

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ BİR BİNANIN DÖNÜŞÜM SÜRECİ
VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR: BİR İLÇE BELEDİYESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Erkan YÖNEZ

İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

Yapı İşletmesi Lisansüstü Programı

HAZİRAN 2017

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ BİR BİNANIN DÖNÜŞÜM SÜRECİ
VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR: BİR İLÇE BELEDİYESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Erkan YÖNEZ
(501101155)**

**İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı
Yapı İşletmesi Lisansüstü Programı**

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Gürkan Emre GÜRCANLI

HAZİRAN 2017

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 501101155 numaralı Yüksek Lisans öğrencisi, **Erkan YÖNEZ**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ BİR BİNANIN DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR: BİR İLÇE BELEDİYESİ ÖRNEĞİ**” başlıklı tezini, aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Doç. Dr. Gürkan Emre GÜRCANLI**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyesi : **Öğr. Gör Dr. Murat KURUOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyesi : **Yrd. Doç. Dr. Volkan EZCAN**
Beykent Üniversitesi

Teslim Tarihi : 05.05.2017

Savunma Tarihi : 05.06.2017



ÖNSÖZ

Yüksek Lisans Tezim boyunca desteği, anlayışı, yönlendirmesiyle yanımda olan değerli danışmanım Doç. Dr. Gürkan Emre GÜRCANLI' ya ve Yapı İşletmesi kürsüsüyle tanışmamı sağlayan, emeğini esirgemeyen Öğr. Gör. Dr. Murat KURUOĞLU' na teşekkür ederim.

Ayrıca bütün bu çalışmam süresince yanımda olan yoldaşım, eşim Esra YÖNEZ' e, gece gündüz yanımda olup destek veren annem Ayşe YÖNEZ' e, manevi desteğini esirgemeyen arkadaşım Mert UZUN' a teşekkür ederim.

Haziran 2017

Erkan YÖNEZ
İnşaat Mühendisi



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR.....	ix
ÇİZELGE LİSTESİ	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET	xv
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
2. KONUyla İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR.....	5
2.1 Yapı Kavramı.....	5
2.2 İmar Planları	6
2.3 Yapı Ruhsatı Kavramı.....	11
2.3.1 Kanun ve yönetmelikler.....	12
2.3.2 Ruhsata tabi olmayan yapılar.....	13
2.4 Yapı Ruhsatı Çeşitleri.....	14
3. YAPI RUHSATI ALINMASI SÜRECİ.....	17
3.1 Yapı Ruhsatı İçin Gerekli Olan Belgeler.....	17
3.1.1 Tapu	17
3.1.2 Çap	20
3.1.3 Aplikasyon krokisi	22
3.1.4 İmar durumu belgesi.....	23
3.1.5 Kot kesit krokisi.....	25
3.1.6 İnşaat istikamet rölevesi.....	26
3.1.7 Zemin etüt raporu.....	26
3.1.8 Projeler	27
3.1.8.1 Mimari proje.....	28
3.1.8.2 Statik proje	29
3.1.8.3 Elektrik ve mekanik proje	29
3.1.9 Muvaffakat.....	30
3.1.10 İnşaat sözleşmesi.....	31
3.1.11 Yapı denetim kuruluşundan istenen belgeler.....	31
3.1.12 Müteahhitten istenen belgeler	32
3.1.13 Şantiye şefi belgeleri.....	34
3.1.14 İş güvenliği için istenen belgeler.....	39
3.1.15 Ruhsat harç ve ücretleri	43
3.1.16 Estetik kurul onayı.....	43
3.1.17 Yapı aplikasyon projesi ve tip sözleşmeler.....	44
3.2 Yapı Ruhsatı Alınması Süreci.....	46
3.3 Yapı Ruhsatında Yazan Bilgiler.....	50
4. 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ YAPININ TESPİT EDİLMESİ.....	57

4.1 6306 Sayılı Kanun Hakkında.....	57
4.2 Riskli Yapı Kavramı.....	57
4.3 Riskli Alan Kavramı.....	59
4.4 Riskli Yapı Tespit Raporunun Oluşturulması.....	61
5. 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ OLDUĞU TESPİT EDİLEN YAPININ DÖNÜŞÜM SÜRECİ.....	75
5.1 Riskli Yapı Dönüşüm Süreci.....	75
5.2 Riskli Yapı Dönüşüm Sürecinde İtirazlar Üzerine Yaşanabilecek Hukuki Süreçler	82
5.3 Yıkım Ruhsatı Alınması Süreci.....	83
5.3.1 Asbest tespiti ve uzaklaştırılması	86
5.4 Kanunla Kazanılan Finansal Destekler.....	91
5.4.1 Tespit kredisi.....	91
5.4.2 Yıkım kredisi.....	92
5.4.3 Kira yardımı veya geçici konut/işyeri tahsisi.....	93
5.4.4 Bankalardan alınacak yapım/edinme kredileri için faiz desteği.....	96
5.4.5 Bakanlıktan alınacak yapım kredileri.....	99
5.4.6 Güçlendirme kredisi	101
5.4.7 Vergi ve harç muafiyetleri	103
6. MALTEPE BELEDİYESİNDE RİSKLİ YAPI TESPİTİ VE RUHSAT ALMA SÜREÇLERİ	107
7. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA BİR YAPININ DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR.....	121
7.1 Riskli Yapı Tespit ve Yıkım Ruhsatı Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar.....	121
7.2 Maltepe Belediyesinde Riskli Yapı Tespit ve Yıkım Ruhsatı Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar	122
7.3. Yapı Ruhsatı Alınmasında Karşılaşılan Sorunlar	127
8. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	131
KAYNAKLAR.....	137
EKLER	143
ÖZGEÇMİŞ.....	147

KISALTMALAR

AT	: Avrupa Topluluğu
CE	: Conformance European; Avrupa Standardlarına Uygunluk
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirmesi
CG	: Can Güvenliği
ÇŞB	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
ÇSGB	: Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı
DBYBHY	: Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
GÇ	: Göçme Sınırı
GÖ	: Göçme Öncesi
GSM	: Mobil İletişim için Küresel Sistem
GV	: Güvenlik Sınırı
HK	: Hemen Kullanım
İSG	: İş Sağlığı Güvenliği
İSKİ	: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
İYUK	: İdari Yargılama Usulü Kanunu
KDV	: Katma Değer Vergisi
LİHKAB	: Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu
MAM	: Marmara Araştırma Merkezi
MN	: Minimum Hasar Sınırı
OSGB	: Ortak Sağlık Güvenlik Birimi
RTYEİE	: Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar
TMMOB	: Türk Mühendisler ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜBİTAK	: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü
UKOME	: Ulaşım Koordinasyon Merkezi
UTK	: Trafik Düzenleme Kurulu
TEİDAŞ	: Türkiye Elektrik İletim A. Ş.
TSEN12810-1:	Ön Yapımlı Bileşenlerden Oluşan Cephe İskeleleri-Bölüm 1: Mamul Özellikleri Türk Standardı
TSEN12810-2:	Ön Yapımlı Bileşenlerden Oluşan Cephe İskeleleri-Bölüm 2: Özel Yapısal Tasarım Metotları Türk Standardı
TSEN12811-1:	Geçici İş Donanımları-Bölüm 1: İş İskeleleri-Performans Gereklere ve Genel Tasarım Türk Standardı
TSEN12811-2:	Geçici İş Donanımları-Bölüm 2: Malzeme Bilgileri Türk Standardı
TSEN12811-3:	Geçici İş Donanımları-Bölüm 3: Yükleme Deneyleri Türk Standardı
YBİF	: Yapıya İlişkin Bilgi Formu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1	: Yapı ruhsatında yazan bilgiler.....	50
Çizelge 4.1	: Tablo 7.7 Farklı deprem düzeylerinde binalar için öngörülen minimum performans hedefleri	61
Çizelge 4.2	: DBYBHY 7. bölüm ile RTYEİE karşılaştırılması.....	62
Çizelge 4.3	: RTYEİE Tablo 1 binalar için bilgi düzeyi katsayıları.....	66
Çizelge 4.4	: Tablo 6 perde ve kolon eksenel gerilme ortalamasına bağlı kat kesme kuvveti oranı sınır değerleri.....	68
Çizelge 4.5	: DBYBHY 'de binalar için bilgi düzeyi katsayıları.....	70
Çizelge 5.1	: Riskli yapı tespit sürecinde yer alanlar ve görevleri.....	75
Çizelge 5.2	: 2017 Yılı il bazlı kira yardımı tutarları.....	95
Çizelge 5.3	: Faiz desteği verilen kredi türleri, limitleri ve destek oranları.....	97
Çizelge 5.4	: Konut kredi faiz desteği için örnek aylık faiz oranı hesap tablosu.....	98
Çizelge 5.5	: Konut yapım kredisi azami tutar ve vadeleri ile güncelleme oranları.....	100
Çizelge 5.6	: İşyeri yapım kredisi azami tutar ve vadeleri ile güncelleme oranları.....	101
Çizelge 5.7	: Güçlendirme kredisi tutar ve vade limitleri ve destek oranları.....	102
Çizelge 6.1	: Maltepe Belediyesinde riskli yapı tespit raporu, yıkım ruhsatı ve yapı ruhsatı.....	107
Çizelge 6.2	: Maltepe Belediyesinde yapı ruhsatı çeşitleri.....	109
Çizelge 6.3	: Maltepe Belediyesinde 6306 sayılı yasa kapsamında bir binanın dönüşüm sürecinde rol alan müdürlüklerin görev dağılımı.....	110
Çizelge 6.4	: Maltepe Belediyesinde yapı ruhsatı düzenlenirken istenen evraklar.....	115
Çizelge 6.5	: Maltepe Belediyesi imar ve şehircilik müdürlüğü tarafından alınan harç, ücret ve bedeller.....	117
Çizelge 8.1	: Maltepe Belediyesinde 6306 sayılı yasa kapsamında dönüşen binaların ruhsat alma süresinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri	133



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1	: Tapu belgesi örneği.....	19
Şekil 3.2	: Çap belgesi örneği.....	21
Şekil 3.3	: Aplikasyon krokisi örneği.....	22
Şekil 3.4	: İmar durumu belgesi örneği.....	24
Şekil 3.5	: Kot kesit belgesi örneği.....	25
Şekil 3.6	: İnşaat istikamet rölevesi örneği.....	26
Şekil 3.7	: Proje sicil taahhütnamesi.....	28
Şekil 3.8	: Muvafakatname Örneği.....	30
Şekil 3.9	: Müteahhit taahhütname örneği	34
Şekil 3.10	: Şantiye şefliği sözleşmesi.....	37
Şekil 3.11	: Şantiye şefi taahhütnamesi.....	38
Şekil 3.12	: Bina aplikasyon krokisi örneği	45
Şekil 3.13	: Yapı ruhsatı alınması akış diyagramı	49
Şekil 3.14	: Yapı ruhsatı ön tarafı	55
Şekil 3.15	: Yapı ruhsatı arka tarafı	56
Şekil 4.1	: Metruk ve natamam yapı örneği.....	58
Şekil 4.2	: Riskli alan belirlenmesi süreci akış diyagramı	60
Şekil 4.3	: DBYBHY ve RYTEİE hasar bölgesi karşılaştırması örneği	62
Şekil 4.4	: Farklı durumlara göre serbest kat sayısı kabulü.....	65
Şekil 4.5	: RYTEİE' ye göre riskli yapı tespit edilme süreci.....	69
Şekil 4.6	: DBYBHY 'e göre riskli yapı tespit edilme süreci.....	74
Şekil 5.1	: Riskli yapı raporunun kesinleşmesi sürecinin akış diyagramı.....	79
Şekil 5.2	: Riskli yapı tespit raporunun kesinleşmesinden yapı ruhsatı alınması için müracaat edilmesine kadar gerçekleşen akış diyagramı.....	80
Şekil 5.3	: Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu.....	85
Şekil 5.4	: Riskli yapının yıkım ruhsatı alınarak arsaya dönüşme sürecindeki akış diyagramı	90
Şekil 5.5	: 6306 Sayılı kanun kapsamındaki dönüşüm projeleri için sağlanan finansal destekler akış diyagramı.....	91
Şekil 6.1	: Maltepe Belediyesi yıkım ruhsatı ve yapı ruhsatı sayısı	108
Şekil 6.2	: Maltepe Belediyesi yapı ruhsatı çeşidi dağılımı.....	109
Şekil 6.3	: Yıkım faaliyetlerinde alınacak tedbirler formu.....	111
Şekil 6.4	: İnşaat sahalarında yapılacak tehlikeli ve tehlikesiz atık denetim tutanağı.....	113
Şekil 6.5	: Ulusal atık taşıma formu	114
Ek A1	: 6306 sayılı yasa kapsamında bir binanın dönüşüm sürecinin akış diyagramı.....	145



6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ BİR BİNANIN DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR: BİR İLÇE BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Ülkemiz, bulunduğu coğrafya sebebiyle birçok bölgesinde doğal afet riskini barındırmaktadır. Deprem, bu afetler içerisinde şimdiye kadar sebep olduğu zararlar açısından ,ülkemiz için göz ardı edilemez bir gerçek olarak ön plana çıkmaktadır ve deprem etkileri öngörülmeden tasarlanan yapılar büyük tehlike arz etmektedir. Deprem tasarımının yetersiz olduğu binalar ile malzeme dayanımı yetersiz olan ve mühendislik hizmeti almamış kaçak yapıların ülkemizin toplam yapı stoğunun yaklaşık %40' ını oluşturduğu ve buna göre yaklaşık 7 milyon konutun yenilenmesi yada güçlendirilmesi gerektiği tahmin edilmektedir.

Ülkemiz için gerekli olan bu dönüşüm sürecini hızlandırmak adına 2012 yılında Kentsel Dönüşüm Yasası olarak da bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun sağlıklı ve güvenli yaşam alanları teşkil etmek amacıyla hazırlandığı belirtilse de; kanun kapsamında yapılan uygulamalar eleştirilebilir birçok hususu da bünyesinde barındırmaktadır. Bunlardan en önemlisi merkezi yönetime geniş yetkiler tanınmasıdır. Bunun yanında kanun mülkiyet hakkına bazı kısıtlamalar getirdiği sebebiyle de eleştirilmektedir. Bir yapı, riskli ilan edilen alan içinde kalması durumunda, riskli alan dışında ise maliklerden sadece birinin riskli yapı olduğunu tespit ettirmesi halinde yıkılabilmektedir. Yasanın çıkmasıyla birlikte eski binaların yıkımı sayıca artış göstermiştir. Yıkım sayısındaki artış sebebiyle son günlerde gündeme gelen konulardan biri de eski binalarda yapısında bulunan asbest içeren malzemelerin çevreye ve insan sağlığına verdiği zarardır. İlgili yönetmeliklerde yıkım işlemi sırasında asbest içeren malzemenin tespitine ve uzmanlarınca uzaklaştırılması gerektiğine ilişkin hükümler belirtilse de bu hükümlerin ilgili idareler tarafından uygulanmadığı veya yapılan uygulamaların eksik ve yetersiz kaldığı görülmektedir.

Öte yandan bir binanın yapılaşma izni elde etme süreci çeşitli aşamalar içermektedir. Bu aşamaların işleyişi idarelere göre farklılık gösterse de temel aşamaları kanun ve yönetmeliklerde tanımlanmıştır. İdareler, yapının yükseklik, büyüklük, alan, bağımsız bölüm gibi niteliklerini; mevcut imar planlarına, kanun, yönetmeliklere ve standartlara göre çizilen mimari proje ile belirler. Çizilen mimari projenin donanımlarını; zemin etüt raporu, statik proje, elektrik ve mekanik projeleri belirler. Bu tamamlayıcı donanımlar, gerektiği taktirde mimari proje çizimine müdahale eder. Ruhsat izni alınması süreci, binanın projeleri dışında iş güvenliği, yapı denetim, şantiye şefi, müteahhit evrakları gibi bazı teknik olan ve olmayan kalemleri içerir.

Yapı ruhsatı alma süreci projenin süresini etkileyen faktörler arasındadır. Yatırımcı bir firma bir bina yapılma sürecinde; gerek 6306 sayılı Kanunun getirdiği hak ve kayıplara vakıf olarak gerekse ruhsat alma sürecine ve alınması gereken evraklara hakim olarak proje süresini kısaltabilir ve olası proje gecikmelerini engelleyebilir.

Bu çalışma kapsamında; bir binanın 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı ilan edilmesi, yıkılması ve yeniden yapılması süreci akış diyagramları ile desteklenerek anlatılmıştır. İstanbul İli Maltepe İlçesi Belediyesinde bu sürecin işleyişi örnek olarak gösterilmiştir. Ayrıca; dönüşüm sürecinde uygulamadan kaynaklanan sorunlar örnek olaylar verilerek anlatılmıştır.



TRANSFORMATION PROCESS OF A RISKY BUILDING ACCORDING TO THE LAW NO.6306 AND PROBLEMS ENCOUNTERED : THE CASE OF A DISTRICT MUNICIPALITY

SUMMARY

Due to the geography in which our country is located, many regions have a natural disaster risk. Between those disaster types, for our country, the earthquakes are in the foreground as an indisputable fact in terms of damages caused by earthquakes up to now and the structures designed without considering earthquake effects present a great risk. It is estimated that buildings designed insufficiently for earthquake forces and illegal structures with poor material strength and without engineering services constitute about 40% of the total building stock of our country and accordingly 7 million of them should be renewed or strengthened.

In order to speed up that transformation process required for our country, The Law About the Transformation of Areas Under Disaster Risk No.6306 (also known as the Urban Transformation Law) published in 2012. Although it is stated that this law has been prepared to build healthy and safe living spaces ; the law includes many points that can be criticized. The most important of these is the recognition of broad authority to central administration. Besides, the law is criticized for bringing some restrictions on the right of ownership. According to the law, a building may be demolished if it is at the area declared risky, and if it is outside the risky area, it can be determined as risky after one of the owner's demand for inspection. With the outbreak of the law, the demolition of old buildings has increased in number. As a result of the increase in the number of demolitions, one of the issues that has come to the agenda in recent days in terms of environment and human health is the risk of damage caused by asbestos-containing materials located in old buildings. While the related regulations specify provisions for the determination of asbestos-containing material during the demolition process and removal of them by specialists, it is seen that these provisions have not been implemented by the relevant administrations or the applications have been lacking and inadequate.

On the other hand, the process of getting a building's permit to construct has several stages. Although the stages of this process differs according to the administrations, the basic steps are defined in laws and regulations. The properties of a building such as height, floor area, building coverage, flat plans etc. are determined by the architectural plans drawn according to the current development plans, building codes, laws and regulations. Ground survey report, static, electrical and mechanical drawings and calculation reports are the complementary elements of architectural drawings and if necessary architectural drawings can be revised according to them. Beside these drawings and reports, some technical and non-technical documents regarding occupational safety, construction supervision, construction supervisor, contractor firm are required to get building permit.

The process of getting building permit is one of the factors affecting the duration of

the project. An investor company, by being conscious of the rights and losses that the Law No.6306 provides and being aware of building permit process and its requirements, can shorten the project duration or prevent project delays.

Within the context of this work; declaration of a building as a risky structure, demolition and reconstruction of it in accordance with Law No. 6306 is stated by being supported process flow diagrams. This process implemented at Istanbul Municipality Maltepe District is shown as an instance. Also, the problems encountered during the transformation process caused by the implementation are explained by some case studies.

With this study, it is aimed to determine and rank the applications made according to the legislation from the identification phase of the risky structures until the stage of taking the reconstruction permit within the scope of Law No. 6306 and thus to systematically state the phases constituting this transformation process. In addition, the implementation of the relevant legislation on the process dealt with at Maltepe District Municipality and the detection of the problems is the other objective of this study.

In the process of drafting the thesis, firstly the literature is searched about the selected subject and the thesis contents is decided by examining similar studies related to the determined targets and scope. In order to introduce the basic terms related to the transformation process, first the terms of building, zoning plans and building permit are mentioned and information about types of building permit is given. In the light of this basic information, the process of acquiring the building permit is described gradually with flow charts.

The operation process of Law No. 6306, which is the focus of this study, is dealt with in the next two chapters. In the first part, the procedure of determining a building as risky is examined in detail and the processes from the acquisition of the necessary information about the building to the preparation of the technical report are explained and summarized in the flow diagram. In the next section, the processes of taking decision of demolition and reconstruction for the building detected as risky are explained and the necessary operations performed are shown as flow diagrams. While flow charts are being created, first the relevant sections of the legislation are scanned and then the basic steps of the process are identified. Determination of risky structure, demolition phase, decision of reconstruction and getting building permit are considered as basic steps in this study. The procedures described in the regarding legislation are classified and sorted according to these steps and flow diagrams are created. Flow diagrams are supported by responsibility matrices. Also, the legal processes that may be experienced in the implementation of the Law No. 6306 especially during the determination of a risky structure and taking decision for reconstruction by right holders. Additionally, the types of financial support provided by the state to the right holders in order to encourage the transformation process of risky buildings like rent assistance, interest support for mortgage credits, demolition credit, tax and charge exemptions are mentioned in this section.

After the process starting from determination of a risky building to demolishing and obtaining reconstruction permit is explained in detail by flow charts and tables, the applications made in Municipality of Maltepe District during the transformation of a risky building are examined in this study. For this purpose, the scope and types of the data will be demanded from municipality is specified primarily. Then the data is taken from the file archives of the municipality for the period after the Law No.6306

published in 2012 and analyzed. As a result of this analysis, first the numbers of risky structure detection reports, demolition and building permits are presented by tables and charts. The distributions are interpreted in terms of how transformation process proceeds in Maltepe District by years. Also the different and additional applications performed and documents used by Maltepe Municipality to minimize the possible faults are mentioned.

After these general information is given about the applications made by Maltepe Municipality, more importantly, the problems experienced in the scanned files are examined, classified and listed together according to the basic phases mentioned at the previous paragraph. In the next conclusion section, the causes of the problems detected in this study are criticized and suggestions are made for the important and frequently seen problems and shown by tables.

The results show that existing legislation and implementations performed during transformation of a risky building can be inadequate from many sides. Although, the necessity of such a law to transform huge building stock under disaster risk in our country is unquestionable, there are some unfair and unclear parts of the Law No.6306 and this prevents the widespread participation of residents of risky buildings to the transformation process. Besides, it is seen that the Zoning Law No.3194, which is one of the laws regulates urban transformation process, is still deficient and needs to be revised.

This study is considered important in terms of evaluation of the whole transformation process of a risky building according to Law No. 6306, from the detection as risky to the stage of obtaining a reconstruction permit, and thus, it has a content that can guide and warn those who want to learn about this process. Moreover, in this study, the application process of the legislation related to the transformation process are examined in the Maltepe Municipality of Istanbul, which is the biggest city of our country, and it is considered to be a useful work in terms of providing the opportunity to see the problems in the regarding process.



1. GİRİŞ

Ülkemiz, aktif deprem kuşaklarından biri olan Alp-Himalaya deprem kuşağında yer almakta olup toplam yüz ölçümünün % 42'si birinci derece deprem kuşağı üzerindedir. 1999 senesindeki Marmara depreminde yaklaşık 17 bin kişinin depreme uygun imal edilmeyen binalar sebebiyle yaşamını kaybettiği tespit edilmiştir. Her ne kadar deprem, doğal bir afet olsa da, depremlerle birlikte yaşanan yıkımlar, mal ve can kayıpları, binaların deprem dikkate alınmadan inşa edilmiş olmasından kaynaklanmaktadır. TMMOB Makine Mühendisleri Odası'nın yayımladığı rapordaki verilere göre; Marmara Depremi'nde 505 kişi sakat kalmış, 43.953 kişi yaralanmış ve 17.480 kişi yaşamını yitirmiştir. 12.724'ü ağır hasarlı veya yıkık olmak üzere toplam 376.479 işyeri ve konut hasar görmüş, 600.000 kişi, 133.683 binanın çökmesiyle evsiz kalmıştır (Url-6; Daşkiran ve Ak ,2015).

Türkiye'deki yapı stokunun çoğunluğu kaçak olarak, denetim olmadan inşa edilmiştir. İstatistiki verilere göre; Türkiye'deki 19 milyon konuttan -2000 senesi sonrasında yapılan 5 milyon konut dışındaki- 14 milyon konutun afet riski yönünden tetkik edilmesi gerekmektedir. Ne yazık ki ülkemizde deprem riskinin yüksekliğine karşın alınan önlemler yeterli değildir. Marmara, Van ve Erzincan depremleri bu hakikati gözler önüne sermiştir. Bilhassa Marmara Depremi sonrasında birçok yasal düzenleme yapılarak depremin sebep olduğu zararların önüne geçilmesine ve mevzuat eksikliğinin tamamlanmasına çalışılmıştır. Bu sebeple afetlerle mücadele stratejisi olarak afet gerçekleşmeden oluşacak riski azaltma çalışmalarına yön verilmiştir. 2012 yılında, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek amacıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş ve kentsel dönüşümün sınırları belirlenmiştir. Yasa, kentsel dönüşümüne ilişkin olarak daha önceki dönemde dile getirilen “bütüncül mevzuat eksikliği” sorununa bir ölçüde çözüm getirmeyi amaçlaması itibarıyla de olumlu bir düzenlemedir (Genç, 2014).

6306 sayılı Kanun her ne kadar afet riski sebebiyle oluşturulsa da içeriği bakımından

bazı sorunlar ve eleştiriler içermektedir. Bu eleştirilerden bazıları aşağıda sıralanmıştır (Daşkiran ve Ak ,2015).

i. Kanun ile yetkinin çoğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmiştir. Bakanlık, geniş yelpazede seçebildiği herhangi bir alanı riskli alan ilan edebilecek ve bu alanlardaki uygulamaları yürütebilecektir.

ii. Uygulama bütünlüğü açısından risk taşımayan yapılar, Bakanlığın belirlediği riskli alanda kalıyor ise; kanunun hükümlerine tabi olabilecektir. Bu durum, Bakanlığa verilen geniş yetkilerden biri olup hukuki güvencelerin ve mülkiyet hakkının ihlal edilmesi anlamına gelmektedir. Bu ibare ile getirilen muğlaklık, özel mülkiyete konu olan taşınmazlar açısından güvensizlik yaratmakta ve kişi özgürlüklerinin sınırlarını belirsiz bir hatta çekmektedir.

iii. Gerek riskli yapı tespitini yapacak kurum ve kuruluşların Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi gerekse risk tespit raporuna olan itirazları değerlendiren teknik heyetin bakanlık üyelerinden oluşması dönüşüm sürecinde Bakanlığın taraf olması sebebiyle objektifliğe zarar verebilecektir.

iv. İdare geçici konut ve işyeri tahsisi için taktir yetkisine sahiptir. Taktir yerine bağlı yetki olmalıdır.

v. Üçte iki çoğunluk sağlanması şartı ile malikler anlaşmaya zorlanmıştır. Aksi taktirde Bakanlık, TOKİ ve İdareye kamulaştırma yöntemine varan haklar sağlayan bir süreç tanımlı yapılmıştır.

6306 sayılı yasanın yanı sıra İmar Kanunları da yönetilmesi zor ve uygulanması ağır işleyen, idarelere göre farklılık gösterebilen süreçlerdir. Binaların dönüşüm sürecinde; mal sahipleri, müteahhitler veya bu tip projelere yatırım yapan yatırımcı firmaların kanunun uygulanmasından, mevzuattaki eksiklik ve yetersizliklerden kaynaklanan sorunlar sebebiyle fizibilite ve tasarım aşamasında mali ve süresel kayıplar yaşanmaktadır. İnşaat ruhsatı alım süreci karmaşık ve zaman alıcı olmasının yanı sıra; yapı denetim firması, proje müellifi mimar ve mühendisler, şantiye şefleri, mal sahipleri, müteahhitler, iş güvenlik firmaları ve belediye çalışanları gibi birçok ilgili tarafı bağlar. Bu durum çoğu zaman projelerde, istenmeyen gecikmelere, artan ve ön görülmeyen proje maliyetlerine sebep olur (Demirciefe ve ark, 2009).

Bu çalışmada, 6306 sayılı kanun kapsamına giren yapıların dönüşüm süreci detaylı olarak ele alınmış ve konuyla ilgili yasal mevzuat ortaya konduktan sonra bu mevzuat

esas alınarak dönüşüm süreci akış diyagramları ile de desteklenerek anlatılmıştır. Ayrıca bu çalışma kapsamında 6306 sayılı yasa kapsamında bir yapının dönüşüm sürecinde yapılan uygulamalar bir ilçe belediyesi özelinde incelenmiş ve uygulamadan kaynaklanan sorunlara değinilmiştir.

Bu çalışma ile 6306 sayılı kanun kapsamında, riskli yapının tespit edilmesinden yeniden yapımı için inşaat izni alınması aşamasına kadar yasal mevzuat gereği yapılan uygulamaların belirlenmesi, sıralanması ve bu sayede süreci oluşturan aşamaların sistematik olarak ortaya konulması amaçlanmıştır. Bunun yanında ele alınan süreçte bir ilçe belediyesi özelinde ilgili yasal mevzuatın uygulamasının incelenmesi ve yaşanan sorunların tespiti de bu çalışmanın diğer hedefini oluşturmuştur.

Yapılan çalışmada 6306 sayılı Kanun kapsamına giren riskli yapıların dönüşüm süreci, riskli bir binanın tespitinden yeniden yapılaşma için inşaat izni alınmasına kadar geçen süreç, sürecin tüm tarafları açısından ele alınmıştır. Başka bir deyişle inşaat izni alınması süreci ile başlayan inşaat ve oturma izni alınması süreci bu çalışmada ele alınmamış ve sürece yalnızca bir taraf açısından değil genel olarak yaklaşmıştır.

Tezin oluşturulması sürecinde ise ilk olarak belirlenen konu hakkında literatür taraması yapılmış ve belirlenen hedefler ve kapsam doğrultusunda konuyla ilgili benzer çalışmalar da incelenerek tez içeriğine karar verilmiştir. İçerik oluşturulurken öncelikle ele alınan süreçle ilgili temel kavramların tanıtılması amacıyla yapı, imar planları ve yapı ruhsatı kavramına değinilmiş, sonrasında ise yapı ruhsatı çeşitleri hakkında bilgi verilmiştir. Bu aşamaya kadar verilen bilgiler ışığında yapı ruhsatı alınması süreci aşamalar halinde ortaya konmuştur.

Yapı ruhsatı alınması süreci, her ne kadar 6306 sayılı kanun kapsamında bir yapının riskli olarak tespit edilmesi ve yıkılması sürecini takip eden yeniden yapılaşma sürecini ilgilendirse de 3194 sayılı İmar kanunu kapsamında ülkemiz genelinde 1985’den beri yürütülen, uygulamada hala sorunlar yaşansa da aşamaları netleşmiş bir süreç olması sebebiyle bu tez çalışmasında temel kavramlar ve ilgili yasal mevzuat tanıtıldıktan hemen sonra ele alınmıştır.

Bu çalışmasının odak noktası olan 6306 sayılı kanunun işleyişi süreci ise sonraki iki bölümde ele alınmıştır. İlk bölümde bir yapının riskli olarak tespit edilmesi süreci detaylı olarak incelenerek yapı hakkında gerekli mevcut bilgilerin elde edilmesinden teknik raporun oluşturulmasına kadar yapılan işlemler anlatılarak akış diyagramı

halinde özetlenmiştir. Sonraki bölümde ise riskli olarak tespit edilen yapı için yıkım ve yeniden yapılaşma kararı alınması süreçleri açıklanmış ve yapılan işlemler akış diyagramları şeklinde ortaya konmuştur. Bu bölümde ayrıca 6306 sayılı kanun kapsamında yapılan uygulamalarda yaşanabilecek hukuki süreçler ile dönüşümü teşvik etmek adına riskli yapıdaki hak sahiplerine bu süreçte devlet tarafından sağlanan finansal destek türlerine de değinilmiştir.

Çalışmanın genelinde akış diyagramları oluşturulurken ilk olarak ilgi yasal mevzuatın ele alınan süreçle ilgili bölümleri tespit edilmiş ve bu bilgilerden yararlanılarak ele alınan sürecin temel aşamaları belirlenmiştir. Devamında yasal mevzuatta açıklanan işlemler belirlenen temel aşamalara göre tasniflenip sıralanarak akış diyagramları oluşturulmuştur.

Riskli bir yapının tespitinden başlayarak, yıkılması ve yeniden yapılaşma izni alınmasına kadarki süreç, aşamalar halinde diyagramlar oluşturularak ortaya konduktan sonra ise İstanbul İli Maltepe İlçesi Belediyesinde bu süreçte yapılan uygulamalar incelenmiştir. Ulaşılan veriler yardımı ile yaşanan sorunlar irdelenmiş ve bu sorunlar tasniflenerek aşamaları ile birlikte listelenmiştir. Sonuç bölümünde ise tespit edilen sorunların sebeplerine ve çözümüne yönelik önerilere yer verilmiştir.

Bu tez çalışması sırasında yararlanılan kaynakların temelini 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Yapıların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu ve kısmen 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve bu kanunlar kapsamındaki alt yönetmelikler, genelgeler ve yayınlanan tebliğler vs. ile Maltepe Belediyesinden temin edilen veriler oluşturmaktadır. Bunun yanında ilgili diğer yasal mevzuat ve bu konuyla ilgili yapılmış benzer çalışmalardan (tez, makale vs.) yardımcı kaynak olarak faydalanılmıştır.

Ortaya çıkan çalışmanın, 6306 sayılı kanun kapsamındaki riskli bir binanın tespit aşamasından yeniden yapımı için inşaat izni alınması aşamasına kadar geçen sürenin bir bütün olarak ele alınması ve bu sayede sürecin tarafları ile bu süreç hakkında bilgi edinmek isteyenler açısından yol gösterici ve uyarıcı olabilecek bir içeriğe sahip olması ve dönüşüm sürecine ilişkin yasal mevzuatın uygulama aşamasının ülkemizin en büyük şehri olan İstanbul'un Maltepe İlçesi Belediyesi özelinde incelenmesi ve yaşanan sorunların tespiti imkanı sağlaması açısından faydalı bir çalışma olduğu düşünülmektedir.

2. KONUYLA İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR

2.1 Yapı Kavramı

Yapı, İmar Kanunu'nun 5. maddesinde” karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir” olarak, bina ise; “kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır. “ olarak tanımlanmıştır.

Danıştay kararları ile yapı ve inşaat kavramına ilişkin örnekler vermek gerekirse; Yüksek Mahkemeye göre, “zeminin hafredilerek tesviye edilmesi, etrafının briket ve kuru taş duvarla çevrilmesi ve tekerlekli ahşap yazıhane konulması, enerji nakil hattı için dikilen direkler, beton santrali, akaryakıt pompası, çardak, garaj ve çoban evi, ekmek büfesi, GSM baz istasyonu, kömür üretimine yönelik yer altı kuyu, galeri ve yolları, maden arama ve işletme faaliyeti ile ilgili tesisler, dalyan duvarları, deniz üzerine inşa edilen beton direklerin taşıdığı iki yüzme havuzu yapı niteliğindedir. Bir eserin yapı ve inşaat olarak nitelenebilmesi için, onun temel atma, bağlama vb. diğer yöntemlerle arz ile belli bir şekilde bağlantılandırılmış ve sabitlenmiş olması da gerekmektedir. Sabitlik unsuru imar hukuku alanındaki yapı kavramını diğer inşa eserlerinden ayıran en önemli unsurdur. Mesela, bir gemi de inşa eseridir. Ancak, toprakla bağlılığı olmadığından yapı kavramı içine girmez. Burada esas olan eserin arza bağlı olması veya arz ile sabit bir bağlantısının olmasıdır. Sabitlik kavramı, inşa eserinin toprakla olan bağlılığından ortaya çıkmaktadır. Toprakla olan bağlılığın doğrudan ve dolaylı olması önemli değildir. Arz ile sabit bir bağlantısı bulunan eserin tamamının veya bir parçasının ya da onun üzerine ilave edilen örneğin kapı-pencere veya asansör gibi tesislerin hareketli olması da, onun inşaat sayılmasına engel değildir. Nitekim, Danıştay tekerlekli ahşap yazıhaneyi yapı olarak kabul etmektedir. Önemli olan inşaatın veya üzerindeki ilave ve tesislerin sabit veya hareketli olması değil, eserin arz ile sabit bir bağlantısının olmasıdır (Öngören, 2016).

Kaya (2008), çalışmasında yapıları, karada yapılan yapılar, suda yapılan yapılar, resmi yapı, özel yapı, umumi bina, daimi ve muvakkat yapı gibi yapı türlerinden bahsetmiştir.

i. Karada yapılan yapı: Parsel, arsa veya arazi gibi kara parçaları üzerinde imal edilen yapılardır.

ii. Suda yapılan yapı: Nehir, göl, deniz, akarsu gibi su alanlarının üstünde veya altında imal edilen yapılardır.

iii. Resmi yapı: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediye' ye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği m 15).

iv. Özel yapı: Tüzel veya gerçek kişilere ait olan, mülkiyeti devlete ait olmayan yapılardır.

v. Umumi bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği m 15).

vi. Daimi ve muvakkat yapı: Daimi; sürekli kalması amacıyla yapılan, muvakkat ise; geçici bir süre kalması amacıyla yapılan yapıdır.

2.2 İmar Planları

İmar planları genel olarak, kent, bölge ve ülke verilerine göre çalışma, oturma, sosyal ve kültürel gereksinimler, eğlenme, dinlenme ve bu fonksiyonlar arasında ulaşımı sağlayacak en iyi denge ve çözümü belde insanlarına ulaştırmak amacıyla hazırlanan planlar olarak tanımlanabilir (Milli Eğitim Bakanlığı, 2011).

Ülkemizde İmar Planlarının temel dayanağını 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu oluşturmakla birlikte ilgili kanunun 6. maddesinde imar planları; kapsadıkları alan ve amaçları açısından, Bölge Planları ve İmar Planları, İmar Planlarını ise Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları olarak ayırmıştır. İmar planlarında yapılaşma hakkını büyükten küçüğe doğru 1/ 25.000, 1/50.000,1/100.000

veya 1/200.000 ölçekte hazırlanabilen Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı veya 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı belirler.

Planların “kademeli birlikteliği” ilkesi çerçevesinde, her alt ölçek planlama kademesinin bir üst ölçektekenden daha fazla bilgi ve ayrıntı içermesi, kendi özgün ölçeğinin gerekli kıldığı yeni bilgi ve verileri de kapsayan, ancak bir üst ölçeğin ana kararlarını koruyan özgün bir plan olması beklenir (Ersoy, 2006). Örneğin; 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında o arsanın olduğu bölgenin konut alanı olarak işaretlenmesi, yine 1/5000 ölçekli İstanbul Esenler İlçesi Nazım İmar Planında o arsanın konut alanı olarak belirlenmesi, yani çevre konut alanı iken arsaya cami yapılması planlanmamış olmalı ve 1/1000 ölçekli en küçük imar planında da kaç katlı bir konut binası yapılması düzenlenmelidir (Öngören, 2016).

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinde mekânsal planları kapsadıkları alan ve amaçları açısından, Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak ayırmış, üst kademedен alt kademeye doğru Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olarak sıralamıştır. Ayrıca aynı yönetmeliğin 4. maddesinde; Bütünleşik Kıyı Planı, Çevre Düzeni Planı, Koruma Amaçlı Plan, Mekânsal Plan, Mekânsal Strateji Planı, Ulaşım Ana Planı, Uygulama İmar Planı, Uzun Devreli Gelişme Planı tanımları yapılmıştır.

Plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin 3. maddesinde ise; Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, Revizyon Planı, İlave Plan, Mevzii İmar Planı ve Çevre Düzeni Planı tanımları yapılmıştır.

Aşağıda bahsedilen imar planlarının tanımları yapılmıştır.

i. Çevre Düzeni Planı: Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, 1:100000, veya 1:200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik m.3).

Planlar, Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, plan yapım işini Bakanlıkça belirlenen planlama sınırı içerisinde kalan ilgili idarelere devredebilir (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik m.4).

ii. Bölge Planları: Sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır (İmar Kanunu m.8).

iii. Mekânsal Strateji Planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen, sektörlerle ilişkin mekânsal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan planlardır (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği m.4).

iv. İmar Planı: Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik m.3).

v. Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik m.3). Genel olarak 1/5000 ölçeğinde büyükşehir belediyeleri tarafından hazırlanır ve arazi parçaları üzerindeki yapı yoğunluğunu belirler (Öngören, 2016).

vi. Uygulama İmar Planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlardır (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği m.4).

vii. Bütünleşik Kıyı Alanları Planı: Kıyıları, etkileşim alanı ile birlikte tüm sektörel faaliyet ve planları, sosyal ve ekonomik konuları da içerecek şekilde bütünleşik bir yaklaşımla ele alan; kıyı alanlarındaki fonksiyon ve faaliyetler ile kıyı alanlarına yönelik hedefler arasındaki uyumu sağlayan; sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda kıyı ekosisteminin korunmasını ve doğal kaynakların kullanımını gözetken; ulaşım türleri ile ilgili kıyıda yapılması gerekli altyapı tesislerini içeren; koruma ve kullanma dengesini sağlayacak biçimde mekânsal hedef, strateji ve eylem önerilerini ve yönetim planını kapsayan, 1/25.000 veya 1/50.000 ölçekte şematik ve grafik planlama diline uygun, plan paftası ve planlama raporu ile bütün olarak stratejik planlama yaklaşımı çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içinde hazırlanan planlardır (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği m.4).

viii. Koruma Amaçlı İmar Planı: 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca hazırlanan nazım ve uygulama imar planlarıdır (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği m.4).

ix. Mekânsal Plan: 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan, kapsadıkları alan ve amaçları açısından üst kademedan alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planıdır (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği m.4).

x. Ulaşım Ana Planı: Şehrin mekânsal, sosyal ve ekonomik özelliklerine göre ulaşım ihtiyaç ve talepleri ile sürdürülebilir gelişmeyi dikkate alarak; şehir ve yakın çevresinin

ulaşım sistemini, ulaşım ağını, standart ve kapasiteleri ile ulaşımın türlere dağılımlını, kara, deniz ve hava ulaşımı ve bu ulaşım türlerinin birbirleriyle entegrasyonu, bu türlere ait transfer noktalarını, depolama ve aktarma merkezlerini, ticari y k koridorlarını ve toplu taşıma g zerg hları ile gerektiğinde otopark, bisiklet ve yaya yolları, erişilebilirlik ve trafik konularında gereken ayrıntıları belirleyen, toplu taşımaya ağırlık veren ve öncelikli kılan, kısa ve uzun dönemde ulaşım türlerine ait sorunlara  z m önerilerini ortaya koyan, gerektiğinde şehrin üst ve alt kademe planları ile eşgüdümlü olarak hazırlanabilen, plan paftası ve raporuyla bir bütün olan planlardır (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği m.4).

xi. Uzun Devreli Gelişme Planı: Milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar gibi korunan alanın sahip olduğu özellik ve nitelikleri göz önünde tutarak kaynak değerlerinin korunması, geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğinin sağlanması için teknik, sosyal, ekonomik, eylem ve yönetim modellerinin belirlendiği, ilişkilerin kurulduğu, b lgelemeye dayalı ekosistem yaklaşımlı planlardır (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği m.4).

xii. Revizyon Planı: Her tür ve ölçekteki planın ihtiya a cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik m.3).

xiii. İlave Plan: Yürürlükte bulunan planın ihtiya a cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik m.3).

xiv. Mevzii İmar Planı: Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik m.3).

2.3 Yapı Ruhsatı Kavramı

Yapı Ruhsatı; yapılması planlanan yapı için devletin yetkili birimlerinden alınan yapılaşmaya dair izin belgesidir. Yasal kaynağı İmar Kanunun 21. maddesidir. Yapının adresi, imar durumu tarihi, tapu bilgileri, mal sahibi bilgileri, müteahhit bilgileri, şantiye şefi bilgileri, bağımsız bölüm sayısı ve niteliği, kat sayısı, oturma alanı, toplam alan bilgileri, yüksekliği, arsa değeri, teknik hacim bilgileri, proje müellifi bilgileri, yapı denetim bilgileri gibi yapıya ait birçok bilgiyi içerir. Geçerlilik süresi 5 yıldır. Yapı ruhsatı alındıktan sonra 2 yıl içinde başlanmayan yapıların ruhsatı geçersiz olur. Ülke genelinde yapı ruhsatı TS8737'ye göre düzenlenen sabit bir formdur. Yapı ruhsatı benzer yapı dahil olsa her yapı için ayrı ayrı düzenlenir (Ulusal Adres Veri Tabanı Yapı Belgeleri El Kitabı, ty).

Ruhsat verme yetkisi, Belediyelere, Valiliklere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına, Serbest Bölge Müdürlüklerine ve Organize Sanayi Müdürlüklerine verilmiştir.

Belediye ve valiliklere verilen yetki; İmar Kanunun 21. maddesine göre verilmiştir. Belediye sınırları içinde Belediyeler, belediye sınırları dışında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne verilmiştir (Ulusal Adres Veri Tabanı Yapı Belgeleri El Kitabı, ty).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilen yetki; İmar Kanunun 8. maddesinin g bendinde ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59. maddesinde belirtilmiştir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59. maddesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapı ruhsatı düzenleyebilme koşulları aşağıda sıralanmıştır.

i. Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapıların ruhsatı Bakanlık adına Müdürlüklerce düzenlenir,

ii. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde Bakanlık adına Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerince düzenlenir,

iii. Özel proje alanları ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları Bakanlık adına Müdürlüklerce düzenlenir,

iv. İlgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin teklifte bulunması üzerine, Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili

idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç on beş gün içinde Müdürlüğe bildirir. Bildirilmediği takdirde olumsuz görüşün olmadığı kabul edilir. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç on beş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı Müdürlükçe resen düzenlenir.

Serbest Bölgeler Kanunun 5. maddesine göre serbest bölgede arazinin kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, kurulması ve kullanılmasıyla ilgili diğer bütün izinler ve ruhsatlar bölge müdürlüğünce verilir ve denetlenir. Serbest bölgeler; ülkede geçerli ticari, mali ve iktisadi alanlara ilişkin hukuki ve idari düzenlemelerin uygulanmadığı veya kısmen uygulandığı, sınai ve ticari faaliyetler için daha geniş teşviklerin tanındığı ve fiziki olarak ülkenin diğer kısımlarından ayrılan yerlerdir. 1987 yılından itibaren Mersin, Antalya, Adana (Yumurtalık), Denizli, İzmir, İstanbul Atatürk Havalimanı, İstanbul Endüstri ve Ticaret, İstanbul Trakya, Avrupa, Kocaeli, Tübitak-Mam Teknoloji, Bursa, Trabzon, Rize, Samsun, Gaziantep, Kayseri serbest bölgeleri faaliyete geçmiştir (Url-8).

Organize sanayi bölgesinde verilen ruhsatlar Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 4. maddesine göre organize sanayi bölge müdürlükleri tarafından verilir.

2.3.1 Kanun ve yönetmelikler

Belediye sınırları içinde yapı ruhsatı düzenlenirken kullanılan kanun ve yönetmelikler aşağıda listelenmiştir.

- i. 3194 sayılı İmar Kanunu
- ii. 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu
- iii. 2464 Sayılı Belediye Gelirler Kanunu
- iv. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
- v. 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
- vi. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
- vii. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik
- viii. TS500 Betonarme Yapıların Tasarım ve Yapım Kuralları
- ix. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik

- x. Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği
- xi. Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik
- xii. Yapı İşlerinde İş Sağlığı Ve Güvenliği Yönetmeliği
- xiii. Otopark Yönetmeliği
- xiv. Sığınak Yönetmeliği
- xv. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği
- xvi. Asansör Yönetmeliği
- xvii. Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliği
- xviii. Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği
- xix. Elektrik Tesislerinde Topraklamalar Yönetmeliği
- xx. Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma Ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik

2.3.2 Ruhsata tabi olmayan yapılar

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre ruhsata tabi olmayan yapılaşmalar aşağıda sıralanmıştır.

- i. Yönetmeliğin 16 (43) maddesinde belirtilen pergola inşasında: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılan, etrafı açık, gölgelik amaçlı inşa edilebilen yapılarda,
- ii. Yönetmeliğin 16 (23) maddesinde belirtilen basit tamir ve tadillerde: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemlerinde, Yönetmeliğin 63 maddesinde korkuluk, pergola benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirlerinde
- iii. Yönetmeliğin 56. maddesinde belirtilen şantiye binalarında,
- iv. Yönetmeliğin 59. maddesinde belirtilen; kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı

barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santralı, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatr, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santrallerinde,

v. Yönetmeliğin 59. maddesinde belirtilen; belediye sınırları, belediye mücavir alan sınırları ve köy yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri ve karakol yapılarında

yapı ruhsatı aranmaz.

2.4 Yapı Ruhsatı eşitleri

Yapı ruhsatı formunun 8. bölümünde belirtilen ruhsatı verililiş amacı bölümüne göre yapı ruhsatı, yeni yapı, yenileme, yeniden, ek bina, kat ilavesi, ilave, geçici, tadilat, dolgu, restorasyon, güçlendirme, kullanım değişikliği, fosseptik, mekanik tesisatı, elektrik tesisatı, isim değişikliği, istinat duvarı, bahçe duvarı olmak üzere 18 çeşit olarak düzenlenebilir. Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 18. maddesine göre ilk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Veriliş amaçlarına göre düzenlenen yapı ruhsatı eşitleri aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

i. Yeni yapı ruhsatı, boş parselde inşaa edilecek yapı için düzenlenen veya parsel içinde bulunan mevcut yapıdan bağımsız inşaa edilecek yapı için düzenlenen ruhsattır.

ii. Yenileme ruhsatı; ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilemeyeceği anlaşılıp, beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurulması sonucu düzenlenir. Bu yapılar hakkında can ve mal güvenliğinin sağlanmasıya yönelik tedbirler de alınmak koşuluyla, ilgili mevzuatında aksine bir hüküm yok ise ilk ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat ile yürürlükteki plan hükümleri uygulanır.

Genelde uygulamada temdit ruhsatı olarak adlandırılır (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü ,2011).

iii. Yeniden ruhsat; ruhsat düzenlendiği tarihten itibaren iki yıl içinde inşasına başlanmayan veya iki yıl içinde başlanıp da beş yıl içinde bitirilmeyen ve ruhsat süresi içerisinde ruhsat yenilemesi için başvurulmaması nedeniyle ruhsatsız duruma düşen yapılar için düzenlenir. Yeniden ruhsat düzenlenme işlemlerinde, ruhsatın yeniden düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan imar planı kararları ve ilgili mevzuat hükümlerine göre uygulama yapılır (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü ,2011).

iv. Ek bina ruhsatı, parsel içerisindeki mevcut binaya yapılacak ek bina imalatı için düzenlenir.

v. Kat ilavesi ruhsatı, mevcut yapı üzerine yapılacak kat ilavesi imalatı için düzenlenir

vi. İlave ruhsatı, mevcut yapıya ilave yapılacak yapılar için düzenlenir.

vii. Geçici ruhsat, muvakkat inşaat ruhsatıdır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 21. maddesinde tanımlanan şartlara göre muvakkat inşaat ruhsatı düzenlenir. Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır.

viii. Tadilat ruhsatı, mimari, statik, elektrik veya mekanik tesisat projelerinin bir veya birkaçında basit tadilat dışında kalan tadilatlar için düzenlenen ruhsattır.

ix. Dolgu ruhsatı, parselde yapılacak dolgu imalatı için düzenlenir

x. Restorasyon ruhsatı, tescilli yapılar için düzenlenen restorasyon projesine istinaden düzenlenir.

xi. Güçlendirme ruhsatı, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinin 5. Bendine göre riskli tespit edilen binaların güçlendirmesinde ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'n 19. maddesine göre binanın güçlendirmesinde, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğin 7. Bölümündeki şartlara göre düzenlenen güçlendirme projesi ile düzenlenir.

xii. Kullanım değişikliği ruhsatı, yapıların kullanma amacını değiştirmek üzere yapılan değişikliklerde kullanım değişikliği ruhsatı düzenlenir.

xiii. Fosseptik ruhsatı, fosseptik imalatı için düzenlenir

xiv. Mekanik tesisatı ruhsatı, mevcut binada mekanik tesisatta yapılacak değişiklik

için düzenlenir.

xv. Elektrik tesisatı ruhsatı, mevcut binada elektrik tesisatta yapılacak değişiklik için düzenlenir.

xvi. İsim değişikliği ruhsatı, yapı ruhsatında ismi geçen; yapı sahibi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı denetim kuruluşu, fenni mesul değişikliklerinde bir veya birkaçı gerçekleştiğinde düzenlenir. Tadilat, ilave kat, güçlendirme gibi tekrar proje hazırlanan ruhsatlarda proje müellifinin değişmesi halinde isim değişikliği ruhsatı düzenlenebilir.

xvii. İstinat duvarı ruhsatı, parsel bünyesinde yapı ruhsatı alındıktan sonra yapılacak iksa imalatı için düzenlenir.

xviii. Bahçe duvarı ruhsatı, bahçe duvarı imalatı için düzenlenir.

3. YAPI RUHSATI KAVRAMI, ÇEŞİTLERİ VE YAPI RUHSATI ALINMASI SÜRECİ

3.1 Yapı Ruhsatı İçin Gerekli Olan Belgeler

İmar Kanunun 22. maddesinde ilgili idarelere yapı sahipleri ve kanuni vekillerince dilekçe ekinde; tapu veya istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge, mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki belgelerinin eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.

02.11.1985 tarih 18916 mükerrer sayılı resmi gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 57. maddesinde ise; “yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadilat yapmak üzere parselde ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar plânına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnai hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler” denmiştir.

Fakat günümüzde çıkan farklı yönetmeliklerle istenen evrak sayısı artmış ve dolayısıyla ruhsat alma süresi uzamıştır. Aplikasyon krokisi, imar durumu belgesi, kot kesit belgesi, inşaat istikamet rölevesi, zemin etüt raporu, kot kesit belgesi, mimari proje, statik proje, makine ve elektrik projeleri, muvafakatname, inşaat sözleşmesi, şantiye şefi belgeleri, iş güvenliği için istenen belgeler, yapı denetim kuruluşu belgeleri, mütahhit belgeleri, iş güvenliği için belgeler, ruhsat harcı yapı ruhsatı için istenen belgeler arasındadır.

3.1.1 Tapu

Bir arsanın ve/veya inşaatı yapılmış bir mülkün bağımsız bölümlerinin maliklerini gösteren, Tapu Sicil Müdürlüğü'nce verilmiş, doğru olmadığı ispatlanıncaya kadar geçerli resmi belgeye tapu veya tapu senedi denir. Eski Türkçe' de güven anlamına gelen tapuk kelimesinden üretilmiştir (Url-1).

İmar Kanunu madde 20. maddesinde yapı tanımlarken tapudan bahsedilir. Yapı için;

“Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parseller ve kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir” denmektedir.

Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde İmar Kanunda bahsi geçen tahsis veya irtifak hakkı tesis belgelerini , tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler tanımı altında; “özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge ve kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.” olarak tanımlamıştır.

Arazi; resmi olarak imara açılmamış toprak parçasına arazi denir. Arsa ise; imar (yapılaşma) kapsamına girmiş, yani üzerine imar planına uygun bir şekilde yapı inşasına müsadese olan toprak parçasıdır (Yavuz 2014).

Tapunun arazi tapusu, arsa tapusu, kat irtifak tapusu, kat mülkiyet tapusu gibi çeşitleri vardır. Bu tapuların tanımları aşağıda yapılmıştır (Url-2).

i. Arazi Tapusu: Kadastro tarafından haritalandırılmış fakat imar durumu belirlenmemiş tapu senedi üzerinde arazi, zeytinlik, bostan, tarla vb. tanımlar bulunan tapulardır.

ii. Arsa Tapusu: Belediye sınırları içerisinde imar planı uygulaması yapılmış, üzerine bina yapılabilecek hale getirilmiş, imar planına göre terk edilmesi gereken bölümlerin tapu devirleri yapılmış tapulardır.

iii. Kat İrtifakı Tapusu: Bir arsa üzerinde yapılmakta olan veya ileride yapılacak olan binanın bağımsız bölümlerinin, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek olan kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya ortakları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına (yararlanma hakkı) denir.

iv. Kat Mülkiyeti Tapusu: Tamamlanmış bir yapının bağımsız bölümleri için ayrı ayrı o mülkün malikleri tarafından Kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre arsa payı ve ortak kullanım alanları ile bağlantılı kurulmuş bağımsız bir mülkiyet türüdür.

İnşaat ruhsatı düzenlenirken arazinin boş arsa olması istenir. İnşaat ruhsatı talep edilir-

ken tapunun niteliği kat mülkiyeti ise öncesinde yıkım ruhsatı düzenlenmeli ve üzerindeki yapı yıkılarak tapu arsaya dönüştürülmelidir. Kaçak yapılan yapılarda arsa tapusu bulunabilir. Bu sebeple arsa tapulu tapularda inşaat ruhsatı düzenlenmeden arsanın boş olduğu görülmelidir. 6306 sayı kanunda riskli yapı yıkıldıktan sonra parselin arsaya dönüştürülmesi sağlanır. Tapu belgesi örneği Şekil 3.1 ile gösterilmiştir.

İli		İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		MALTEPE					
Mahallesi		BAĞLAR BAŞI					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00					ha	m²	dm²
Niteliği		ARSA					
Sınırı		Planındadır					
GAYRİMENKULÜN		Zemin Sistem No :					
		Diğer Cins Değişiklikleri, işleminden.					
		Edinme Sebebi					
Sahibi		Malikler arka sayfadadır...					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.						Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile serhler için tapu vukuatına müracaat edilmelidir. ** Tebliği Kanun Hükmü gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							
ATILIM A.Ş. 2006		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	

Şekil 3.1 : Tapu belgesi örneği.

İdareler, yapı ruhsatı düzenlemeden önce tapu belgesi yanında Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Tapu Kayıt Belgesi de isterler. Tapu Kayıt Belgesinde; güncel malik bilgilerinin yanı sıra tapu üzerindeki borç ve şerh bilgileri de yer alır. İdareler yapı ruhsatı düzenlerken tapu üzerindeki şerhlerin kaldırılması istenir. Fakat 6306 sayılı kanun uygulama yönetmeliğine göre kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Böylece kanun kapsamında dönüşen binalarda tapu sicil kaydında bulunan şerhler ruhsat düzenlenmesine engel olmaz. (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği m.15 (10)).

3.1.2 Çap

Çap belgesi, Harita Plan Örneği adıyla ifade edilmektedir. İlgili Tapu Kadastro Müdürlüklerinden alınır. Parselin tapu planından aynen alınan örneğidir. Çap belgesi örneği Şekil 3.2 ile gösterilmiştir (Tapu ve Kadastro Müdürlüğü,2010).

İLİ : İSTANBUL İLÇESİ : MALTEPE KÖYÜ / MAH. : BAĞLARBAŞI FEN KAYIT TARİHİ NO. :	T.C. İSTANBUL VALİLİĞİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ (Kartal, Maltepe, Adalar Kadastro Mühendisliği) ÇAP-HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ	Yüzölçümü												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">Pafta no</th> <th style="width: 25%;">Ada no</th> <th style="width: 25%;">Parsel no</th> <th style="width: 12.5%;">ha</th> <th style="width: 12.5%;">m2</th> <th style="width: 12.5%;">dm2</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Pafta no	Ada no	Parsel no	ha	m2	dm2							
Pafta no	Ada no	Parsel no	ha	m2	dm2									

Kesilen Harcın	
Tarih	
No:	

Kadastro Paftasına Uygundur

Çizen	Kontrol eden	Tasdik eden
Ünvanı	Kontrol Müh vada Mem.	Kadastro Müdürü ADINA:
Adı, Soyadı		
Tarih		
İmza, Mühür		

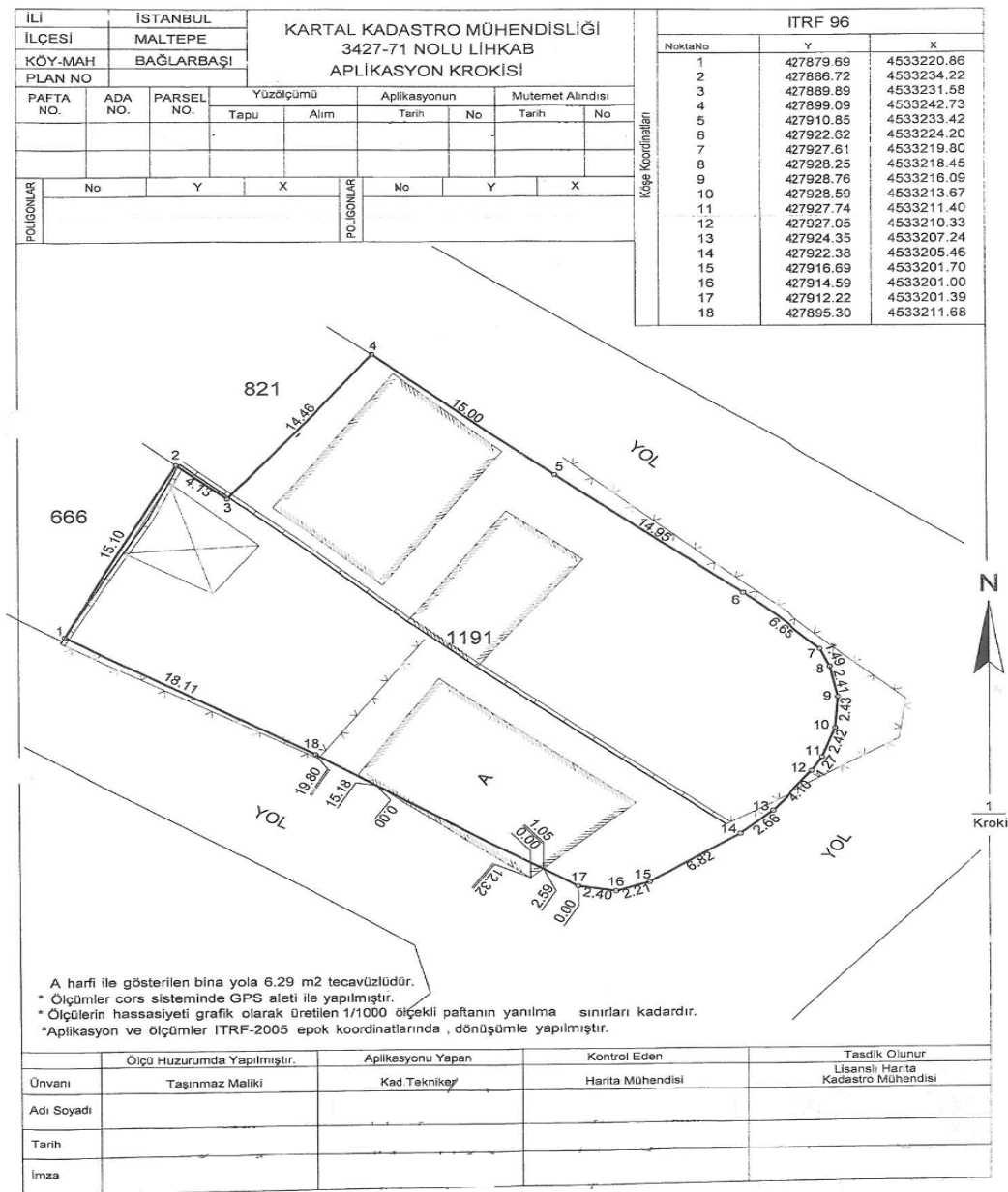
Not : Plan üzerinden alınan ölçüler teknik çalışmalarda kullanılamaz.

Şekil 3.2 : Çap belgesi örneği.

3.1.3 Aplikasi krokisi

Aplikasyon krokisi; parselin aplikasyon ölçü değerleri ile parsel sınır noktalarının sabit tesislere ve kontrol noktalarına bağlı olarak zeminden alınan röper ölçülerini gösteren kroki olarak tanımlanır. İlgili Tapu LİHKAB kuruluşlarından alınır (Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, 2010).

Aplikasyon Krokisinde parselin ölçüleri verilir. Parsel içinde bulunan binaları ve parselde olan tecavüzleri gösterilir. İnşaa edilecek parselde tecavüz bulunuyorsa yapılaşma izni verilmesi için tecavüzün giderilmesi istenir. Aplikasyon krokisi örneği Şekil 3.3 ile gösterilmiştir.



Şekil 3.3 : Aplikasyon krokisi örneği.

3.1.4 İmar durumu belgesi

Kaya (2008), çalışmasında imar durum belgesini “bir şehrin imar planındaki ve imar yönetmeliğindeki ilkelere göre, bir kimsenin, mülkiyetinde bulunduğu parselin üzerinde yapacağı yapının niteliklerine ilişkin tasarı düzenlemesine yardımcı olmak üzere, isteği üzerine kendisine kent yönetimince verilen ve yapılacak yapının toprak üzerindeki konumu ile komşu parsellere uzaklıklarını gösteren belgedir” olarak tanımlamıştır.

İmar durumu belgesinde; yapı nizamı, kullanım kararı, ön-yan-arka bahçe yaklaşma mesafeleri, yapı yüksekliği, taks, kaks (emsal), kütle ölçüleri ve benzeri kriterler eksiksiz bir biçimde belirtilmelidir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü, İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı, ty).

Ayrıca Şekil 3.4’ de görüldüğü gibi imar durumu belgesinde yapının yapılaşma ölçütleri belirtildiği gibi yapılaşma için alınması gereken kurum onayları ve yapılaşma için konulan şerhlerde de belirtilir. Yazılı imar durumunun hazırlanması için bazı belediyeler çap belgesi ve/veya aplikasyon krokisi belgesini dilekçe ekinde istemektedir (Url-3; Url-4).



T.C.
MALTEPE BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü

Sayı : _____

Günü : _____

İsim : _____

Adres : _____

İlgi : _____ Tarih ve _____ sayılı dilekçeye karşılıktır.

İmar Durumu ve İnşaat Şartları Mer'i İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız Proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında İSKİ Genel Müdürlüğüne Tasdikli Fosforik veya Kanal Projesi, tapudan alınacak röperli Kroki, Harita Müdürlüğünden İmar İstikamet Rölövesi ve kot kesit alınacaktır. Blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif En-Boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.

*Plan notu ektedir.

*Parsel meskun sahada kalmaktadır. İmar kanununun 23.mad.tabii değildir.

*Parsel 2.grup otopark bölgesinde kalmaktadır.

*Genişliği 9.00 m ve daha fazla olan yollarda, köşe başına 15 mt.(15 mt dahil) mesafenin altında otopark girişi çıkışı düzenlenemez.

İGDAŞ ALTYAPI HATLARI:
 İgdaş altyapı hatlarının sağına ve soluna minimum 2.00 m. yaklaşma sınırı ile inşaat yapımı ve diğer altyapı hatları inşaatı yapılabilir.

(24.01.2014 tarih ve 2014/4037 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü Planlama Şefliği yazısı eki 13.01.2014 tarih ve 50.40/02484 sayılı İGDAŞ yazısı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır)

MŞB'nin 02 Mart 2013 tarihli, M.T.Y. 4220-4625/13/İnş.Emi.D.Emi. ve NATO GÜV. Yat. D. Emi. Grp. İmr. İsl. Ynt. Ş. (7500-162) sayılı yazısı ve Mania Planı kriterlerine uyulacaktır.

13.12.2013 t.t.

*1000 m²'nin üzerindeki parsellerde yollar, suları, toplanacak binaları zemin suyunun korumak ve bahçe sulama işlerinde kullanmak. Lüzumlu drenaj çalışmaları ve zemin suyunun tabii zemin altında toplanması sağlanacaktır.

*821 parselin inşaat istikamet rölövesine göre min taksit sağlanamaması durumunda 821 ve 1148 parseller birlikte mütalaa edilecektir.

1000 *Parsel kısmen İ.B.B.Kamulaştırma sınırında kalmakta olup, İ.B.B.B.Ülایش Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

*Onanan plan üzerinden plan tadilatı ücretinin kalan %90'lık kısmı uygulama aşamasında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce makbuz karşılığı tahsil edilir. Plan tadilatı ücreti alınmadan yapı inşaat izni verilmez.

*DSİ XIV.Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. (Cevizli-Küçükalyalı isale hattı)

Mer'i İmar Planı

Adı: Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı

Pafta, E:289 Y:15016 ada, 667, 667, 822, 823 ve 824 no'lu parsellere ait /1000 ölçekli uygulama İmar planı değişikliği (12.12.2014 T.T.'li)

Tasdik Tarihi: 26.02.2007

Tadilat Tarihi: 21.05.2008-08.10.2010-13.09.2013-15.11.2013-13.12.2013

Ölçek: 1/1000 Plan No: G22-A-08-B-3-B

İlçesi: Maltepe

Mahallesi: Bağlarbaşı Mah.

Sokağı: Feyzullah Cad.

Bina Yüksekliği: Yönetmelik İnşaat Nizamı: AYRIK

Bina Derinliği: Plan notu-Yönetmelik

Ön Bahçe Mesafesi: 5.00 m Bina Sahası Emsali % 0.20-0.40

Yan Bahçe Mesafesi: 4.00 m-Plan notu-Yönetmelik İnşaat Sahası Emsali % 1.50 | 1.75

Arka Bahçe Mesafesi: İfraz Şartları Ceph: _____

Kot Alınacak Nokta: Yönetmelik Çatı Katı: YAPILAMAZ

a) Ticaret+Konut sahasındadır. e) 40 rakımdadır.

b) İnkişaf sahasındadır. f) Amme Hiz. ayrılan sahada

c) İskan dışı sahasındadır. g) Dört yıllık programdadır.

d) Sanayi sahasındadır. h) değildir.

Kadastro

Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Adı, Soyadı

Roportör:

İmza Tarih:/.../2016

İmza Tarih:/.../2016

Adı, Soyadı

İmar Müdür Muavini

İmar Durumu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Adı, Soyadı

İmar Durum:

Bürosu Şefi

İmza Tarih:/.../2016

İmza Tarih:/.../2016

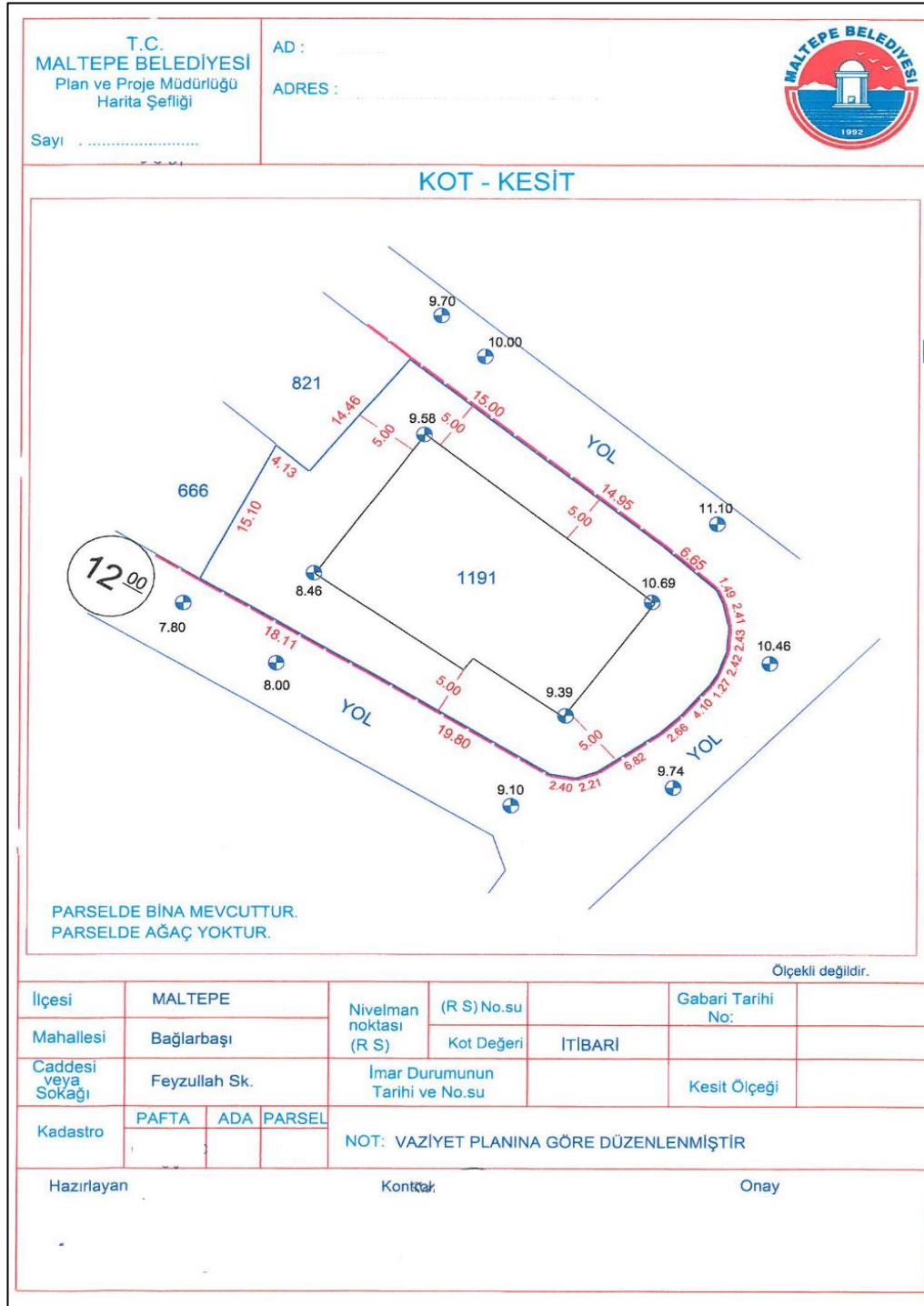
Adı, Soyadı

İmar Müdürü

Şekil 3.4 : İmar durumu belgesi örneği.

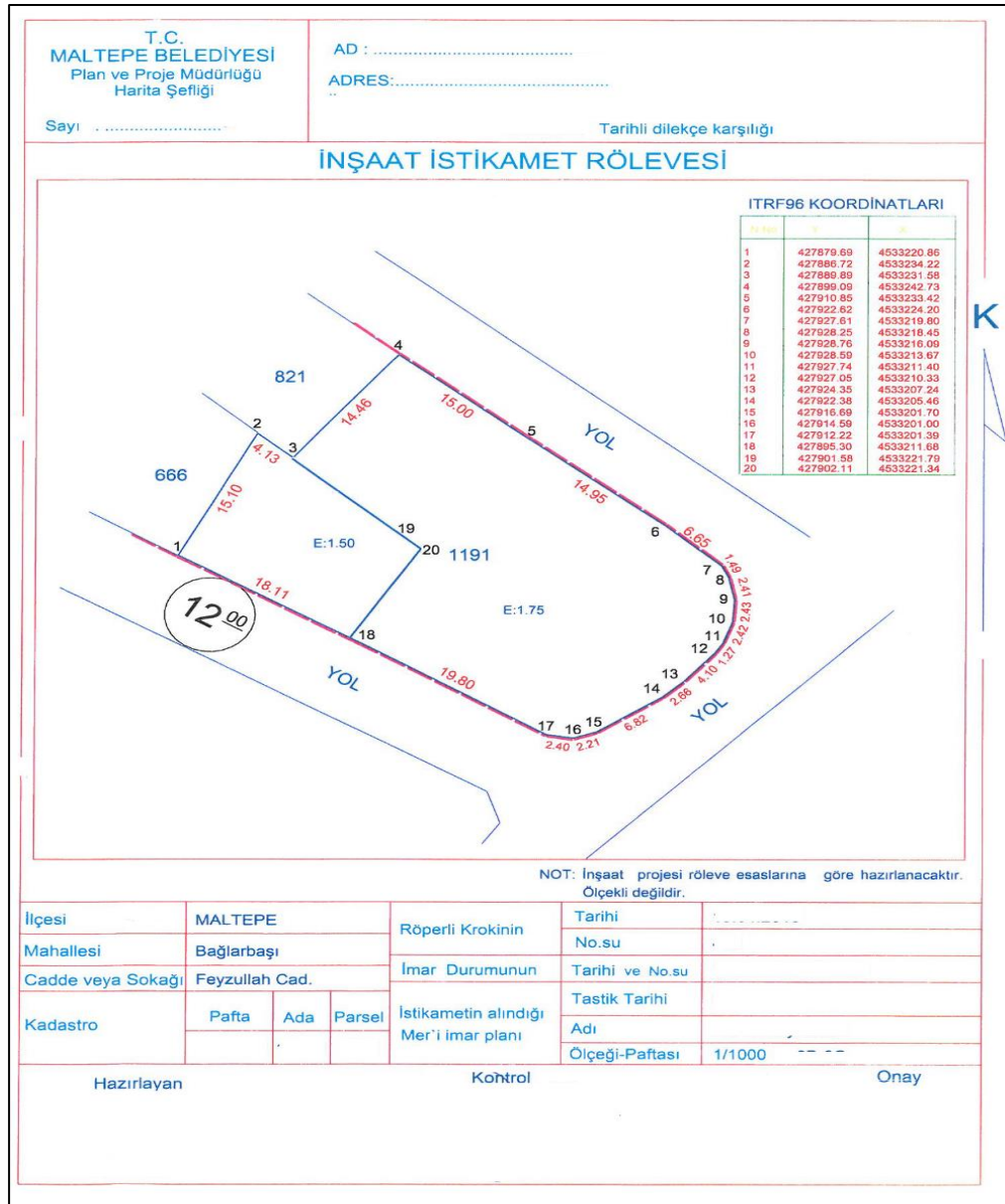
3.1.5 Kot kesit krokisi

Kot kesit belgesi, yapılması planlanan binanın köşe noktalarının toprak kotlarını ve bu noktaların yoldaki kot değerlerini gösterir. İdareler tarafından düzenlenir. Şekil 3.5 de bir örneği gösterilen bu belgeye göre binanın sıfır kotu belirlenir. Parsel içindeki ağaçlar kot kesit belgesine işlenir. Bina yapılaşması ağacı etkiliyorsa, ağacın taşınması için Orman Bakanlığının ilgili Müdürlüğünden yazı alınır.



Şekil 3.5 : Kot kesit belgesi örneği.

İnşaat istikamet rölevesinde parselin köşe noktalarının koordinat bilgileri yazılır. Parselin yola terk edileceği kısımlar veya yoldan satın alınması gereken kısımlar varsa inşaat istikamet rölevesinde gösterilir (Şekil 3.6).



Şekil 3.6 : İnşaat istikamet rölevesi örneği.

3.1.7 Zemin etüt raporu

Zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

- 1- Yeraltının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgeleşmesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma,

sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,

2- Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, laboratuvar deneylerini ihtiva eden zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fizikî ve mekanik özelliklerini konu alan çalışmalar yönünden jeoloji mühendislerince,

3- Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince,

mühendislik hizmetleri standartlarına uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu zeminin durumunu yukarıda belirtilen çalışmalar ve analizler ile açıklayan, ilgili mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce, Bakanlıkça belirlenen formata göre hazırlanan ve imzalanan belgedir.

3.1.8 Projeler

Projelerin ilk paftasında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın alanı, var ise mevcut yapılar, yapının taşıyıcı sisteminin niteliği, kat adedi, emsal hesabına konu alanı, yapı inşaat alanı ve toplam yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve proje denetimi yapan denetçi mimar ve mühendisler ile bunlara ilişkin kuruluşlar hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur. Mimari proje altı takım halinde, beşinci ve altıncı fıkralarda sayılan diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde düzenlenir (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 1985, m 57).

Projeler, müelliflerince tasarlanır. Her projenin proje müellifi, mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğin ek -1 'deki yer alan, Şekil 3.7'de gösterilen sicil durum taahhünamesinin doldurulması istenir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. TMMOB'a bağlı meslek odalarından alınan sicil durum belgeleri 2012 yılındaki genelgeyle kaldırılmış, yerine yönetmelik eki taahhünameler getirilmiştir (Url-5).

EK-1
(Ek:RG-3/4/2012-28253)

FORM - 1

PROJE MÜELLİFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Proje Müellifi	
Oda Sicil No	:
Unvanı	:
Adresi	:
Telefonu	:
Müellifiği Üstlenilen Proje	
İl / İlçe	:
İlgili İdare	:
Pafta/Ada/Parsel No	:
Yapı Adresi	:
Yapı Sahibi	:
Yapı Sahibinin Adresi	:
Projenin Türü	:
Yukarıdaki bilgilere sahip projenin müellifiğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını taahhüt ederim./...../20.....	
Proje Müellifi Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.	

Şekil 3.7 : Proje sicil taahhütnamesi.

Çizilen tüm projeler idareye teslim edilmeden önce binanın denetimini üstlenecek yapı denetim firmasının proje denetçileri tarafından kontrol edilir ve imzalanır.

3.1.8.1 Mimari proje

Mimarî proje; mimarlar tarafından çap, aplikasyon projesi, inşaat istikamet rölevesi, imar durumu, kot kesit belgesine ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği esaslarına uygun olarak hazırlanan projelerdir. Vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, metrekare cetveli, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat

plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, toprak kazı hesabı, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı projelerine göre hazırlanacak yapı aplikasyon projesi, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelir. Gerektiği taktirde avan proje ve uygulama projesi olarak istenebilir. Parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün, parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm brüt alanının, eklenti brüt alanının, bağımsız bölüm genel brüt alanının, bağımsız bölüm toplam brüt alanının, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise mimari projede gösterilmesi zorunludur (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 1985, m 57).

Mimari projenin idareye sunulmadan önce atık su yol kanal bağlantısı onayı için ilgili idare (İSKİ gibi) onayının yapılması istenir. Ayrıca parselin bulunduğu konuma göre imar durumunda belirtilen kurum onayları (Anıtlar Kurulu, UTK, UKOME, TEİDAŞ. gibi) yapılması gerekebilir.

3.1.8.2 Statik proje

Statik proje; mimarî projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak, inşaat mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Statik projenin tasarlanması ve kontrol edilebilmesi için mimari proje ve zemin etüt raporunun kesinleşmesi gerekir (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 1985, m 57).

3.1.8.3 Elektrik ve mekanik proje

Mekanik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporudur. Elektrik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, elektrik

mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisatı ile elektrik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre mekanik ve elektrik projelerinden gerekli olanları ister (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 1985, m 57).

3.1.9 Muvaffakat

02.11.1985 tarih 18916 mükerrer sayılı resmi gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 57. maddesinde “

Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.” denmektedir. Bu sebeple yapı ruhsatı evrakları arasında tapu maliklerinin hepsinin rızası olduğunu gösteren noter onaylı muvafakatname istenir. Muvafakatname örneği Şekil 3.8 ile gösterilmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 14/03/2016 Yev.No: (A)
T.C. KADIKÖY 21. NOTERLİĞİ		MUVAFAKATNAME Nº 0 7 6
KADIKÖY 21. NOTERİ HAMDI ÖZDAMARLAR		Sahibi ve hissedarı bulunduğumuz İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu mahallesi, Bülbulderesi mevki, pafta, ada, parsel noda kayıtlı taşınmazın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm olarak yıkılıp yeniden yapılmasına hiçbir itirazımızın olmadığını beyan eder, binanın yıkılmasına, yıkım ruhsatının alınmasına, plan ve projelerinin tasdik edilmesine, inşaat ruhsatı temel altı ve temel üstü ruhsatlarının alınmasına, tadilat yapılmasına, tadilat projelerinin onaylanmasına muvafakatımızın bulunduğunu kabul ve beyan ederiz.
ALİ NİHAT TARLAN CD.SAKIRBEY SK. N:5/2 İÇERENKÖY ATAŞEHİR / İSTANBUL Tel:+902165728611 Fax:+902165728613		MUVAFAKAT EDENLER
		Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların gösterdiği Maltepe Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş tarih, kayıt, seri ve numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre ili, ilçesi, mahallesi/köyü, cilt, aile sıra, sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı, ana adı, doğum tarihi, doğum yeri olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren T.C. kimlik numaralı ile gösterdiği Maltepe Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş tarih, seri ve numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre ili, ilçesi, Alevdağ mahallesi/köyü, cilt, aile sıra, sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı, ana adı, doğum tarihi, doğum yeri Üsküdar olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren T.C. kimlik numaralı isimli kişilere ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Ondört Mart İkibinonaltı, Pazartesi günü 14/03/2016
		KADIKÖY 21. NOTERİ Hamdi ÖZDAMARLAR

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
BK42 A / S Yazı : 1 / 0 Kod: 7.3.1
NBS NO: 201603140341021 - 6817235670

A-2 / 1 - 1

Şekil 3.8: Muvafakatname örneği.

3.1.10 İnşaat sözleşmesi

İnşaat sözleşmesi, imal edilmesi planlanan inşaat işi hakkında; yüklenici ile müşteri arasındaki ilişkiyi anlatan, hem yüklenicinin hem de müşterinin yükümlülük ve sorumluluklarını belirten anlaşma metni olarak tanımlanabilir. İnşaat ruhsatına esas olan inşaat sözleşmesi mal sahibi ile müteahhit tarafından düzenlenir. Mal sahibi müteahhit görevini üstlenirse ruhsat evrakı olarak inşaat sözleşmesi aranmaz.

3.1.11 Yapı denetim kuruluşundan istenen belgeler

İmal edilecek yapı ve yapıya ait projeler ile zemin etüt raporunun denetimi yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu altındadır. Belli şartlarda yapı denetim kuruluşlarının görevleri fenni mesuller tarafından yapılır. 4708 sayılı Yapı Denetim Kanununda, yapı denetim kuruluşlarının zorunlu olmadığı durumları aşağıdaki gibi sıralamıştır.

- i. İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler.
- ii. İmar Kanununun 27 nci maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar.
- iii. Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar.
- iv. Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler.
- v. Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilat.

Ruhsat alınırken yapı denetim firmasından istenen evraklar Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğinde belirtilmiştir. Bu evraklar aşağıda sıralanmıştır.

- i. Yapı denetim sözleşmesi: Mal sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında yapılır. Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği Ek 6 'da tanımlanan formdur.
- ii. Yapıya ilişkin bilgi formu: Bu formda; yapıya Bakanlık sisteminin verdiği numara olan YBİF numarası, proje müellifleri, proje denetçileri ve yapı bilgileri yer alır.
- iii. Yapı denetim izin belgesi; Bakanlık tarafından verilen, yapı denetim firmasının çalışma izin belgesi

- iv. Yapı denetim firması taahhütnamesi; 4708 sayılı kanun hükümlerine göre yapı denetim firmasının yapıyı denetleyeceğine dair taahhütname
- v. Denetçi mimar ve denetçi mühendisler için taahhütname
- vi. Denetçi belgeleri
- vii. Denetçilerin nüfus cüzdanı fotokopileri ve ikametgahları
- viii. Yapı denetim hizmet bedelinin ilk taksidinin (%10) yatırıldığına dair makbuz; 1000 m² den küçük binalarda yapı denetim hizmet bedelinin hepsi yatırılır. Sayılan evraklar dışında proje müelliflerince çizilen tüm projelerin ve zemin etüt raporunun yapı denetim kuruluşundaki yapı denetçileri tarafından kontrol edilmesi gerekir.

3.1.12 Müteahhitten istenen belgeler

16.01.2010 tarih 27787 sayılı resmi gazetede yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında yönetmelikle müteahhide ait yetki ve sorumluluk belirlenmiştir. Bunların bazıları aşağıda anlatılmıştır.

- i. 5 (2) maddesiyle; öngörülen bütün sorumlulukların yapı sahibince üstlenmesi halinde; tek parselde bir bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 m² yi geçmeyen yapıların müteahhit bulunması şartını aramaz. Bunun dışındaki tüm ruhsatlarda şantiye şefi bulundurma zorunluluğu vardır. . Ancak sadece o yapım işinde kullanılmak ve beş yıl içinde bir defaya ve tek bir yapıya mahsus olmak üzere, yapı sahibine geçici olarak yetki belgesi numarası verilir.
- ii. 5 (3) maddesiyle yapı müteahhidine; yapım işinin ruhsata ve ruhsat eki etüt ve projelere uygun olarak gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan inşaat ve iş organizasyonunu sağlam, mevzuatın öngördüğü her türlü tedbiri alma, uygulama ve uygulatma sorumluluğu verilir.
- iii. 5 (4) maddesiyle yapı müteahhidine; 22/5/2003 tarihli ve 4857 sayılı İş Kanununda öngörülen iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması için, gerekli her türlü tedbiri alma, araç ve gereçleri eksiksiz bulundurma, işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği önlemlerine uyulup uyulmadığını denetleme, işçileri karşı karşıya bulundukları mesleki riskler, alınması gerekli tedbirler, yasal hak ve sorumlulukları konusunda bilgilendirme ve gerekli iş sağlığı ve güvenliği eğitimini verme, uygulama ve uygulatma sorumluluğu verilir.

iv. 5 (6) maddesiyle yapı müteahhidinin görevini; yapım sözleşmesi ile başlatıp, yapı kullanma izin belgesinin alınması ile sona erdirir.

v. 5 (8) maddesiyle yapı sahibinin yapı müteahhidi koşullarını sağladığı takdirde başka bir yapı müteahhidi ile sözleşme şartı aranmaz.

vi. 7.madde gereğince müteahhit, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvurarak müteahhit yetki belgesi numarası alır.

05.02.2008 tarih 26778 sayılı resmi gazetede yayımlanan Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğinin 3 (ö) maddesinde ise; yapı müteahhidi; “Yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla veya kendisi için şahsi finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişi” olarak tanımlanmıştır.

Yapı ruhsatı alınırken aşağıdaki müteahhitlik evrakları istenir;

i. Yapı müteahhitlik kaydı (yetki belgesi numarası; bakanlığın “<http://yambis.csb.gov.tr/MuteahhitSorgu.aspx> “müteahhit sorgulama internet hesabından kontrol edilir)

ii. Noter onaylı mal sahibiyle yapılan sözleşme

iii. Vergi levhası

iv. Sigorta sicil numarası

v. İkametgah senedi, nüfus cüzdanı fotokopisi

vi. Şirketin ticaret sicil gazetesi

vii. Ticaret odasından ticaret sicil kaydı

viii. Noter tasdikli taahhütname (Şekil 3.9)

ix. İmza sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: Yev.No: (A)
T.C. KARTAL 21. NOTERLİĞİ	TAAHHÜTNAME 3370 8	
KARTAL 21. NOTERİ İNCİ ŞENER	İstanbul ili Maltepe ilçesi Cevizli Mahallesi kain tapunun 1-...-... ada, 1 parsel nosunda kayıtlı bulunan gayrimenkul üzerine plan ve proje olarak inşaa edeceğimiz binada ; a_ İnşaatın tamamında Türk Standartlarına uygun (TSE markalı) malzeme kullanacağımı, b_ Kazıdan doğan her türlü kazalara ait sorumlulukları üstleneceğimi, c_ Nakliye işleri sırasında yanlış döküm yapmayacağımı yolları kirlletmeyeceğimi gerekli özen ve dikkati göstereceğimi d_ Kazı sırasında komşu parselleri ve binaları tehlikeye sokmayacağımı e_ Fenni mesulun (Yapı Denetim) ve belediye mintika sorumluluklarını önemi ve ikazlarına kesinlikle uyacağımı f_ Yapının herkesin rahatça görebileceği yerine 50x75 m ebatlarında yapıyı tanıtır lehva ve ruhsat eklerini yapı mahallinde bulunduracağımı, g_ Temel üstü vizesi almadan yapıya devam etmeyeceğimi h_ Fenni şartlara uygun inşaatın etrafını tahta perde ile kapatacağımı ı_ İnşaatın tasdikli projesine ruhsat ve eklerine uygun olarak yapacağımı aksi takdirde Belediye Başkanlığınca verilecek her türlü cezai müeyyideleri ve uygulamalarını şimdiden kabul ettiğimi beyan ve taahhüt ederim.	
GÜLSUYU MAH. FEVZİ ÇAKMAK CAD. DEMİRKURT SOK. N:5 MALTEPE / İSTANBUL Tel: +902165890889 Fax: +902165890887	TAAHHÜT EDEN Bu Onaylama işlem (N.K.90.mrd.) altındaki imzanın gösterdiği Maltepe Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş ... tarih, ... kayıt, ... seri ve ... numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi/köyü, ... cilt, ... aile sıra, ... sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup. baba adı ..., ana adı ..., doğum tarihi ..., doğum yeri ... olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren ... T.C. kimlik numaralı ... isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Onyedİ Ağustos İkinonaltı, Çarşamba günü 17/08/2016	
	KARTAL 21. NOTERİ İnci ŞENER Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Neslihan GÜNERİ 17 Ağustos 2016	

Şekil 3.9 : Müteahhit taahhütname örneği.

3.1.13 Şantiye şefi belgeleri

16.01.2010 tarih 27787 sayılı resmi gazetede yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında yönetmelikle şantiye şefine ait yetki ve sorumluluk belirlenmiştir. Bunların bazıları aşağıda anlatılmıştır.

i. 5 (2). maddesiyle; öngörülen bütün sorumlulukların yapı sahibince üstlenmesi halinde; tek parselde bir bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 m²’ yi geçmeyen yapıların, şantiye şefi bulunması şartını aramaz. Bunun dışındaki tüm ruhsatlarda şantiye şefi bulundurma zorunluluğu vardır.

ii. 10 (1). maddesinde; şantiye şefi mesleğini yapım işinin uzmanlık alanına uygun olmak üzere mimar, mühendis veya bunlara ilişkin teknik öğretmen veya tekniker olarak tanımlanmıştır.

iii. 10 (2). maddesinde şantiye şefinin yapım işinin konusu, niteliği, büyüklüğü, imalâtın özel ihtisas gerektirip gerektirmediği de gözetilerek belirlendiği belirtilmiştir

iv. 10 (4). maddesinde yapı müteahhidinin 10(1) maddesindeki şartları sağlaması halinde şantiye şefliğini üstlenebileceği belirtilmiştir.

v. 10 (5). maddesinde şantiye şefinin görev yaptığı ilin sınırları dışında başka bir ilde görev yapmasına izin verilmez ve yönetmelikte belirtilen toplam m² sınırları aşılmamak kaydıyla aynı anda en fazla beş ayrı yapım işinin şantiye şefliğini üstlenebileceği belirtilir.

vi. 10 (10). maddesinde; şantiye şefinin görev süresini, yapı ruhsatının alınmasından itibaren başlayıp yapı kullanma izin belgesinin alınması aralığında tanımlamıştır.

vii. 10 (11). maddesinde; “Spor tesisleri, sinema, tiyatro, konser salonu, kongre merkezi, müze, eğitim kurumu, yurt, sağlık tesisi, haberleşme ve ulaşım tesisleri, itfaiye, karakol, kışla, cezaevi, enerji üretim ve dağıtım tesisleri, kuleler, ayaklı su depoları, hangar yapıları ile palplanşlı, kazıklı, ankrajlı iksa yapıları ve kazıları, Bakanlıkça belirlenen mimarlık hizmetlerine esas yapı sınıflarından on dördüncü fıkrada sayılanların dışındaki yapılarda ve kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılan yapılarda, binanın kullanım amacına uygun olarak mimar veya mühendis unvanlı şantiye şefi bulundurulması zorunludur” ifadesiyle teknikerlerin ve teknik öğretmenlerin yapamayacağı işler belirlenmiştir.

viii. 10 (13). maddesinde mimar veya mühendis unvanlı şantiye şeflerinin aynı anda üslenebileceği işlerin toplamı 30.000m² ile sınırlamıştır. Ancak yapım işinin tek ruhsata bağlı veya toplu yapı niteliğinde olması halinde 30.000m² yi geçmeme şartını kaldırmıştır.

ix. 10 (14). maddesinde; “ 10 (12) maddesinde belirtilen yapılar hariç olmak üzere, Bakanlıkça belirlenen mimarlık hizmetlerine esas yapı sınıflarından birinci, ikinci ve üçüncü sınıf yapılar ve bodrumları ile birlikte toplam beş katı ve yapı inşaat alanı 2000m²’ yi geçmeyen yapılarda teknik öğretmenler, 1500m²’ yi geçmeyen yapılarda ise teknikerler meslek alanlarına uygun olarak şantiye şefliğini üstlenebilir.” ifadeleri

yer almaktadır.

x. 10 (15) maddesinde; “mühendis, mimar ve teknik öğretmen unvanlı teknik personelin şantiye şefi olarak görev yaptığı 4857 sayılı İş Kanununun 81 inci maddesi kapsamında yer alan inşaat ve tesisat işlerinde, şantiye şeflerinin iş güvenliği uzmanlığı belgesine haiz olması zorunludur” denilse de bu uygulamanın geçerlilik tarihini 01/01/2020’ye kadar uzatmıştır.

01.08.2013 tarih 6581 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı genelgesi ile, yönetmelikte yer alan mühendis tanımını; inşaat, makine ve elektrik mühendisi olarak açıklamıştır. Ayrıca; serbest olarak çalışmakta olan proje müellifi mimar ve mühendislerin de şantiye şefliği görevini üstlenebileceği yazılmıştır.

05.02.2008 tarih 26778 sayılı resmi gazetede yayımlanan Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğinin 3 (i) maddesinde ise; şantiye şefini “Konusuna ve niteliğine göre yapım işlerini yapı müteahhidi adına yöneterek uygulayan, mühendis veya mimar diplomasına sahip teknik personel “ olarak tanımlamıştır. Bu yönetmeliğin 9(2) maddesinde; yapı müteahhidi ile şantiye şefi arasında yönetmelikte Şekil 3.10’ da gösterilen ek 12 olarak verilen sözleşmenin imzalanması istenir. Yapı müteahhidi şantiye şefliğini üstlendiği takdirde, yapı sahibiyle yapılan sözleşmenin yeterli olacağı belirtilir.

ŞANTIYE ŞEFLİĞİ HİZMET SÖZLEŞMESİ ÖRNEĞİ**Taraflar**

MADDE 1- isimli/unvanlı Yapı Mütcahidi ile Şantiye Şefi olarak arasında aşğıdaki şartlarla bir sözleşme düzenlenmiştir. Bu sözleşmede taraflar Yapı Mütcahidi ile Şantiye Şefi olarak anılacaktır.

İşyeri

MADDE 2- Şantiye şefinin işyeri ili, ... ilçesi, ... adresindeki, tapunun pafta, ... ada, ... parsel numarasıyla kayıtlı olan ve ilgili idareden alınan yapı ruhsatı ve eklerine göre inşa edilecek yapıdır.

Görev ve Yükümlölükleri

MADDE 3- Şantiye şefi; yapıyı yapı denetim kuruluşunun teknik konulardaki talimatlarına uygun olarak yönetmek ve inşa ettirmekle yükümlüdür. Şantiye şefi, yapılacak denetimler için hazırlık yaparak yapı denetim kuruluşuna bildirmek, yapı denetiminde bizzat bulunarak denetime ilişkin tutanak ve belgeleri imzalamak, yapı denetimine mani olanlar varsa bunları öncelikle yapı denetim kuruluşuna, yapı denetim kuruluşunca denetimin sağlanamaması halinde Yapı Denetim Komisyonuna bildirmek zorundadır.

Bunun yanında şantiye şefi; görevinin gerektirdiği işler ile verilecek diğer görevleri, öncelik sırası ile yürürlükteki Yapı Denetimi Hakkında Kanuna, İmar Kanunu, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve ekleri, standart, şartname, fen ve sanat kuralları ile ilgili idare, yapı denetim kuruluşu ve yapı mütcahdidinin talimatlarına uygun olarak yapmayı taahhüt eder ve bu hizmetleri karşılığında 5 inci maddede belirtilen aylık sözleşme ücretini alır.

Sözleşme Süresi

MADDE 4- Sözleşme süresi, inşa edilecek yapının ruhsat tarihi ile yapı kullanma izni tarihi arasında geçen süredir.

Ücret

MADDE 5- Şantiye şefine yapacağı işe karşılık, sözleşme süresince iş gerekleri, işyeri ve çalışma şartlarına göre birinci yıl için brüt YTL. aylık sözleşme ücreti ödenir. Aylık sözleşme ücreti ilgili ayın son iş günü nakden ödenir.

Ertesi yıllarda, enflasyon oranı dikkate alınarak beher yıl için brüt ücret yeniden belirlenir. Belirlenen bu ücret aylık sözleşme ücreti kabul edilir.

Şantiye şefine sözleşme ücreti dışında, görevi ile bu görevin iş gereklerine uygun olarak verilen diğer görevler için, bu sözleşmede belirtilenlerin (yabancı dil tazminatı, ödöl, fazla çalışma ücreti, harcırah) dışında herhangi bir ad altında başka bir ödeme yapılmayacaktır.

Çalışma Saat ve Süreleri

MADDE 6- Şantiye şefi haftalık ve günlük çalışmanın şekli ve saatleri bakımından görevin ifa edildiği işyeri için tespit edilen esas, usul, saat ve sürelerle ve kendisine verilen görevleri çalışma saat ve sürelerine bağlı kalmaksızın sonuçlandırmak zorundadır.

Sosyal Güvenlik

MADDE 7- Şantiye şefi sosyal güvenlik bakımından 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununa tabidir.

Çeşitli Hükümler

MADDE 8- Bu Sözleşmede yer almayan hususlarda, öncelik sırası ile Sosyal Sigortalar Kanunu, İş Kanunu, Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İş bu sözleşme/...../..... tarihinde, ... nüsha olarak düzenlenmiştir.

Şantiye Şefi (işçi)

Adı-Soyadı

İmza

Yapı Mütcahidi (işveren)

Adı-Soyadı veya Unvanı

İmza

Şekil 3.10 : Şantiye şefliği sözleşmesi.

02.11.1985 tarih 18916 mükerrer sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde ise; şantiye şeflerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Şekil 3.11'de gösterilen ek-1'de yer alan sicil durum taahhünamesini ister.

EK-1	FORM - 6
ŞANTIYE ŞEFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ	
TAAHHÜTNAME	
Şantiye Şefi	
Oda Sicil No.: Unvanı: Adresi: Telefonu:	
Şantiye Şefliği Üstlenilen Yapı	
İl / İlçe: İlgili İdare: Pafta/Ada/Parsel No.: Yapı Adresi: Yapı Sahibi: Yapı Sahibinin Adresi:	
Yukarıdaki bilgilere sahip yapının şantiye şefliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını taahhüt ederim. .../.../20....	
Şantiye Şefi Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.	

Şekil 3.11 : Şantiye şefi taahhünamesi.

Yapı ruhsatında şantiye şefi için istenen belgeler aşağıda listelenmiştir.

- 1 .Şantiye şefi sözleşmesi
- 2 .Şantiye şefi taahhünamesi
- 3 .Şantiye şefliğini üstlenecek kişinin diploması
- 4 .Şantiye şefliğini üstlenecek kişinin nüfus cüzdanı fotokopisi ve ikametgahı
- 5 .Şantiye şefliğini üstlenen kişinin mesleki oda numarası
- 6 .Sigorta sicil numarası

3.1.14 İş güvenliği için istenen belgeler

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı tarafından yayınlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'ne göre inşaat işleri çok tehlikeli sınıfta kalmaktadır. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığının verilerine göre ise; Türkiye'de bir yılda gerçekleşen tüm iş kazalarının yüzde 10'u, sürekli iş göremezliklerin yüzde 25'i ve ölümlü iş kazalarının yüzde 34'ü inşaat işlerinde gerçekleşmektedir. İş sağlığı ve güvenliğinin çok büyük önem arz ettiği inşaat işleri için iş sağlığı ve güvenliği açısından alınması gereken asgari tedbirle 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile bu kanun kapsamına giren yapı işleri için ayrıca yayınlanan Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği ile belirlenmiş olup yapı ruhsatı alımı aşamasında da bu kanun ve yönetmelik ile bu konuyla ilgili diğer yasal mevzuat gereği temin ve ibraz edilmesi gerekli evraklar bulunmaktadır (Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı,2017 ; Tmmob İnşaat Mühendisleri Odası,2009).

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanununun 4. maddesinde "İşveren, çalışan istihdam eden gerçek veya tüzel kişi yahut tüzel kişiliği olmayan kurum ve kuruluşlar olarak tanımlanmış ve bu kanun kapsamındaki konular için işverenin genel yükümlülükleri ilgili kanunun 4. maddesinde aşağıdaki şekilde listelenmiştir.

1) İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede;

i. Mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar.

ii. İşyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar.

iii. Risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır.

iv. Çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır.

v. Yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayati ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

2) İşyeri dışındaki uzman kişi ve kuruluşlardan hizmet alınması, işverenin

sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

3) Çalışanların iş sağlığı ve güvenliği alanındaki yükümlülükleri, işverenin sorumluluklarını etkilemez.

İnşaat işlerinde iş sahibi yaptığı sözleşmeler ile yapım işini üstlenen yapı müteahhidi gerçek veya tüzel kişiler kanunda yukarıdaki şekilde genel olarak sorumluluk çerçevesi çizilen işveren olarak kabul edilmektedir. 16.12.2010 tarih 27787 sayılı resmi gazetede yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmeliği'nin 5 maddesi 4. bendinde de ; “ Yapı Müteahhidi, 22/5/2003 tarihli ve 4857 sayılı İş Kanununda öngörülen iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması için, gerekli her türlü tedbiri almak, araç ve gereçleri noksansız bulundurmak, işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği önlemlerine uyulup uyulmadığını denetlemek, işçileri karşı karşıya bulundukları mesleki riskler, alınması gerekli tedbirler, yasal hak ve sorumlulukları konusunda bilgilendirmek ve gerekli iş sağlığı ve güvenliği eğitimini vermek, uygulamak ve uygulatmaktan sorumludur” denmiştir.

Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği'nde, yapı ruhsatı aşaması öncesi proje hazırlık aşamasında yapılması gereken çalışmalarla ilgili olarak;

i. 4 (g). maddesinde projenin hazırlık ve uygulama aşamalarında sağlık ve güvenlik koordinatörü bulunması.

ii. 10 (b). ve 10 (c). maddesinde; proje hazırlık aşamasında sağlık ve güvenlik koordinatörünün sağlık ve güvenlik planı ile sağlık ve güvenlik bilgilerini içeren sağlık ve güvenlik dosyası hazırlaması.

iii. 8 (2). maddesinde; işveren veya proje sorumlusunun, yapı işine başlamadan önce projenin hazırlık aşamasında, sağlık ve güvenlik planını hazırlaması veya hazırlanmasını sağlaması.

iv. Yapı İşine İlişkin Bildirim Formu olan EK3'ün 6. maddesinde; proje hazırlık safhasındaki sağlık ve güvenlik koordinatörünün veya koordinatörlerinin adı ve adresinin bulunması.

v. Yapı alanları için asgari sağlık ve güvenlik şartlarını anlatan EK 4'ün yüksekte çalışma şartlarının a) maddesinde; “yapı işleri sırasında ve yapı işleri bitirilip yapı kullanıma geçtikten sonra yüksekte yapılacak çalışmalarda kullanılmak üzere oluşturulacak yatay ve dikey yaşam hatları için gerekli olan bağlantı noktaları ve

yapısal düzenlemeler, projenin hazırlık aşamasında belirlenerek sağlık ve güvenlik planı ve sağlık ve güvenlik dosyasında yer alması

gerektiği belirtilmiştir.

Yapı müteahhidinin henüz işe başlamadan yani ruhsatını almadan önce yukarıda listelenen hususlara dair çalışmalarını tamamlaması, bu çalışmalarını ruhsat başvurusu aşamasında belgeleyebilmesi gerekliliği yasalar ile ortaya konmuş olmasına rağmen mevcut uygulamalarda inşaat ruhsatı düzenlenirken idareler tarafından “işverenle iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi yada OSGB (Ortak Sağlık Güvenlik Birimi) arasında yapılan sözleşmeyi, İş Güvenliği Uzmanlığı sertifikasını ve İSG (İş Sağlığı Güvenliği) katip programına kayıt belgesi talep edilmektedir (Kadıköy Belediye Başkanlığı, ty).

Ruhsat alınması aşamasında iş güvenliğiyle ilgili olarak yasal istenilen diğer husus ise statik proje ekiyle idareye sunulan “dış cephe iskele projeleri ve hesapları” ’dır. 19 Eylül 2014 tarih 29124 sayılı resmi gazetede yayınlanan Ahşap Ve Ön Yapımlı Çelik İle Alüminyum Alaşımli Bileşenlerden Oluşan Dış Cephe İş İskelelerine Dair Tebliğ ‘in 3. maddesinde; “Dış cephe iş iskelesine ait hesap ve detay çizimler yapı sahibi veya kanuni vekillerince yapı ruhsatıyesi almak için sunulan müracaat dilekçesi ekindeki ruhsat eki statik proje dâhilinde ilgili idareye teslim edilir.” denilmiş ve böylece statik proje eki ile dış cephe iskelesinin çizim ve hesapları zorunlu hale getirilmiştir.

Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği’nde de iskeleler için aşağıdaki hükümler mevcuttur.

- i. Ön yapımlı bileşenlerden oluşan cephe iskeleleri ve iskele şeklinde kullanılan geçici iş ekipmanlarının, TS EN 12810-1, TS EN 12810-2, TS EN 12811-1, TS EN 12811-2 ve TS EN 12811-3 standartlarına ve ilgili diğer ulusal standartlara, konu ile ilgili ulusal standart bulunmaması halinde ilgili uluslararası standartlara uygun olması sağlanır.
- ii. Asma iskeleler, cephe platformları, güç kaynağıyla veya elle çalışabilen, sabit veya hareketli, daimi veya geçici asılı erişim donanımları ve bu donanımı oluşturan parçaların ilgili ulusal standartlara, konu ile ilgili ulusal standart bulunmaması halinde ilgili uluslararası standartlara uygun olması sağlanır.
- iii. Seçilen iskelenin kurulum ve kullanım şekline göre sağlamlık ve dayanıklılık hesapları üreticiden temin edilir, mevcut değilse yapılır veya yaptırılır. Bu hesaplar yapılmadan veya yapılan hesaplar sonucunda iskelenin güvenli olmadığının tespit

edilmesi halinde iskeleler kullanılamaz.

Bu konuda yapılan uygulamalarda ruhsat başvurusu aşamasında ibraz edilen statik proje ekindeki iskele projelerinin paket programın çizim esaslarına göre yapıldığı genel olarak gözlemlenmektedir. Halbuki statik proje ekine koyulacak olan Dış Cephe İskele çizim ve hesaplarının paket programların insiyatifine bırakılmadan, TS EN 12810-1, TS EN 12810-2, TS EN 12811-1, TS EN 12811-2 ve TS EN 12811-3 standartlarına uygun ve Yapı İşlerinde İş Sağlığı Ve Güvenliği Yönetmeliğindeki esaslar gözetilerek yapılması gerekir.

Sonuç olarak, İş sağlığı ve güvenliğiyle ilgili kanun ve yönetmelikler incelendiğinde bir yapının yapılaşmasından önceki inşaat izni alımı aşamasında idareler tarafından;

1. İşveren tarafından görevlendirilen ve işveren adına projenin hazırlanmasından, uygulanmasından ve uygulamanın kontrolünden sorumlu olan “proje sorumlusu: bilgileri”;
2. Projenin hazırlık ve uygulama aşamalarında, işveren veya proje sorumlusu tarafından sorumluluk verilen, “sağlık ve güvenlik koordinatörü bilgileri”,
3. Sağlık ve güvenlik koordinatörünce hazırlanan veya hazırlattırılan “sağlık ve güvenlik planı” ve sağlık ve güvenlik bilgilerini içeren “sağlık ve güvenlik dosyası”,
4. İdareye verilmek üzere; Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği Ek3 formu olan, içinde; proje tipi, proje sorumlusunun adı ve adresi, uygulama safhasındaki sağlık ve güvenlik koordinatörünün veya koordinatörlerinin adı ve adresi, işin planlanan başlama tarihi, planlanan çalışma süresi, yapı alanında çalışacağı tahmin edilen azami çalışan sayısı, yapı alanında bulunması muhtemel yüklenicilerin sayısı ve belirlenmiş olan yükleniciler gibi bilgilerin olduğu “Yapı İşine İlişkin Bildirim Formu”,
5. Müteahhidin işyerinde İSG organizasyonuna ilişkin hizmet aldığı personeller ya da hizmet aldığı firmanın(OSGB) görevlendireceği "İş Güvenliği Uzmanı, İşyeri Hekimi ve Diğer Sağlık Personelinin" sertifikaları,
6. Hizmet alınacak olan bir firma ise (OSGB) bu firmanın ÇSGB tarafından verilen yetkilendirme belgesi,
7. İşyerinde kullanılacak iş ekipmanları (Tüm elektrikli ve mekanik iş makinaları ile

insan ve malzeme taşıma asansörleri, iskeleler vb. özel kurulum, montaj gerektiren tüm ekipmanlar) için ekipmanların; CE belgesi, TSE belgesi, AT uygunluk beyanı, Statik ve dinamik yük hesapları ve montaj çizimleri,

8. İşyerine gerçekleştirilecek faaliyetlerle ilgili imalat kalemlerinin "Yapım Yöntemleri",

9. Yapım yöntemlerini gözeterek hazırlanan taslak "risk analizi ve değerlendirmesi"

evraklarının talep edilmesinin gerektiği görülmekle birlikte yapılan uygulamalarda bu evrakların tamamının talep edilmediği görülmektedir. Bu durumun ilgili yasal mevzuat ile amaçlanan daha güvenli ve sağlıklı çalışma koşulları oluşturulması sürecinin etkin bir şekilde kontrolünü olumsuz etkileyebileceği açıktır.

3.1.15 Ruhsat harç ve ücretleri

2464 sayılı Belediye Gelirler Kanunu ile yapı ruhsatında alınacak bazı harçların tanımı yapılmıştır. Bunlar; bina inşaat harcı, plan ve proje tasdik harcı, zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcı, kanal harcı, yol ve kaldırım harcı. Ayrıca aynı kanun idareleri; harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almayı yetkili kılmıştır. Bu sebeple kanunla alınan harç kalemleri idareler arasında aynı olsa da ücret kalemleri idarelere göre değişiklik göstermektedir.

3.1.16 Estetik kurul onayı

Planlı alanlar tip imar yönetmeliği 10 maddesiyle ilgili idareler için mimari estetik komisyon tanımı yapılmıştır. Estetik komisyon; uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirebilir, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirebilir, mimarlık eser ve projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar verebilir.

Aynı yönetmeliğin 27. maddesiyle; imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu olan binalar için estetik kurul onayı şartı kılınmıştır. Estetik kurul; uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisini de dikkate alarak karar verir.

3.1.17 Yapı aplikasyon projesi ve tip sözleşmeler

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 57. maddesinde yapı aplikasyon projesi; “ parsele ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin, yapı projelerine göre köşe koordinatlarının ve röper noktalarının ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan proje “ olarak tanımlanmıştır.

05/09/2016 tarih ve 20/298 sayılı karar ile Tmmob Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından yayımlanan Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı ve Uygulanması ile Fenni Mesuliyet Üstlenilmesi Esasları Şartnamesi 6.1.2 maddesinde ise; yapı aplikasyon projesi; “parsele inşa edilecek yapıların, eklentilerinin, müstemilatın ve teknik alt yapıların konumlarını gösteren; parselin kadastral aplikasyon krokisi, imar durumu, yapı yaklaşma mesafeleri, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim planındaki ölçülerine göre, yer kontrol noktalarına dayalı biçimde, İmar Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Planları Tüzüğü, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ve Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakına Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde müellif serbest harita ve kadastro mühendislik büroları tarafından düzenlenir ve imzalanır.” denmektedir.

Uygulamada yapı aplikasyonu proje yerine kroki olarak düzenlenir. Şekil 3.12 de görüldüğü gibi yapı aplikasyon krokisi, inşaa edilecek yapının parsele oturum bilgilerini ve parsel koordinat bilgilerini içerir.

Sayı :	İSİM : ADRES :/.../2016 tarihli yazı.																																																																											
BİNA APLİKASYON KROKİSİ																																																																												
TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI İSTANBUL ŞUBESİ MALTEPE İLÇE TEMSİLCİLİĞİ Odamızın ... müellifi ... yapmasında sırat durumunun uygun olduğu, bu hizmet karşılığı alınan ücreti yönünden mevzuata aykırılık bulunmadığı görülmüştür. Tarih: ... No: ... İmza: ...	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">ITRF- 96 KOORDİNATLARI</th> </tr> <tr> <th>Nokta No</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>17</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>B1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>B2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>B3</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>B4</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>B5</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	ITRF- 96 KOORDİNATLARI			Nokta No	Y	X	1			2			3			4			5			6			7			8			9			10			11			12			13			14			15			16			17			18			B1			B2			B3			B4			B5		
ITRF- 96 KOORDİNATLARI																																																																												
Nokta No	Y	X																																																																										
1																																																																												
2																																																																												
3																																																																												
4																																																																												
5																																																																												
6																																																																												
7																																																																												
8																																																																												
9																																																																												
10																																																																												
11																																																																												
12																																																																												
13																																																																												
14																																																																												
15																																																																												
16																																																																												
17																																																																												
18																																																																												
B1																																																																												
B2																																																																												
B3																																																																												
B4																																																																												
B5																																																																												
Ölçümü Yapan Hazırlayan																																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">İlçesi</td> <td style="width: 20%;">MALTEPE</td> <td style="width: 20%;">Yapı Kullanma</td> <td style="width: 20%;">Tarihi</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Mahallesi</td> <td>BAĞLARBAŞI</td> <td>İzin Belgesi</td> <td>No.su</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cadde ve Sokağı</td> <td>FEYZULLAH CAD.</td> <td>Bina Kat Adedi</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kadastro</td> <td>Pafta Ada Parsel</td> <td>Not:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		İlçesi	MALTEPE	Yapı Kullanma	Tarihi		Mahallesi	BAĞLARBAŞI	İzin Belgesi	No.su		Cadde ve Sokağı	FEYZULLAH CAD.	Bina Kat Adedi			Kadastro	Pafta Ada Parsel	Not:																																																									
İlçesi	MALTEPE	Yapı Kullanma	Tarihi																																																																									
Mahallesi	BAĞLARBAŞI	İzin Belgesi	No.su																																																																									
Cadde ve Sokağı	FEYZULLAH CAD.	Bina Kat Adedi																																																																										
Kadastro	Pafta Ada Parsel	Not:																																																																										

Şekil 3.12 Bina aplikasyon krokisi örneği.

05/09/2016 tarih ve 20/298 sayılı karar ile Tmmob Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından yayımlanan Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı ve Uygulanması ile Fenni Mesuliyet Üstlenilmesi Esasları Şartnamesi ile yapı aplikasyon projesini çizimini yaparak müelliflik görevini ve uygulanmasını denetleyerek fenni mesul görevini üstlenen serbest harita ve kadastro mühendislik bürolarının tanımı yapılmıştır. Buna göre Tip 2 olarak adlandırılan “Yapı Aplikasyon Projesi Ve Uygulanması Hizmetleri İçin Proje Müellifi İle İşveren Arasında Sözleşme” taşınmaz maliki ile proje ve uygulama sorumlusu müellif serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından imzalanır. Tip 3 olarak adlandırılan “Yapı Aplikasyon Projesi ve

Denetimi Hizmetleri İçin Fenni Mesul İle İşveren Arasında Sözleşme” yapı aplikasyon projesinin denetimini ve yapının fenni mesuliyetini üstlenen serbest harita ve kadastro mühendisi ile yapı denetim firması tarafından imzalanır. Yapı ruhsatının müellifler kısmına yapı aplikasyon projesini hazırlayan ve Tip 2 sözleşmesini imzalayan serbest harita ve kadastro mühendisi imza atar (Tmmob Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2017).

Yapı ruhsatı düzenlenirken yapı aplikasyon projesi ile Tip 2 sözleşmesi istenen evraklar arasındadır. Bazı uygulamalarda yapı ruhsatı alınması aşamasında Tip 3 sözleşmesi de istenmektedir.

3.2 Yapı Ruhsatı Alınması Süreci

Yapı ruhsatının alınma süreci ruhsatı düzenleyen idarelere göre değişiklik gösterebilmektedir. Örneğin mimari proje onayı için avan proje onayı yapılması şartı olmamasına karşın bazı idareler yapı ruhsatı alınması sürecinin hızlanması ve inşaat sözleşmesinde belirtilen inşaat alanının ve bağımsız bölümlerin belirlenmesi için mimari projede avan proje onayı aşamasını koymaktadır. İdare ilk olarak mimari avan projeyi onaylanmakta sonra gerekli olan diğer kurum onayları yapılmakta ve sonunda idare tarafından uygulama mimari proje onayı yapılmaktadır. Böylelikle idarenin kontrol ettiği avan proje parametreleri ile gerekli kurum onay parametreleri uygulama projesinde birleşmekte ve kurumlar arası mimari proje düzeltme sayısı azalmaktadır. Bunun yanı sıra avan projenin onaylanması müteahhitte anlaşacak mal sahipleri için avantaj sağlamaktadır. Avan proje onayı sonrasında yapılacak inşaat sözleşmesi ile oluşacak yapılaşma şartları belirlendiği için sözleşmeyi imzalayan taraflar arasında sonradan doğacak yapılaşma sorunlarının önüne geçmektedir. Aşağıda mimari avan proje onayıyla ruhsat alınma süreci maddeler halinde anlatılmıştır.

i. Ulaşılmaya çalışılan ilk belge imar durumu belgesidir. Böylece oluşacak yapıya ait alan bilgileri, kat sayısı, parsele oturum bilgileri gibi yapılaşmaya ait fiziki değerler belirlenir. İmar durumu belgesinin alınabilmesi için Tapu belgesiyle birlikte Kadastro Müdürlüğünden plan örneği (çap belgesi) çıkarılır. Bu sebeple yapı ruhsatı çıkarılmasında ilk aşama Kadastro Müdürlüğünden plan örneği (çap belgesi) çıkarılmasıdır.

ii. Plan örneği (çap belgesi) ile birlikte imar durumu belgesi alınır.

iii. Daha sonra LİHKAB’ dan aplikasyon krokisi, belediyeden kot kesit belgesi ve belediyeden inşaat istikamet belgesi alınır.

iv. Plan Örneği (çap belgesi), imar durumu belgesi, aplikasyon krokisi, kot kesit belgesi, inşaat istikamet rölevesi bir yapının mimari projesinin çizilmesi için gerekli olan parametreleri belirtir. Bu belgelerle mimari avan proje çizilir ve belediyeye avan proje onayı için müracaat edilir.

v. İdare tarafından mimari avan projede düzeltme veya eksik var ise bu hususlar belirlenir ve ilgililerine bildirilir. Düzeltme veya eksik yoksa proje onaylanır. Yapılaşmaya uygun olmayan koşulları içeriyorsa avan proje idare tarafından reddedilir ve yapılaşma gerçekleşmez.

vi. Mimari avan projede düzelme veya eksik var ise, projede düzeltmeler yapılır, eksikler tamamlanır ve belediyeye onaylanması için tekrar müracaat edilir.

vii. Mimari avan proje onayı yapıldıktan sonra gerekli kurum onayları için imar durumunda belirtilen kurumlara onay için başvuru yapılır. Aynı zamanda fenni mesul tarafından kontrol edilip onaylanmış zemin etüt raporunun onaylanması için belediyeye başvurulur.

viii. Gerekli kurum onaylarında mimari avan proje için eksik veya düzeltme talep ediliyorsa bu eksik ve düzeltmeler yapıldıktan sonra onay alınmak üzere tekrar kurumlara başvurulur ve talep edilen eksik veya düzeltmeler gerçekleştikten sonra gerekli kurum onayları gerçekleşir.

ix. Zemin etüt raporunda düzeltme veya eksik var ise, raporda düzeltmeler yapılır, eksikler tamamlanır ve belediyeye onaylanması için tekrar müracaat edilir. Talep edilen eksik veya düzeltmeler gerçekleştikten sonra zemin etüt raporu idare tarafından onaylanır.

x. Zemin etüt raporunda mimari avan projeyi etkileyecek bir düzeltme varsa mimari avan proje revize edilir.

xi. Mimari avan projeye; zemin etüt raporundaki verilere göre yapılan değişiklikler ile gerekli kurum onaylarında yapılan değişiklikler işlendikten sonra mimari uygulama projesi çizilir. Mimari uygulama projesi fenni mesul tarafından kontrol edilip onaylandıktan sonra onaylanması için belediyeye müracaat edilir.

xii. Mimari uygulama projesi talebinde düzelme veya eksik var ise, projede

düzeltilmeler yapılır, eksikler tamamlanır ve belediyeye onaylanması için tekrar müracaat edilir. Talep edilen eksik veya düzeltilmeler gerçekleştikten sonra mimari uygulama projesi onaylanır.

xiii. Mimari uygulama projesi onaylandıktan sonra idareye statik projeler ile elektrik ve mekanik projelerin onaylanması için müracaat edilir ve idare tarafından harç hesabı yapılır. Statik projeler ile elektrik ve mekanik projeler belediyeye onaylanması için sunulmasından önce fenni mesul tarafından kontrol edilip onaylanır.

xiv. Makine elektrik projelerinde düzelme veya eksik var ise, projede düzeltilmeler yapılır, eksikler tamamlanır ve belediyeye onaylanması için tekrar müracaat edilir. Talep edilen eksik veya düzeltilmeler gerçekleştikten sonra makine ve elektrik projeleri onaylanır.

xv. Statik projelerin onaylanırken uygulama mimari projesindeki koşullar ile zemin etüt raporundaki koşullarda değerlendirilir. Bu sebeple statik projenin idare tarafından kontrol edilebilmesi için uygulama mimari projenin yanı sıra zemin etüt raporunun da onaylanmış olması gerekir. Statik projede düzelme veya eksik var ise, projede düzeltilmeler yapılır, eksikler tamamlanır ve belediyeye onaylanması için tekrar müracaat edilir. Talep edilen eksik veya düzeltilmeler gerçekleştikten sonra statik proje onaylanır.

xvi. Ruhsat için gerekli projeler ve zemin etüt raporu onaylandıktan sonra; müteahhit evrakları, yapı denetim kuruluşu evrakları, iş güvenliği evrakları, yapı aplikasyon projesi ve tip sözleşmeler, şantiye şefi evrakları, tapu kaydı, harç ve ücret makbuzları, inşaat sözleşmesi, muvafakatlar ve vekaletlerle birlikte idareye inşaat ruhsatı alınması için müracaat edilir ve belediye tarafından inşaat ruhsatı düzenlenir.

Mimari avan proje onayıyla ruhsat alınma süreci Şekil 3.13' deki akış diyagramıyla ifade edilmiştir.

3.3 Yapı Ruhsatında Yazan Bilgiler

Yapı inşa etme izini belirten yapı ruhsatı belgesi, oluşturulacak yapının kat sayısı, bağımsız bölüm sayısı, taban oturum alanı, inşaat alanı gibi teknik bilgilerin yanı sıra yapının sahibi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı denetim firması gibi yapının sorumluları hakkında da bilgi verir. Ülkemizde yapı ruhsatları TS8737'ye göre oluşturulan sabit bir form ile düzenlenmektedir. Formdaki bilgiler yapının konum bilgileri, ruhsatın tarih ve numarası, yapının imar planı bilgileri, tapu bilgileri, ÇED raporu, inşaat süresi, yapı sahibi bilgileri, yapı müteahhidi bilgileri, şantiye şefi bilgileri, bağımsız bölüm bilgileri, yapı ile ilgili özellikler, yapının teknik özellikleri, yapı projeleri bilgileri, yapı denetimi bilgileri, yapı denetim kuruluşu bilgileri, ruhsat ile ilgili muhtelif gelirler, toprak bilgileri, ruhsatın idare tarafından onayı, başlama tarihinde inşaatı mahallinde kontrol eden teknik görevliler, vize kontrolü, diğer hususlar başlığı ile Çizelge 3.1 ile ifade edilmiştir.

Çizelge 3.1 : Yapı ruhsatında yazan bilgiler.

	Yapı ruhsatındaki numarası	Yapı ruhsatı üzerindeki bölümler	Açıklaması
Yapının Konum Bilgileri	1	Ruhsatı veren kurum	Ruhsatı düzenleyen kurumun ismi yazılır
	2	Ruhsat verilen yapının adresi	İnşaa edilecek yapının adres bilgileri yazılır
	3	Pafta No	İnşaa edilecek yapının pafta numarası yazılır
	4	Ada No	İnşaa edilecek yapının ada numarası yazılır
	5	Parsel No	İnşaa edilecek yapının parsel numarası yazılır
	6	Blok No	Site gibi içinde birden fazla bina ve tesis bilgileri bulunan parsellerde blok numarası yazılır
	7	Bağımsız Bölüm No	Kat ilavesi, ilave, tadilat, restorasyon, güçlendirme, kullanım değişikliği için düzenlenen Yapı Ruhsatlarında düzenlemeye konu olan bağımsız bölüm numarası yazılır
Ruhsatın Amacı	8	Ruhsatın veriliş amacı	Yeni yapı, yenileme, yeniden, ek bina, kat ilavesi, ilave, geçici, tadilat, dolgu, restorasyon, güçlendirme, kullanım değişikliği, fosseptik, mekanik tesisatı, elektrik tesisatı ,isim değişikliği ,istinat duvarı, bahçe duvarı seçeneklerinden biri seçilir
Ruhsatın Tarih ve Numarası	9	Ruhsatın onay tarihi	Ruhsatın başlangıç tarihi bilgisi yazılır
	10	Ruhsat no	Ruhsatın onay numarası yazılır
	11	İlk ruhsat tarihi	Yapıya daha önce ruhsat verilmiş ise ilk ruhsat tarihi yazılır
	12	İlk ruhsat numarası	Yapıya daha önce ruhsat verilmiş ise ilk ruhsat numarası yazılır
Yapının imar planı bilgileri	13	İmar planı onay tarihi	Yapı Ruhsatının düzenlendiği parseli içeren yürürlükteki imar planının onay tarihi yazılır
	14	İmar durumu tarihi	İnşaa edilecek yapı için düzenlenen imar durumu belgesi tarihi yazılır
	15	İmar durumu numarası	İnşaa edilecek yapı için düzenlenen imar durumu belgesinin numarası yazılır
	17	Parselasyon plan onay tarihi	Uygulama imar planı bulunan parseller için, imar parselini oluşturan ve tapu tesciline esas olan parselasyon planının onay tarihi yazılır
	18	Parselin kullanım amacı	Ruhsatın düzenlendiği parselin uygulama imar planında belirtilen kullanma amacı yazılır

Çizelge 3.1 (devam) : Yapı ruhsatında yazan bilgiler.

	Yapı ruhsatındaki numarası	Yapı ruhsatı üzerindeki bölümler	Açıklaması
Tapu Bilgileri	19	Parselin alanı (m2)	Tapu belgesindeki parsel alanı yazılır
	20	Tapu tescil belgesi veren kurum	Tapu belgesi düzenleyen kurum adı yazılır
	21	Tapu tescil belgesi tarihi	Tapu belgesi tarihi yazılır
	22	Tapu tescil belgesi numarası	Tapu belgesi yevmiye numarası yazılır
Çed raporu	23	Çed raporu onay tarihi	Çevresel Etki ve Değerlendirmesine konu parsel ve yapılar için ÇED raporu onay tarihi yazılır
İnşaat süresi	24	Planlanan inşaata başlama tarihi	Ruhsat konusu yapı için temelin inşasına yönelik kazının yapılacağı tarih yazılır
	25	Planlanan inşaata bitirme tarihi	Yapı sahibince inşaatın planlanan bitirme tarihi yazılır
	26	Ruhsatın geçerlilik süresi	İnşaata başlanması halinde ruhsat onay tarihinden sonra 5 yıl sonraki tarihtir. İnşaat başlamamışsa ruhsat onay tarihinden sonra 2 yıl sonraki tarihtir.
Yapı sahibi bilgileri	27	Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no ,özel-kamu-yabancı seçenekleri	Tapuda belirtilen malik bilgileri yazılır. Birden fazla malik varsa "malik ismi ve hissedarları " şeklinde yazılır, yazılan malığın bilgileri girilir. Malığın ünvanına göre özel, kamu veya yabancı seçeneklerinden biri seçilir.
	28	Bağlı olduğu vergi dairesi adı	Malığın (varsa) bağlı olduğu vergi dairesi adı yazılır
	29	Vergi kimlik no	Malığın (varsa) bağlı olduğu vergi kimlik no , yolsa tc kimlik no yazılır
	30	Adresi	Malığın adresi yazılır
	31	İmza	Ruhsatın bu bölümüne malik imza atar
Yapı Müteahhidi Bilgileri	32	Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no	Yapı Müteahhidinin bilgileri yazılır. Müteahhit tüzel kişi ise en büyük hissedarının bilgisi yazılır
	33	Oda sicil no	Yapı müteahhidinin ticaret odası sicil numarası yazılır
	34	Bağlı olduğu vergi dairesi adı	Yapı müteahhidinin bağlı olduğu vergi dairesi adı yazılır
	35	Vergi kimlik no	Yapı müteahhidinin vergi kimlik numarası yazılır
	36	Sigorta sicil no	Yapı müteahhidinin sigorta sicil numarası yazılır
	37	Sözleşme tarihi	Yapı müteahhiti ve yapı sahibinin karşılıklı taahhütlerini içeren noterden onaylı sözleşmenin tarihi yazılır
	38	Sözleşme no	Yapı müteahhiti ve yapı sahibinin karşılıklı taahhütlerini içeren noterden onaylı sözleşmenin numarası yazılır
	39	Yapı müteahhidi yetki belge no	Yapı müteahhidinin müteahhit yetki belgesi numarası yazılır
	40	Adres	Yapı müteahhidinin adresi yazılır
	41	İmza	Ruhsatın bu bölümüne müteahhit imza atar
Şantiye Şefi Bilgileri	42	Adı soyadı, ünvanı	Şantiye şefinin adı soyadı ve mesleği yazılır
	43	TC kimlik no	Şantiye şefinin tc kimlik numarası yazılır
	44	Oda sicil no	Şantiye şefinin meslek odası sicil numarası yazılır
	45	Sigorta sicil no	Şantiye şefinin sigorta sicil numarası yazılır
	46	Sözleşme tarihi	Şantiye şefinin müteahhit ile yaptığı sözleşme tarihi yazılır
	47	Sözleşme no	Şantiye şefinin müteahhit ile yaptığı sözleşme numarası yazılır
	48	Adres	Şantiye şefinin adresi yazılır
	49	İmza	Ruhsatın bu bölümüne şantiye şefi imza atar
Bağımsız Bölüm Bilgileri	50	Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri işe ortak alanları	Mimari projedeki bağımsız bölüm listesi bilgilerine göre bağımsız bölümler ve ortak alanlar kullanım amacına göre seçilir. Birden fazla kullanım amacı var ise, kullanım amacı ayrı ayrı seçilir.
	51	Bağımsız Bölüm Sayısı	Mimari projeye göre seçilen bağımsız bölümlerin sayısı yazılır
	52	Yüzölçümü (m2)	Mimari projeye göre seçilen bağımsız bölümlerin ve ortak alanların toplam yüzölçümü (m2) bilgisi yazılır.
Yapı İle İlgili Özellikler	53	Benzer yapı sayısı	Birden fazla yapı olan parsellerde, onaylı mimari projede belirtilen ve ruhsata konu yapı ile aynı olan yapıların sayısı yazılır
	54	Yapıda bağımsız bölüm sayısı	Ruhsata konu olan yapıdaki toplam bağımsız bölüm sayısı yazılır
	55	Yapıda konut birimi (daire) sayısı	Ruhsata konu olan yapıda toplam daire olan bağımsız bölüm sayısı yazılır
	56	Yapının taban alanı (m2)	Mimari projeye göre ruhsata konu olan yapının taban alanı(m2) yazılır
	57	Yapının inşaat alanı (m2)	Mimari projeye göre ruhsata konu olan yapının inşaat alanı(m2) yazılır

Çizelge 3.1 (devam) : Yapı ruhsatında yazan bilgiler.

	Yapı ruhsatındaki numarası	Yapı ruhsatı üzerindeki bölümler	Açıklaması
Yapı İle İlgili Özellikler	58	Toplam yapı sayısı	Parseldeki toplam yapı sayısı yazılır
	59	Toplam bağımsız bölüm sayısı	Parseldeki toplam bağımsız bölüm sayısı yazılır
	60	Toplam konut birimi(daire) sayısı	Parseldeki toplam daire sayısı yazılır
	61	Toplam taban alanı(m2)	Parseldeki yapıların toplam taban alanı yazılır
	62	Toplam yapı inşaat alanı(m2)	Parseldeki yapıların toplam inşaat alanı yazılır
	63	Yapının yol kotu altı kat sayısı	Mimari projeye göre yapının yol kotu altındaki kat sayısı yazılır
	64	Yapının yol kotu üstü kat sayısı	Mimari projeye göre yapının yol kotu üstündeki kat sayısı yazılır
	65	Yapının toplam kat sayısı	Yapının yol kotu altı kat sayısı ile yol kotu üstü kat sayısının toplamıdır
	66	İlave kat sayısı	Mevcut binaya ilave olarak yapılan kat sayısı yazılır
	67	Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	Mimari projeye göre yapının yol kotu altındaki yüksekliği yazılır
	68	Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	Mimari projeye göre yapının yol kotu üstündeki yüksekliği yazılır.
	69	Yapının toplam yüksekliği(m)	Yapının yol kotu altındaki yüksekliği + Yapının yol kotu üstündeki yüksekliği
	70	İlave kat yüksekliği(m)	Mevcut binaya ilave olarak yapılan kat sayısının yüksekliği yazılır
	71	Yapının sınıfı	Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ'e göre yapı sınıfı seçilir
	72	Yapının grubu	Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ'e göre yapı grubu seçilir
	73	Yapının 1 m2 maliyeti (TL)	Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ'e göre seçilen yapı sınıfı ve grubuna karşılık gelen birim m2 değeri yazılır
	74	Yapının maliyeti (TL)	Yapının toplam inşaat alanı ile yapının 1 (m2) maliyetinin çarpımıdır
	75	Yapının arsa değeri(TL)	Güncel emlak vergi beyannamesinde belirtilen arsanın 1 m2 maliyeti (TL) ile tapuda yazan arazi yüzölçümünün(m2) çarpımıdır
	76	Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	Yapının maliyeti ile arsa değerinin toplamıdır
	77	Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL)	Eğer form yapının belirli bir bağımsız bölüm için düzenlenmişse bu kısma ait yapının maliyet yazılır. Ruhsat tüm bağımsız bölümler için düzenlenmişse yapının maliyeti ile aynı değerdir
Yapının Teknik Özellikleri	78	Isıtma sistemi	Makine tesisat projesine göre seçilir
	79	Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi	Makine tesisat projesine göre seçilir
	80	Sıcak su temin şekli	Makine tesisat projesine göre seçilir
	81	Sıcak su yakıt cinsi	Makine tesisat projesine göre seçilir
	82	İçme suyu	Makine tesisat projesine göre seçilir
	83	Atık su	Makine tesisat projesine ve atıksu projesine göre seçilir
	84	Tesisatlar	Elektrik ve makine tesisat projesine göre seçilir
	85	Ortak kullanım alanları	Mimari projeye göre seçilir
	86	Yapının taşıyıcı sistemi	Statik projedeki bilgilere göre yapının taşıyıcı sistemi seçilir
	87	Duvar dolgu maddesi cinsi	Statik projedeki bilgilere göre yapının duvar dolgu maddesi seçilir
	88	Döşeme	Statik projedeki bilgilere göre yapının döşeme çeşidi seçilir
Yapı Projeleri Bilgileri	16,89	Onay Tarihi	Mimari, statik, elektrik, mekanik tesisat, yapı aplikasyon projeleri ile, zemin etüt raporunun idare tarafından onay tarihleri yazılır
	90	Proje Müellifinin Adı Soyadı	Mimari, statik, elektrik, mekanik tesisat, yapı aplikasyon projeleri ile, zemin etüt raporunun proje müellifinin bilgileri yazılır
	91	Proje Müellifinin TC Kimlik No	Mimari, statik, elektrik, mekanik tesisat, yapı aplikasyon projeleri ile, zemin etüt raporunun proje müellifinin bilgileri yazılır
	92	Proje Müellifinin Oda Sicil No	Mimari, statik, elektrik, mekanik tesisat, yapı aplikasyon projeleri ile, zemin etüt raporunun proje müellifinin bilgileri yazılır
	93	Proje Müellifinin Adresi	Mimari, statik, elektrik, mekanik tesisat, yapı aplikasyon projeleri ile, zemin etüt raporunun proje müellifinin bilgileri yazılır
	94	Proje Müellifinin İmzası	Mimari, statik, elektrik, mekanik tesisat, yapı aplikasyon projeleri ile, zemin etüt raporunun proje müellifleri ruhsatın bu bölümüne imza atar

Çizelge 3.1 (devam) : Yapı ruhsatında yazan bilgiler.

	Yapı ruhsatında ki numarası	Yapı ruhsatı üzerindeki bölümler	Açıklaması
Yapı Denetimi Bilgileri	95	Fenni Mesul adı soyadı	Mimari,statik,elektrik,mekanik tesisat projelerinin fenni mesullerinin bilgileri yazılır
	96	Fenni Mesul tc kimlik no	
	97	Fenni Mesul oda sicil no denetçi belge no	Mimari,statik,elektrik,mekanik tesisat projelerinin fenni mesuller 4708 sayılı kanun kapsamına dahil ise denetçi numaraları yazılır. 4708 sayılı kanun kapsamına dahil değilse mesleki oda kayıt numaraları yazılır
	98	Fenni Mesul adresi	Mimari,statik,elektrik,mekanik tesisat projelerinin fenni mesullerinin bilgileri yazılır
	99	Fenni Mesul imza	Mimari,statik,elektrik,mekanik tesisat projelerinin fenni mesuller ruhsatın bu bölümüne imza atar.
Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	100	Kuruluşun adı	4708 sayılı kanun kapsamında ise yapı denetim kuruluşunun ismi yazılır
	101	Yetkilisinin adı, soyadı, TC kimlik no	4708 sayılı kanun kapsamında ise yapı denetim kuruluşunun yetkilisinin ismi yazılır
	102	Vergi kimlik no	4708 sayılı kanun kapsamında ise yapı denetim kuruluşunun vergi kimlik no yazılır
	103	İzin belgesi no ve sınıfı	4708 sayılı kanun kapsamında ise yapı denetim kuruluşuna Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen bilgiler yazılır
	104	Adresi	4708 sayılı kanun kapsamında ise yapı denetim kuruluşunun adresi yazılır
	105	İmza	4708 sayılı kanun kapsamında ise yapı denetim kuruluşunun yetkilisi ruhsatın bu bölümünü imzalar
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler	106	Gelirin Maliyeti	Ruhsatta bu bölüm sabittir bilgi girişi olmaz
	107	Makbuz Tarihi	Ruhsat harçlarının yatırıldığı makbuz tarihi yazılır
	108	Makbuz No	Ruhsat harçlarının yatırıldığı makbuz numarası yazılır
	109	Tutarı(TL)	Ruhsat harçlarının yatırıldığı makbuzda belirtilen tutarı yazılır
	110	Dolgu miktarı (m3)	Hafriyattan sonra doldurulması planlanan toprak miktarı yazılır
Toprak Bilgileri	111	Kazı miktarı (m3)	Hafredilecek toplam kazı miktarı yazılır
	112	Kullanılmayan kazı miktarı (m3)	Kazı miktarından dolgu miktarının çıkarılması ile bulunan değer yazılır
	113	Kullanılmayan kazının döküleceği yer	Kullanılmayan kazının döküleceği yer yazılır
Ruhsatın İdare tarafından onayı	114	Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, ünvanı, Tc kimlik no, imzası, tarih	Ruhsatı düzenleyen, kontrol eden ve onaylayan idare yetkililerinin bilgileri yazılır
	115	Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, Tc kimlik no, imzası, tarih	
	116	Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, Tc kimlik no, imzası, tarih	
	117	Onay kodu	Ulusal Adres Veri Tabanı sistemi tarafından oluşturulan onay kodu yazılır
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler	118,119,120	Adı soyadı, ünvanı, Tc kimlik no, imzası, tarih	İnşaatın başlamasını tespit eden idare yetkililerinin bilgileri yazılır
	121	İnşaata başlama tarihi	İdarenin inşaata başlamasının tespit tarihi yazılır
	Yapı ruhsatında ki numarası	Yapı ruhsatı üzerindeki bölümler	Açıklaması
	122	Vize Adı	Temel üstü vizesi gibi, yapılan vize kontrollerinin adı, tarihi, fenni mesul bilgileri , kontrol eden ve onaylayan idare yetkililerinin bilgileri yazılır. Yazılan fenni mesuller ve idare yetkilileri bu bölümleri imza altına alır
	123	Kontrol tarihi	
	124	Fenni Mesullerin adı, soyadı, imzası	
	125	Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	
	126	Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
	127	Diğer hususlar	Bu kısma ruhsatta yazılmak istenen diğer ilave bilgiler yazılır

Şekil 3.14 ve Şekil 3.15’ de görünen yapı ruhsatının ön ve arkasındaki bazı bilgilerin ruhsatta yazmadığı görülebilir. Bu durumlar aşağıda maddeler halinde anlatılmıştır.

- Yapı denetim kuruluşunun olduğu yerde ruhsatın Yapı Denetimi Bilgileri olan 95., 96., 97., 98. ve 99. bölüm bilgileri bulunmaz.

ii. Fenni mesullerin görevli olduğu yerlerde Yapı Denetim Kuruluşu bilgileri olan 100., 101., 102., 103., 104. ve 105. bölüm bilgileri bulunmaz.

iii. Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler bölümü olan 118., 119., 120. ve 121. bölümler, yapı ruhsatı alındıktan sonra düzenlenmesi gereken bölümlerdir. Fakat bu bölümlerin ruhsatta doldurulması yerine 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunun tanımladığı “İşyeri Teslim Tutanağı” düzenlenir ve böylelikle ruhsatın bu bölümleri doldurulmaz.

iv. Vize Kontrolü bölümü olan 122., 123., 124., 125. ve 126. bölümlerde sadece temel üstü vizesi onayı yapılır. Isı yalıtım vizesi gibi gerekli olan diğer kontroller 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunun tanımladığı formlarla yapılır.

TS8737’ye göre oluşturulan ruhsat formu Şekil 3.14 ve Şekil 3.15 ile gösterilmiştir.

YAPI RUHSATI												133762237			
1. Ruhsat Veren Kurum: MALTEPE BELEDİYESİ				6. Ruhsatın verilmiş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi				☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi	
İl: İSTANBUL İlçe: MALTEPE Bucak: Köy: Belediye: MALTEPE BELEDİYESİ Mahalle: BAĞLARBAŞI Mahalle tanımlı kodu: 4 Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: GİRNE Lİ SK. Cadde/Sokak tanımlı kodu: 67 Dış kapı no: 6 Site adı: Mevki adı:				17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı		19. Parselin alanı(m2)		20. Tapu tescil belgesi verin kurum		21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no	
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölüm no:				23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi					
G22-A-08-B-3-D 15000 987				MALTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		30.06.2009		10857							
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				42. Adı soyadı, unvanı							
☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı				33. Oda sicil no				43. TC kimlik no							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				35. Vergi kimlik no				44. Oda sicil no			
29. Vergi kimlik no				36. Sigorta sicil no				37. Sözleşme tarihi				38. Sözleşme no			
30. Adres				39. Yapı müteahhidi yetki belge no				45. Sigorta sicil no				46. Sözleşme tarihi			
31. İmza				40. Sicile esas adres				41. İmza				48. Adres			
												49. İmza			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler											
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları				51. Bağimsız bölüm sayısı				52. Yüzölçümü (m2)				53. Benzer yapı sayısı			
1110 - Mesken				10				645				54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı			
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)								259				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı			
												56. Yapının taban alanı(m2)			
												108,24			
												57. Yapı inşaat alanı(m2)			
												904			
												58. Toplam yapı sayısı			
												59. Toplam bağimsız bölüm sayısı			
												60. Toplam konut birim(daire) sayısı			
												61. Toplam taban alanı(m2)			
												108,24			
												62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)			
												904			
												63. Yapının yol kotu altı kat sayısı			
												64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı			
												65. Yapının toplam kat sayısı			
												66. İlave kat sayısı			
												67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)			
												68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)			
												69. Yapının toplam yüksekliği(m)			
												70. İlave kat yüksekliği(m)			
												71. Yapının sınıfı			
												72. Yapının grubu			
												73. 1 m2 maliyeti (TL)			
												838			
												74. Yapının maliyeti (TL)			
												75. Yapının arsa değeri (TL)			
												409018,5			
												76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)			
												1166570,5			
												77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)			
												757552			
Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isıtma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanım Alanları				86. Yapının Taşıyıcı Sistemi			
☐ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.				☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın teslati ☐ 12.				☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.2.1. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.3.1. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.			
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Sıcak Su Temin Şekli				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			
☐ 1. Kat yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Fuel-oil ☐ 6. Elektrik ☐ 5. Mıçterek ☐ 6.				☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.				☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.			
82. İçme Suyu				83. Atık su				88. Döşeme							
☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşıma suyu ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik															
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi				90. Adı soyadı				91. TC kimlik no				92. Oda sicil no			
Mimar												93. Adresi			
Statik															
Elektrik															
Mekanik Tesisat															
ZEMİN															
HARİTA															
/ / 20															
/ / 20															

Şekil 3.14 : Yapı ruhsatı ön tarafı.

Yapı Denetimi					
	95. Adı soyadı	96. TC kimlik no	97. Oda sicil no/Denetçi belge no	98. Adresi	99. İmza
Mimar	FENNİ MESULÜN				
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluşun adı		101. Yetkilisinin adı, soyadı, TC kimlik no	102. Vergi kimlik no	104. Adres	105. İmza
			103. İzin belge no ve sınıfı		
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelirin Mahiyeti	107. Makbuz Tarihi	108. Makbuz No	109. Tutarı (TL)	110. Dolgu miktarı(m3)	111. Kazı miktarı(m3)
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı				112. Kullanılmayan kazı miktarı(m3)	
3. Otopark bedeli					
4. Ceza				113. Kullanılmayan kazının dökeceği yer	
5. Diğerleri					
6. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		115. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		116. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
				121. İnşaat başlama tarihi/...../20.....	
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1. Toprak	/...../20.....				
2. Zemin aplikasyon	/...../20.....				
3. Temel	/...../20.....				
4. Bodrum	/...../20.....				
5. Subasman	/...../20.....				
6. Kat	/...../20.....				
7. Çatı	/...../20.....				
8. Su yalıtımı	/...../20.....				
9. Isı yalıtımı	/...../20.....				
10. Kanalizasyon / Fosseptik	/...../20.....				
11. Mekanik tesisat	/...../20.....				
12. Elektrik / İletişim tesisatı	/...../20.....				
127. Diğer Hususlar					
3194 SAYILI İMAR KANUNUN 29. MADDESİNDE YAZILI SÜREYİ AŞMAMAK, YAPININ BİTİMİNDE KESİLMEX KÖŞÜLÜYLA GECİCİ ELEKTRİK VE SU ABONELİĞİNİN YAPILMASINDA SAKINCA YOKTUR. İSTANBUL VALİLİĞİ İL MAHALLİ ÇEVRE KURULU TARAFINDAN MALTEPE İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDE, BİNA YAPIM-ONARIM, HAFRİYAT VE BETON DÖKÜMÜ İŞLERİNİN CUMARTESİ VE PAZAR GÜNLERİ 10:00-18:00 SAATLERİ ARASINDA YAPILMASI, TAŞ KIRMA, KIRICI ÇALIŞTIRMA VE KAZIK ÇAKMA FAALİYETLERİNİN CUMARTESİ GÜNLERİ 11:00-18:00 SAATLERİ ARASINDA YAPILMASI, TAŞ KIRMA, KIRICI ÇALIŞTIRMA VE KAZIK ÇAKMA FAALİYETLERİNİN PAZAR GÜNLERİ YAPILMAMASI GEREKMEKTEDİR.					

Şekil 3.15 : Yapı ruhsatı arka tarafı.

4. 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ YAPININ TESPİT EDİLMESİ

4.1 6306 Sayılı Kanun Hakkında

Afet riski gerçekleşmeden var olan riskin yaratabileceği zararları azaltmak amacıyla alınması gereken tedbirleri öngören bu işe özgü, spesifik bir yasal düzenleme yer almamaktaydı. Özellikle imar açısından risk içeren yapıların afet riski gerçekleşmeden sağlam hale getirilmesi noktasında bir yasal düzenlemenin varlığı önem arz etmekteydi. İşte bu ihtiyaçla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek amacıyla 31 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir (6306 Kanun, m:1).

6306 sayılı kanun kapsamında yapılan uygulamaların anlaşılması ve doğru değerlendirilmesi açısından, afet riski altındaki alanların ve yapıların dönüştürülmesi sürecinde karşımıza çıkan temel kavramların bilinmesi gereklidir. Bu kavramların başında risk alan ve riskli kavramları gelmektedir.

4.2 Riskli Yapı Kavramı

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek amacıyla 31 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir (6306 Kanun, m:1).

Kanunda göze çarpan önemli tanımlardan biri riskli yapıdır. Risk yapı ;”riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak tanımlanmıştır.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği’ ne (2012) göre; riskli yapı; lisanslı kurum ve kuruluşlar tarafından statik

tahkikat yapılarak yıkılma yada ağır hasar görme riskli bulunan yapı veya riskli alan içinde kalan yapı olarak tanımlanabilir. Metruk veya natamam yapı riskli yapı olamaz. Yapı bütünlüğü olmayan, büyük bir bölümü yıkılmış olan ve bu sebeple zaten terk edilmiş olan harabe halindeki metruk yapılar ile henüz tamamlanmamış olan inşaat halindeki natamam binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmez. Şekil. 4.1'deki gibi metruk yapılar için, ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 40. maddesi hükmü uyarınca, tamamlanamamış olan (natamam) binalar için, ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi hükmü uyarınca işlem yapılması gerekmektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Riskli Yapılar Dairesi Başkanlığı, ty).



Şekil 4.1 : Metruk ve natamam yapı örneği (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Riskli Yapılar Dairesi Başkanlığı, ty).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği' ne (2012) göre; riskli yapı tespitini Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar yapabilir. Bu kurum ve kuruluşlar ;kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler, depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları, 29.06.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları, 27.01.1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar 'dır..

4.3 Riskli Alan Kavramı

Riskli Alan; 6306 sayılı kanunda tanımlanan; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alandır (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, 2012).

Riskli alanın belirlenme şartları kanunun uygulama yönetmeliğinde belirlenmiş olup bu şartlar aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması,

sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda,

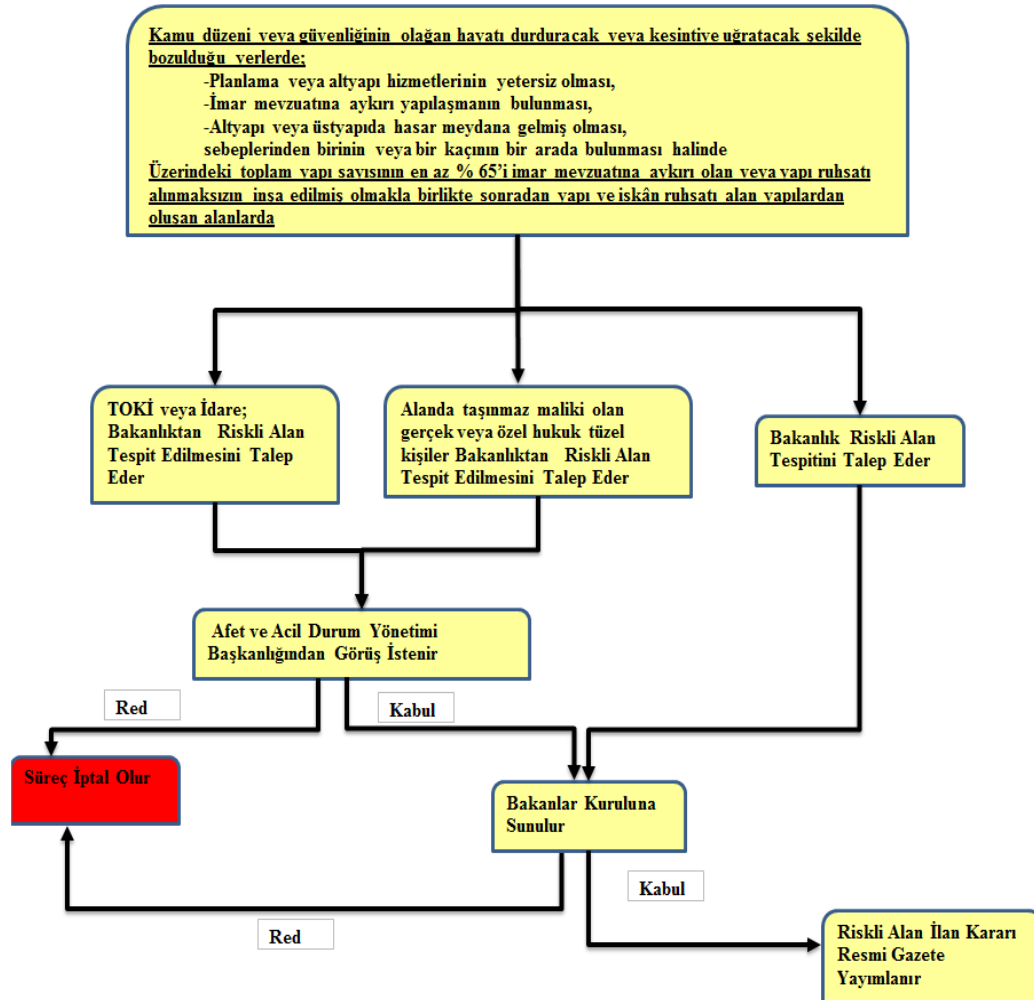
uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

Riskli alan, Bakanlar Kurulu Kararıyla belirlenir. Bakanlık, TOKİ, idare ve riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişiler, Bakanlar Kurulu'na riskli alan teklifinde bulunabilir. TOKİ, idare, taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişiler riskli alan teklifini ilk olarak Bakanlığa sunar. Bakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşünü sorar. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı on beş iş günü içerisinde görüşünü bildirir. Görüşün olumlu olması halinde riskli alan teklifi Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlık ise Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığından görüş almadan riskli alan teklifini Bakanlar Kuruluna sorabilir. Bakanlar Kurulunun kabulü halinde riskli alan belirlenir.

Riskli alan teklifi için istenen belgeler aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

- i. Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik rapor,
- ii. Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgiler,
- iii. Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planı,
- iv. Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi,
- v. Alanın uydu görüntüsünü veya orto foto haritası,
- vi. Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yer bilimsel etüt raporu,
- vii. Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeler

Riskli alan belirlenmesi sürecini anlatan akış diyagramı Şekil 4.2 ile gösterilmiştir.



Şekil 4.2 : Riskli alan belirlenmesi süreci akış diyagramı.

6306 sayılı Kanunda 4 (3) maddesi ile riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında; Bakanlığa, uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare'ye, kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilme yetki tanınmıştır. Ayrıca; 4 (1) maddesi ile; uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulma yetkisi tanınmıştır.

4.4 Riskli Yapı Tespit Raporunun Oluşturulması

Riskli yapı tespit raporu Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar tarafından hazırlanır. Riskli yapı tespit raporu ;6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği Ek-2'de tanımlanan "Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasları (RYTEİE) " 'na göre veya Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliği'ne göre tahkik edilir. Tahkik sonucu yıkılma ya da ağır hasar görme riskli sonucu bulunan yapı riskli yapı olarak adlandırılır.

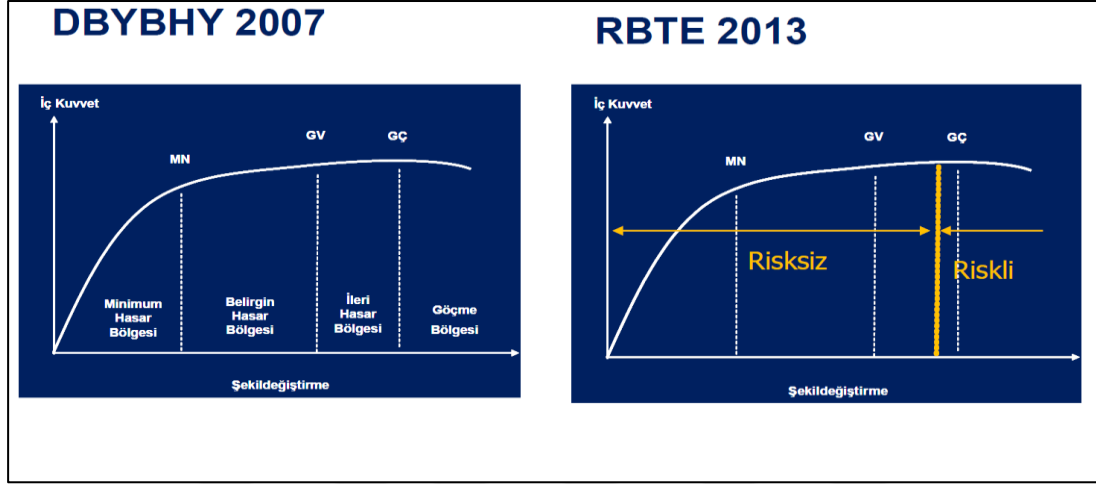
Riskli yapı tespit edilirken hesap yöntemi olarak RYTEİE ve DBYBHY yönetmeliklerinin seçimi; belirlenecek yapının türüne (betonarme, yığma, çelik), yapının kat yüksekliği veya kat sayısına, belirlenecek yapının niteliğine (hastane, konut.. vs) göre belirlenir. RYTEİE; sadece DBYBHY Tablo 7.7 'Diğer Binalar' için ve 25m veya 8 katı geçmeyen betonarme ve yığma binalar için kullanılır. DBYBHY ise; DBYBHY Tablo 7.7 'deki tüm binalar için, 25m veya 8 kattan daha yüksek betonarme ve yığma binalar için kullanılır. Çizelge 4.1'de DBYBHY Tablo 7.7 değerleri verilmiştir.

Çizelge 4.1 : Tablo 7.7 Farklı deprem düzeylerinde binalar için öngörülen minimum performans hedefleri (DBYBHY, 2007).

<i>Binanın Kullanım Amacı ve Türü</i>	<i>Deprem Aşılma Olasılığı</i>		
	<i>50 yılda %50</i>	<i>50 yılda %10</i>	<i>50 yılda %2</i>
Deprem Sonrası Kullanımı Gereken Binalar: Hastaneler, sağlık tesisleri, itfaiye binaları, haberleşme ve enerji tesisleri, ulaşım istasyonları, vilayet, kaymakamlık ve belediye yönetim binaları, afet yönetim merkezleri, vb.	—	HK	CG
İnsanların Uzun Süreli ve Yoğun Olarak Bulunduğu Binalar: Okullar, yatakhaneler, yurtlar, pansiyonlar, askeri kışlalar, cezaevleri, müzeler, vb.	—	HK	CG
İnsanların Kısa Süreli ve Yoğun Olarak Bulunduğu Binalar: Sinema, tiyatro, konser salonları, kültür merkezleri, spor tesisleri	HK	CG	—
Tehlikeli Madde İçeren Binalar: Toksik, parlayıcı ve patlayıcı özellikleri olan maddelerin bulunduğu ve depolandığı binalar	—	HK	GÖ
Diğer Binalar: Yukarıdaki tanımlara girmeyen diğer binalar (konutlar, işyerleri, oteller, turistik tesisler, endüstri yapıları, vb.)	—	CG	—

HK: Hemen Kullanım; **CG:** Can Güvenliği; **GÖ:** Göçme Öncesi (Bkz. 7.7)

Riskli bina; RYTEİE’ de, “Can güvenliği” ile “Göçme öncesi” performans düzeyi arasında ve “Göçme öncesi” performans düzeyine daha yakın olarak tanımlanmıştır. DBYBHY ‘de ise; Çizelge 4.1’e göre konut, işyeri gibi yapılar için Can Güvenliği şartını sağlamayan yapılar riskli binadır (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 : DBYBHY ve RYTEİE hasar bölgesi karşılaştırması.

Burada dikkat çeken konu riskli yapı tespiti için her yapı için Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğin (DBYBHY) kullanılmamasıdır. İki yönetmelik birbirinden farklıdır. Bu Esaslara göre riskli bulunmayan binalarda DBYBHY 7.7.3’de belirtilen can güvenliği performans düzeyinin sağlandığı sonucu çıkarılamaz (Uğur ve ark 2016).

Deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmeliğin 7. bölümü ile riskli yapıların tespit edilmesine ilişkin esasların farklılıkları Çizelge 4.2 ile gösterilmiştir.

Çizelge 4.2 : DBYBHY 7. bölüm ile RYTEİE karşılaştırılması (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü , ty).

	DBYBHY (2007) (7. Bölüm)	RYTEİE (2013)
Genel Kapsam	Tüm binalara uygulanır.	Yüksekliği 25 m ‘nin altında veya Zemin döşemesi üstü 8 katı geçmeyen binalar.
	Tüm binalar için DBYBHY Tablo 7.7’deki değerler seçilebilir.	DBYBHY Tablo 7.7’de sadece diğer binalar (konutlar, işyerleri, oteller, turistik tesisler, endüstri yapıları vb) koşulu kullanılabilir.
	Betonarme, yığma, çelik	Betonarme ve Yığma binalar
	Bina özelliklerine bağlı olarak farklı yöntemler kullanılabilir - Doğrusal elastik yöntem - Doğrusal olmayan yöntem	Sadece doğrusal elastik yöntem kullanılır.
	Bina değerlendirilmesi ve güçlendirmesi amacıyla kullanılabilir.	Bina risk değerlendirilmesi dışında kullanılamaz

Çizelge 4.2 (devam) : DBYBHY 7. bölüm ile RTYEİE karşılaştırılması.

	DBYBHY (2007) (7. Bölüm)	RYTEİE (2013)
Performans Seviyeleri	Hemen Kullanım, Can Güvenliği, Göçmenin önlenmesi sonuçlarından birine varılır.	Sonucunda bina riskli veya risksiz çıkar. Riskli bina; tasarım depremi altında yıkılma veya ağır hasar görme riski bulunan bina olarak tanımlanır.
Genel Değerlendirmeye Esas Deprem Seviyeleri	50 yılda aşılma olasılığı yüzde 10 olan deprem için Can Güvenliği performans düzeyinin sağlanması gerekir.	50 yılda aşılma olasılığı yüzde 10 olan deprem esas alınmaktadır. Bu deprem altında risk değerlendirmesi yapılır
Binalardan Veri Toplanması	Bilgi Düzeyi sınırlı orta veya kapsamlı olarak alınır. Sınırlı: 0.75, Orta: 0.9, Kapsamlı: 1.0	Bilgi Düzeyi asgari veya kapsamlı olarak alınır. Asgari: 0.9, Kapsamlı: 1.0
Eleman Detayları	Malzeme ve geometrik özellikler tüm katlarda belirlenir.	Malzeme ve geometrik özelliklerin sadece kritik katta belirlenmesine izin verilir.
	Kolon, kiriş ve perde duvar boyut ve detayları	Kolon, kiriş ve perde duvar boyut ve detayları ile dolgu duvar boyut ve yerleşimleri
	Boyuna donatı miktarı (sayı ve çap)	Boyuna donatı miktarı (sayı ve çap)
	Boyuna donatıda kenetlenme boyu veya kanca detayı	-
	Boyuna donatıda bindirmeli eklerin durumu (bindirme bölgesinin yeri ve bindirme boyu)	-
	Enine donatı miktarı (aralık ve çap)	Sadece kolon ve perdelerde; enine donatı miktarı (aralık ve çap)
	Enine donatının veya deprem etriyesinin kanca özelliği	Sadece kolon ve perdelerde; enine donatının veya deprem etriyesinin kanca özelliği
	Beton örtüsünün kalınlığı (pas payı)	Beton örtüsünün kalınlığı (pas payı)
Malzeme Özellikleri ve Donatı Tespiti	Donatılardaki korozyon etkisi	Donatılardaki korozyon etkisi
	Tüm katlarda bilgi düzeyine bağlı olarak belirlenir. •Karot numuneleri sayısı •Sıyırılma yapılarak donatı tespiti •Tahribatsız yöntemler ile donatı tespiti	Kritik katta bilgi düzeyinden bağımsız olarak yapılır. •6 adetten az olmamak üzere perde ve kolonların en az yüzde 20'sinde donatı özellikleri belirlenir. •Seçilen elemanların en az yarısında sıyırma işlemi yapılacaktır •Kolon ve perdelerden en az 10 elemanda tahribatsız yöntemler kullanılacak •Tahribatsız yöntemlere göre en düşük değer alınacağı 5 yerden karot alınır
Hasar Sınırları ve Hasar Bölgeleri	Beton dayanımı en düşük değer veya ortalama-standard sapma değeri olarak belirlenir.	Beton dayanımı ortalama değerinin yüzde 85'i olarak belirlenir.
	Elemanların Kırılma Türleri Sünek (Eğilme) veya Gevrek olarak gerçekleşir. •Sünek; kesit değiştirme kontrolüdür. Bu kontrolde Minimum Hasar Sınırı (MN), Güvenlik Sınırı (GV) ve Göçme Sınırları (GÇ) vardır. •Gevrek; iç kuvvet kontrolüdür. Elastik veya Elastik ötesi sınırları vardır.	Kolon ve perdeler için sınıflandırmayapılmaktadır. Kolonlar: V_e/V_r oranına ve kesit donatı detayına bağlı olarak A, B ve C olarak üç gruba ayrılır: A eğilme göçmesi, B eğilme-kesme göçmesi, C kesme göçmesi olarak düşünülmüştür. Perdeler: V_e/V_r oranı ve perde narınlığı (H_w/l_w) oranına bağlı olarak A ve B gruplarına ayrılmıştır. Perdeler için B ve C gruplarını birleştirilmiştir.

Çizelge 4.2 (devam) : DBYBHY 7. bölüm ile RTYEİE karşılaştırılması.

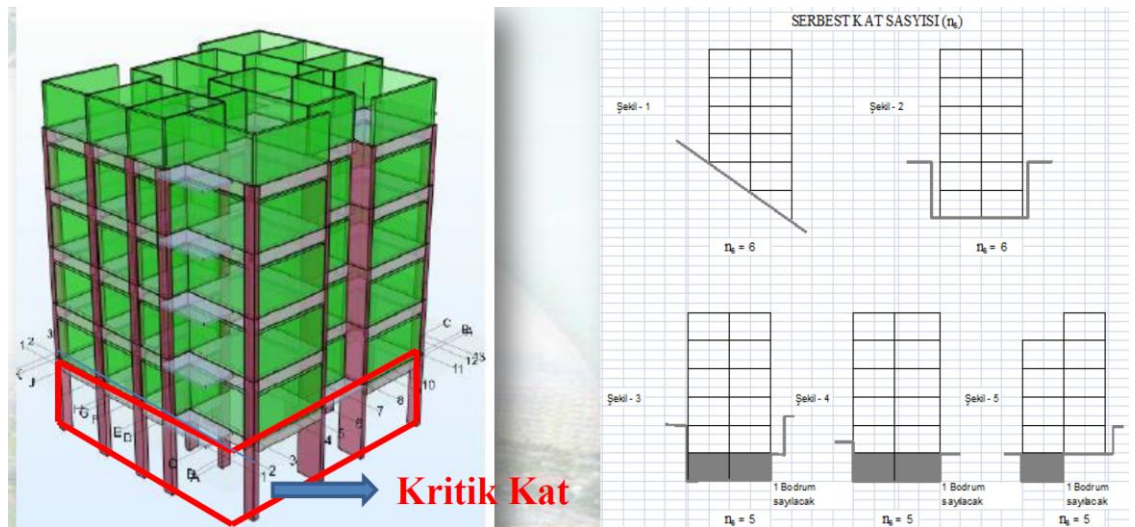
	DBYBHY (2007) (7. Bölüm)	RYTEİE (2013)
Hasar Sınırları ve Hasar Bölgeleri	Konut gibi yapılar için aranan can güvenliği sınır bölgesidir.	Riskli bina, “Can güvenliği” ile “Göçme öncesi” performans düzeyi arasında bulunmalı ve “Göçme öncesi” performans düzeyine daha yakın olmalıdır.
Analize İlişkin Genel Kurallar	Taşıyıcı sistem modeli röleveye bağlı olarak hazırlanır. Tüm katların özellikleri hesaba katılır.	Taşıyıcı sistem modeli kiritik katın kat adedi ve kat yükseklikleri ile uyumlu olarak çoğaltılması ile elde edilir.
	Etkin rijitlikler kolon ve perdelerde eksenel yük seviyesine bağlı olarak hesaplanır.	Binada bulunan konsollar dikkate alınır B3 düzensizliği bina modelinde her katın ayrı ayrı tanımlanması ile gözönüne alınır. Etkin rijitlikler sabit alınmaktadır.
Dolgu Duvar Etkisi	Dikkate alınmaz.	Dikkate alınması için yaklaşık bir yöntem geliştirilmiştir
Riskli Binanın Belirlenmesi	Eleman etki kapasite oranları (r) hesaplanır.	Eleman etki kapasite oranları (m) hesaplanır.
	Bu oranların eleman sınır değerleri ile karşılaştırılması ile eleman hasar bölgeleri belirlenir.	Eleman maksimum kat arası ötelenme oranları (8/h) hesaplanır.
	Farklı hasar bölgelerinde bulunan eleman oranına bağlı olarak her katta performans değerlendirmesi yapılır.	Etki kapasite oranları sınır değerler ile karşılaştırılır ve sınır değeri aşan elemanlar riskli olarak sınıflandırılır.
		Etki kapasite oranları sınır değerler ile karşılaştırılır ve sınır değeri aşan elemanlar riskli olarak sınıflandırılır.
		Maksimum kat arası ötelenme değerleri sınır değerler ile karşılaştırılır ve sınır değeri aşan eleman riskli eleman olarak belirlenir.
		Etki kapasite oranı veya maksimum kat ötelenmesine bağlı olarak riskli sayılan eleman riskli eleman olarak belirlenir.
		Riskli eleman oranı ve ortalama eksenel gerilmeye bağlı olarak bina risk değerlendirmesi yapılır.
	Konut türü yapılar için Can Güvenliğini sağlamalı •Kirişlerin en fazla %30'u, kolonların ise bir kısmı ileri hasar bölgesindedir. •İleri hasar bölgesindeki kolonların, kolonlar tarafından taşınan kat kesme kuvvetine katkısı en fazla %20'dir. •Diğer elemanlar minimum veya belirgin hasar bölgesindedir. •Alt ve üst uçları minimum hasar sınırını aşan kolonların kolonlar tarafından taşınan kat kesme kuvvetine katkısı en fazla %30'dur.	•İncelenen kat veya katlarda $G + nQ$ yüklemesi altında perde ve kolonlarda eksenel basınç gerilmeleri hesaplanır. •Kattaki eksenel basınç gerilmelerinin ortalaması (σ_{ort}), kolon ve perdelerde hesaplanan eksenel basınç gerilmelerinin toplamının toplam kolon ve perde sayısına bölünmesi ile bulunur. •$\sigma_{ort} \geq 0.65 f_{cm}$ ise bina risklidir. •$0.1f_{cm} \geq \sigma_{ort}$ ise kat kesme kuvveti oranı sınır değeri hesaplanır. •Kat kesme kuvveti oranı sınır değeri risk sınırını aşan perde ve kolonların kesme kuvvetlerinin kat kesme kuvvetine bölünmesiyle hesaplanır. •Kat kesme kuvveti oranı sınır değeri 0.35'ten büyük olması halinde bina risklidir. •0.35'ten küçükse; Kat kesme kuvveti oranı sınır değeri; sınırı değerleri ($m_{sınır}$ ve $(\delta/h)_{sınır}$) aşan elemanların taşıdığı kesme kuvvetinin kat kesme kuvvetine oranından küçükse bina risklidir.

RYTEİE (2013) 'ye göre betonarme bir binanın riskli yapı tespit raporu oluşturulurken işlenen süreç aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

i. İdaresince onaylanmış statik proje olup olmadığı araştırılır. Statik proje varsa projenin yerinde uygulamasına kontrol edilir. Statik Proje yoksa binanın röleve projesi çizilir. Röleve; kritik kat için saha çalışması ile belirlenen bina geometrisi; kolon, perde, kiriş boyutları ile bu elemanların katta yerleşimini, eksen açıklıklarını; kapı ve pencere boşluğu olmayan dolgu duvar yerleşimini içerir. Binanın kat adedi ve kat yükseklikleri rölevede belirlenir.

ii. Kritik kat belirlenir. Kritik kat; rijitliği diğer katlara oranla çok küçük olan (betonarme çevre perdeleri bulunmayan) veya yanal ötelenmesi zemin tarafından tutulmamış en alt bina katıdır. Röleve çizimi kritik kat ile sınırlıdır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, ty).

iii. Uygulamada kritik kat belirlenirken arazi durumuna göre çelişkili durumlar oluşabilmektedir. RYTEİE 'de Şekil 4.4' de görünen farklı durumlara göre kritik kattan başlamak üzere toplam kat sayısı olan; serbest kat sayısı kabulü için örnekler vermiştir. Şekil 4.4'e göre eğimli araziler dahil, toprağa gömülü katlar betonarme perdeyle çevrili değilse serbest kat sayısına dahil edilir. Arazinin toprak kotu cephelere göre değişiyorsa ve yapının gömülü bodrum katı betonarme perdeyle çevriliyse, betonarme perdeyle çevrili bodrum kat serbest kat sayısına dahil edilmez. Betonarme perdeyle çevrili bodrum kat konturları üst katlara göre daha az olsa dahil serbest kat sayısına dahil edilmez.



Şekil 4.4 : Farklı durumlara göre serbest kat sayısı kabulü (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Riskli Yapılar Dairesi Başkanlığı, ty).

iv. Bilgi düzeyi seçilir (Çizelge 4.3). Binanın statik projesi yoksa veya var olan statik proje yeriyle uyumlu değilse binanın bilgi düzeyi asgari seçilir. Statik proje var ve yerinde uyumluysa bilgi düzeyi kapsamlı seçilir.

Çizelge 4.3 : RTYEİE Tablo 1 binalar için bilgi düzeyi katsayıları.

<i>Bilgi Düzeyi</i>	<i>Bilgi Düzeyi Katsayısı</i>
<i>Asgari</i>	<i>0.90</i>
<i>Kapsamlı</i>	<i>1.00</i>

v. Yapının beton dayanımı belirlenir. Mevcut beton dayanımını belirlemek için kritik kat kolon ve perdelerinden en az 10 elemanda tahribatsız yöntemler kullanılır ve en düşük sonucun alındığı 5 yerden beton numunesi alınır. Kat alanı 400 m² den fazla ise, 400 m²'yi aşan her 80 m² için beton numunesi bir adet arttırılır. Numunelerden elde edilen ortalama beton dayanımının % 85' i mevcut beton dayanımı olarak alınır.

vi. Yapının donatısı tespit edilir. Kritik katta bilgi düzeyinden bağımsız olarak; mevcut donatı düzenini belirlemek için 6 adetden az olmamak üzere perde ve kolonların en az % 20'sinde boyuna donatı türü, miktarı ve düzeni belirlenir. Bu işlem, seçilen perde ve kolonların en az yarısında kabuk betonu sıyrılarak yapılır. Diğer yarısında donatı tahmini tahribatsız yöntemler kullanılarak ve elde edilen sonuçlara benzetilerek yapılabilir. Ayrıca, kabuk betonu sıyrılan perde ve kolonlarda enine donatı türü, çapı ile kolonların orta ve sarılma bölgelerinde enine donatı aralıkları ve detayları belirlenir. Binanın kirişlerinde açıklıkta alt ve mesnetlerde üst donatı olarak, taşıyıcı sistem çözümünde TS500'de tanımlanan 1.4G+1.6Q yüklemesinden hesap edilen donatının bulunduğu kabul edilebilir. Kiriş mesnet alt donatısı, üst mesnet donatısının 1/3'ü olarak kabul edilebilir. Kapsamlı bilgi düzeyi durumunda kirişlerde donatı mevcut projeden alınır (G: sabit yük etkisi, Q: hareketli yük etkisi).

vii. Donatılardaki korozyon etkisi belirlenir. Mevcut donatı akma gerilmesi belirlenen donatı türüne bağlı olarak tespit edilir. Donatısında korozyon gözlenen elemanlar planda işaretlenir ve bu durum eleman kapasite hesaplarında dikkate alınır.

viii. Riskli yapı tespit etmek amacıyla zemin etüt raporu yapılır. Riskli bina tespitlerinde binanın bulunduğu arsada yeni zemin araştırması yapılabilir veya bölgede daha önce yapılmış zemin araştırma sonuçları kullanılabilir. Arsada zemin araştırması yapılmaması durumunda, bölgesel olarak elde edilen verilerin kullanılmasına proje mühendisi karar verilir. Veri yokluğunda yerel zemin sınıfı Z4 olarak kabul edilir.

ix. Taşıyıcı sitem projesi veya röleve projesi üç boyutlu modellenir ve analiz edilir. Modellemede kritik kat üst katlara kopyalanır. Bodrum kat kritik kattan daha büyükse bodrum katın rölevesi çıkarılır.

Analizle;

1. Eleman etki kapasite oranları (m) hesaplanır,
2. Kat etkin görelî kat ötelenme oranları (δ /h) hesaplanır,
3. Eleman etki kapasite oranları (m) ve Kat etkin görelî kat ötelenme oranları (δ /h) değerleri sınır değerler ile karşılaştırılır ve sınır değeri aşan elemanlar riskli olarak sınıflandırılır,
4. İncelenen kat veya katlarda $G + nQ$ yüklemesi altında perde ve kolonlarda eksenel basınç gerilmeleri hesaplanır (G : sabit yük etkisi, n : hareketli yük katılım katsayısı (Q : hareketli yük etkisi),
5. Kolon ve perdelerde hesaplanan eksenel basınç gerilmelerinin toplamının toplam kolon ve perde sayısına bölünmesi ile Kattaki Eksenel Basınç Gerilmelerinin Ortalaması (σ_{ort}) hesaplanır.

x. Analiz sonucu Çizelge 4.4 'de gösterilen RYTEİE Tablo 6'ya göre riskli yapı tespiti yapılır. Buna göre;

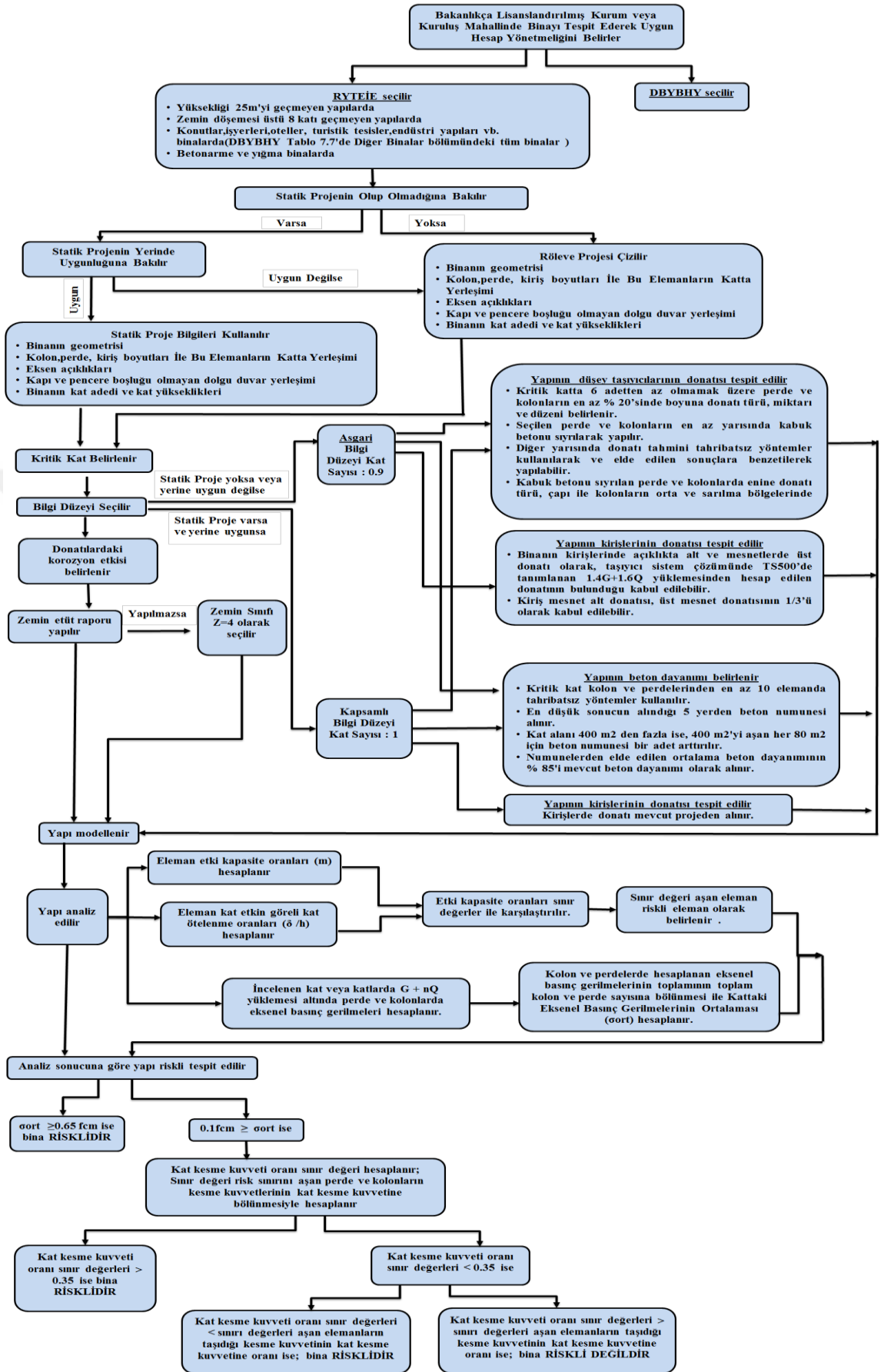
1. $\sigma_{ort} \geq 0.65 f_{cm}$ ise bina risklidir (f_{cm} : mevcut beton basınç dayanımı).
2. $0.1f_{cm} \geq \sigma_{ort}$ ise kat kesme kuvveti oranı sınır değeri hesaplanır.
3. Kat kesme kuvveti oranı sınır değeri risk sınırını aşan perde ve kolonların kesme kuvvetlerinin kat kesme kuvvetine bölünmesiyle hesaplanır.
4. Kat kesme kuvveti oranı sınır değerlerinin 0.35'ten büyük olması halinde bina risklidir.
5. 0.35'ten küçükse; kat kesme kuvveti oranı sınır değerleri ; sınırı değerleri ($m_{sınır}$ ve $(\delta/h)_{sınır}$) aşan elemanların taşıdığı kesme kuvvetinin kat kesme kuvvetine oranından küçükse bina risklidir ($m_{sınır}$: etki/kapasite oranının sınır değeri , $(\delta/h)_{sınır}$: kat etkin görelî kat ötelenmesi oranının sınır değeri).

Çizelge 4.4 : Tablo 6 perde ve kolon eksenel gerilme ortalamasına bağlı kat kesme kuvveti oranı sınır değerleri (RYTEİE, 2013).

<i>Perde ve kolon eksenel gerilme ortalaması (=Perde ve kolon gerilmelerinin toplamı / Perde ve kolon sayısı)</i>	<i>Kat kesme kuvveti oranı sınır değerleri</i>
$\geq 0.65 f_{cm}$	0
$0.1 f_{cm} \geq$	0.35

Şekil 4.5 ile RYTEİE' ye göre riskli yapı tespit edilme süreci akış diyagramıyla anlatılmıştır.





Şekil 4.5 : RYTEİE'ye göre riskli yapı tespit edilme süreci.

DBYBHY (2007)'ye göre betonarme bir konut binasının riskli yapı tespit raporu oluşturulurken işlenen süreç aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

i. İdaresince onaylanmış statik proje olup olmadığı araştırılır: statik proje varlığına göre bilgi düzeyi seçilir.

ii. Binanın bilgi düzeyi seçilir. Bilgi düzeyi sınırlı, orta veya kapsamlı olabilir. Bilgi düzeyine göre bina geometrisi, eleman detayları, malzeme özellikleri belirlenir ve bilgi düzeyi kat sayısı seçilir. Bilgi düzeyi katsayısı Çizelge 4.5'e göre seçilir.

Çizelge 4.5 : DBYBHY 'de binalar için bilgi düzeyi katsayıları.

Bilgi Düzeyi	Bilgi Düzeyi Katsayısı
Sınırlı	0.75
Orta	0.9
Kapsamlı	1

Sınırlı bilgi düzeyinde;

1. Binanın taşıyıcı sistem projeleri mevcut değildir. Taşıyıcı sistem özellikleri binada yapılacak ölçümlerle belirlenir.

2. Bina geometrisini oluşturmak için; saha çalışması ile binanın taşıyıcı sistem plan rölevesi çıkarılır. Elde edilen bilgiler tüm betonarme elemanların ve dolgu duvarlarının her kattaki yerini, eksen açıklıklarını, yüksekliklerini ve boyutlarını içermelidir ve binanın hesap modelinin oluşturulması için yeterli olmalıdır. Temel sistemi bina içinde veya dışında açılacak yeterli sayıda inceleme çukuru ile belirlenir.

3. Eleman Detayları bilgisine ulaşmak için; betonarme projeler veya uygulama çizimleri mevcut değildir. Betonarme elemanlardaki donatı miktarı ve detaylarının binanın yapıldığı tarihteki minimum donatı koşullarını sağladığı varsayılır. Bu varsayımın doğrulanması veya hangi oranda gerçekleştiğinin belirlenmesi için her katta en az birer adet olmak üzere perde ve kolonların %10'unun ve kirişlerin %5'inin pas payları sıyrılarak donatı ve donatı bindirme boyu tespiti yapılır.

4. Malzeme Özellikleri bilgisine ulaşmak için; her katta kolonlardan veya perdelerden en az iki adet beton örneği (karot) alınarak deney yapılır ve örneklerden elde edilen en düşük basınç dayanımı mevcut beton dayanımı olarak alınır. Donatı sınıfı, sıyrılan

yüzeylerde yapılan görsel inceleme ile tespit edilir, bu sınıftaki çeliğin karakteristik akma dayanımı mevcut çelik dayanımı olarak alınır.

Orta bilgi düzeyinde;

1. Binanın taşıyıcı sistem projeleri mevcut değilse, sınırlı bilgi düzeyine göre daha fazla ölçüm yapılır. Eğer mevcut ise sınırlı bilgi düzeyinde belirtilen ölçümler yapılarak proje bilgileri doğrulanır.

2. Bina geometrisini oluşturmak için; binanın betonarme projeleri mevcut ise, binada yapılacak ölçümlerle mevcut geometrinin projesine uygunluğu kontrol edilir. Proje yoksa, saha çalışması ile binanın taşıyıcı sistem rölevesi çıkarılır. Elde edilen bilgiler tüm betonarme elemanların ve dolgu duvarlarının her kattaki yerini, açıklıklarını, yüksekliklerini ve boyutlarını içermelidir. Temel sistemi bina içinde veya dışında açılacak yeterli sayıda inceleme çukuru ile belirlenir.

3. Eleman detayları bilgisine ulaşmak için; betonarme projeler veya imalat çizimleri mevcut değil ise sınırlı bilgi düzeyindeki koşullar geçerlidir, ancak pas payları sıyrılarak donatı kontrolü yapılacak perde, kolon ve kirişlerin sayısı her katta en az ikişer adet olmak üzere o kattaki toplam kolon sayısının %20'sinden ve kiriş sayısının %10'undan az olmaz. Betonarme projeler veya imalat çizimleri mevcut ise donatı kontrolü için sınırlı bilgi düzeyinde belirtilen işlemler, aynı miktardaki betonarme elemanda uygulanır. Proje ile uygulama arasında uyumsuzluk bulunması halinde, betonarme elemanlardaki mevcut donatının projede öngörülen donatıya oranını ifade eden donatı gerçekleşme katsayısı kolonlar ve kirişler için ayrı ayrı belirlenir.

4. Malzeme özellikleri bilgisine ulaşmak için; her kattaki kolonlardan veya perdelerden toplam üç adetten az olmamak üzere ve binada toplam 9 adetten az olmamak üzere, her 400 m² 'den bir adet beton örneği (karot) alınarak deney yapılır. Donatı sınıfı, sıyrılan yüzeylerde yapılan görsel inceleme ile tespit edilir, bu sınıftaki çeliğin karakteristik dayanımı eleman kapasite hesaplarında mevcut çelik dayanımı olarak alınır.

Kapsamlı bilgi düzeyinde;

1. Kapsamlı bilgi düzeyinde binanın taşıyıcı sistem projeleri mevcuttur. Proje bilgilerinin doğrulanması amacıyla yeterli düzeyde ölçümler yapılır.

2. Bina geometri bilgisi binanın betonarme projelerinde mevcuttur. Binada yapılacak

ölçümlerle mevcut geometrinin projelere uygunluğu kontrol edilir. Projeler ölçümler ile önemli farklılıklar gösteriyor ise proje yok sayılır ve bina orta bilgi düzeyine uygun olarak incelenir. Temel sistemi bina içinde veya dışında açılacak yeterli sayıda inceleme çukuru ile belirlenir.

3. Eleman detayları bilgisine ulaşmak için; binanın betonarme detay projeleri mevcuttur. Donatının projeye uygunluğunun kontrolü için orta bilgi düzeyinde belirtilen işlemler, aynı miktardaki betonarme elemanda uygulanır. Proje ile uygulama arasında uyumsuzluk bulunması halinde, betonarme elemanlardaki mevcut donatının projede öngörülen donatıya oranını ifade eden donatı gerçekleşme katsayısı kolonlar ve kirişler için ayrı ayrı belirlenir.

4. Malzeme özellikleri bilgisine ulaşmak için; her kattaki kolonlardan veya perdelerden toplam üç adetten az olmamak üzere ve binada toplam 9 adetten az olmamak üzere, her 200 m² 'den bir adet beton örneği (karot) alınarak deney yapılır. Donatı sınıfı, sıyrılan yüzeylerde yapılan inceleme ile tespit edilir, her sınıftaki çelik için birer adet örnek alınarak deney yapılır, çeliğin akma ve kopma dayanımları ve şekil değiştirme özellikleri belirlenerek projeye uygunluğu saptanır. Projesine uygun ise, eleman kapasite hesaplarında projede kullanılan çeliğin karakteristik akma dayanımı mevcut çelik dayanımı olarak alınır. Uygun değil ise, en az üç adet örnek daha alınarak deney yapılır, elde edilen en elverişsiz değer eleman kapasite hesaplarında mevcut çelik dayanımı olarak alınır.

iii. Zemin etüt raporu yapılır.

iv. Taşıyıcı sistem projesi veya röleve projesi üç boyutlu modellenir ve analiz edilir. Modellemede katlar, mevcut bina bilgilerine göre yapılır. Hesap yöntemi olarak doğrusal elastik yöntemler (eşdeğer deprem yükü yöntemi, mod birleştirme yöntemi, zaman tanım alanında hesap yöntemi) veya doğrusal olmayan elastik yöntemler (itme analizi yöntemi, zaman tanım alanında hesap yöntemi) kullanılabilir. Analizle; eleman etki kapasite oranları (r) hesaplanır, bu oranların eleman sınır değerleri ile karşılaştırılması ile eleman hasar bölgeleri belirlenir, farklı hasar bölgelerinde bulunan eleman oranına bağlı olarak her katta performans değerlendirmesi yapılır.

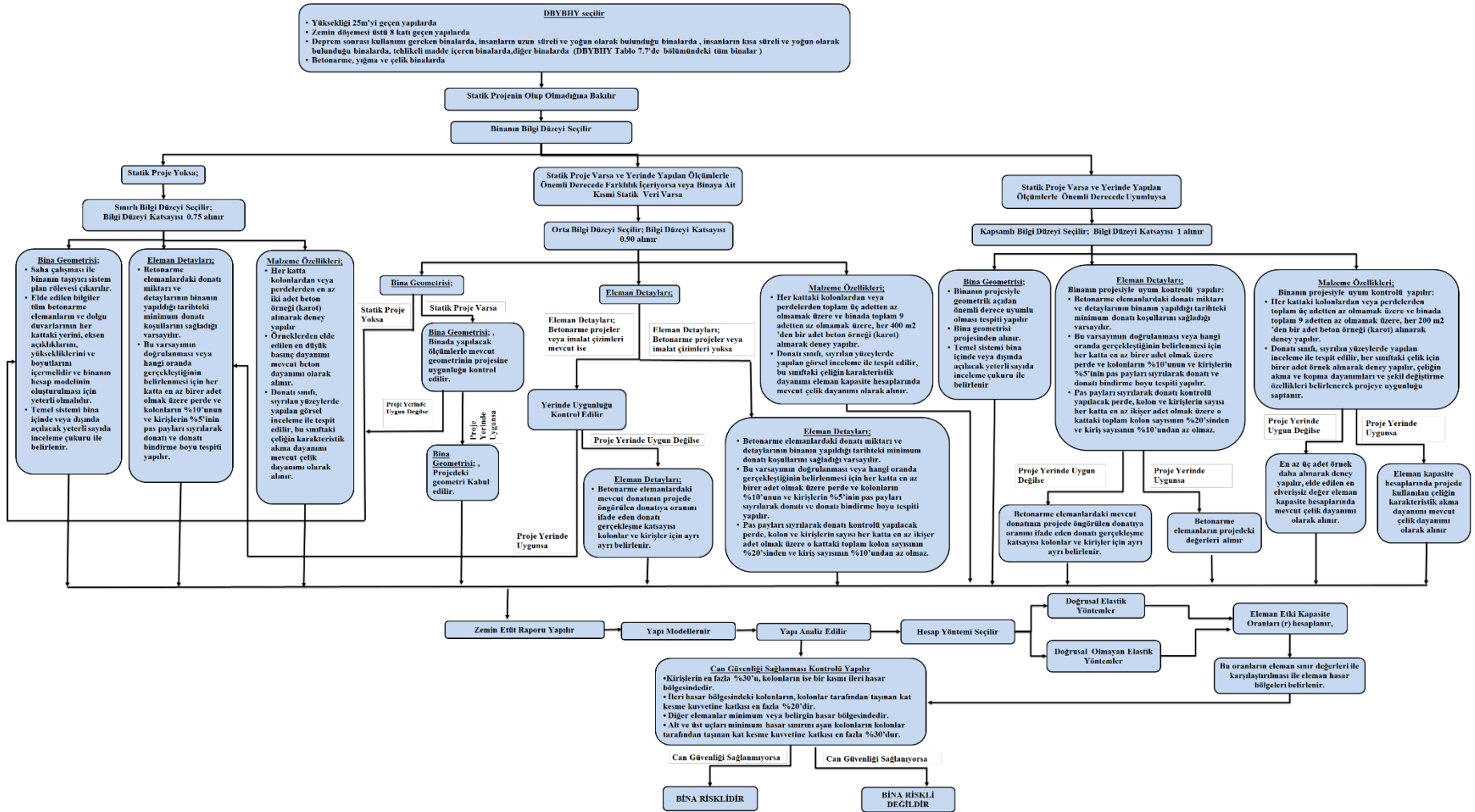
v. Analiz sonucunda can güvenliğini sağlanmazsa ileri hasar bölgesine geçilir bina riskli olur.

Can güvenliği şartı aşağıdaki koşullara göre sağlanır;

1. Kirişlerin en fazla %30'u, kolonların ise bir kısmı ileri hasar bölgesindedir.
2. İleri hasar bölgesindeki kolonların, kolonlar tarafından taşınan kat kesme kuvvetine katkısı en fazla %20'dir.
3. Diğer elemanlar minimum veya belirgin hasar bölgesindedir.
4. Alt ve üst uçları minimum hasar sınırını aşan kolonların kolonlar tarafından taşınan kat kesme kuvvetine katkısı en fazla %30'dur.

Şekil 4.6 'da DBYBHY 'e göre riskli yapı tespit edilme süreci akış diyagramı ile anlatılmıştır.





Şekil 4.6 : DBYBHY 'e göre riskli yapı tespit edilme süreci.

5. 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ OLDUĞU TESPİT EDİLEN YAPININ DÖNÜŞÜM SÜRECİ

5.1 Riskli Yapı Dönüşüm Süreci

Riskli yapının tespit sürecinde, idare, müdürlük, bakanlık, tapu müdürlüğü, lisanslı kurum veya kuruluşlar ve malik, teknik heyet yer alır. Bunların süreçteki görev ve sorumlulukları Çizelge 5.1 ile belirtilmiştir.

Çizelge 5.1 : Riskli yapı tespit sürecinde yer alanlar ve görevleri.

Kanundaki Adı	Kurum, Kişi		Görevi
İdare	Belediye ve Mucavir Alan Sınırı İçinde	Belediyeler	•Riskli yapı olduğu kesinleşen binanın mal sahiplerine yıkım için tebligatta bulunur •Elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatılması için yazışma yapar •Yıkım ruhsatı düzenler •Yapının yıkılıp yıkılmadığını kontrol eder •Riskli yapı tespiti yapabilir.
	Mucavir Alan Sınırı Dışında:	İl Özel İdareler	
	Büyükşehirlerde:	Büyükşehir Belediyeleri , Belediyeler (Bakanlık Yetkilendirirse Belediyeler)	
Müdürlük	Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (Olan İllerde)		•Riskli yapı tespit raporunu inceler •Yapı riskli ise raporu onaylar ve Tapu Müdürlüğüne bildirir. •Riskli Yapıya olan itirazı teknik heyete bildirir •Yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapıları yıkar •Açık arttırma usulü ile anlaşma sağlamayan maliklerin hisselerini diğer maliklere satışını yapar
	Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü(Diğer İller)		
Bakanlık	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı		•Risk tespiti için kurum veya kuruluş lisanslandırır •Yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapıları yıkar •Riskli yapı tespiti yapabilir. •Riskli yapı tespiti yapılmasını maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. •Anlaşma sağlanmayan maliklerin hisselerini satın alarak Hazine adına resen tescil ettirir
Tapu Müdürlüğü	Tapu Müdürlüğü		•Tapuya riskli yapı şerhi koyar •Mal sahiplerine şerhi bildirir •Teknik Heyet Riskli Yapıya olan itirazı haklı bulursa riskli yapı şerhini kaldırır
Lisanslı Kurum veya Kuruluş	Lisanslı Kurum veya Kuruluş		Riskli yapı tespit raporu hazırlar ve Müdürlüğe gönderir

Çizelge 5.1 (devam) : Riskli yapı tespit sürecinde yer alanlar ve görevleri.

Kanundaki Adı	Kurum, Kişi	Görevi
Malik	Tapudaki kayıtlı bulunan mal sahibi	•Riskli yapı müracaatında bulunur. (Tek kişi yeterlidir) •Riskli yapı raporuna itiraz eder (Tek kişi yeterlidir) •Yeni yapılaşma için toplantı düzenler •Yapılaşma için 2/3 çoğunluk sağlaması durumunda anlaşmaya katılmayanların hissesi için değerlendirme kuruluşuna müracaat eder •Yapılaşma istemeyenlerin hissesini satın alabilir
Teknik Heyet	4 Üniversite üyesi, ikisi inşaat mühendisi biri jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere 3 Bakanlık çalışanı olmak üzere 7 kişiden oluşur	Riskli yapıya olan itirazı değerlendirir.
Lisanslı Değerleme Kuruluşları	Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren	Yeniden yapılaşmaya ikna olmayan maliklerin arsa değerini belirler
Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu	Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşur	Riski yapı rayiç değeri, belirlenen riskli yapı değerini gözeterek belirlenir.
Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 8 Mart 2014 tarih ve 1658 sayılı oluru ile İstanbul’da riskli yapı tespit raporunun onay yetkisi ilçe belediyelere verilmiştir.		

6306 sayılı kanuna ve uygulama yönetmeliğine göre bir yapının riskli yapı tespit edilmesi, yıkılması ve yeniden yapılaşma için karar verilmesine kadar geçen süreç aşağıda maddeler halinde anlatılmıştır.

i. Mal Sahibi, tapu ve kimlik fotokopisi ile Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum veya kuruluşlardan birine müracaat eder.

ii. Bakanlık riskli yapı tespitini maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içerisinde tespit yapılmazsa Bakanlık veya İdarece riskli yapı tespiti yaptırılır.

iii. Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum veya kuruluş, elektronik yazılım sisteminden daha önce riskli yapı tespit raporu olup olmadığını kontrol eder. Daha önce yapılmış riskli yapı tespit raporu yoksa gerekli saha çalışmaları ile binadan bilgi toplanır. Ofis çalışması kapsamında binanın modellenmesi ve analiz edilmesi işlemi gerçekleşir. Tetkik sonucu bina riskli ise riskli yapı tespit raporu hazırlar ve 10 iş günü içinde Müdürlüğü gönderir.

- iv. Rapor Müdürlük tarafından incelenir. Rapor eksik veya yanlış hazırlanmış rapor düzeltilmesi için lisanslı kuruluşa iade edilir.
- v. Lisanslı kuruluş, riskli yapı tespit raporunda Müdürlük tarafından tespit edilen eksik ve yanlış hususları, geri bildirim tarihinden itibaren 30 gün içinde düzelterek, Müdürlüğe sunmak zorundadır.
- vi. Müdürlük tarafından inceleme sonucu riskli bulunan yapı, 10 iş günü içinde Tapu Müdürlüğü'ne bildirilir.
- vii. Tapu Müdürlüğü yapıya "riskli yapı şerhini" işler.
- viii. Tapu Müdürlüğü mal sahiplerinin hepsine riskli yapı tebliğini yapar.
- ix. Mal Sahibi tebliği aldıktan sonra 15 gün içinde il müdürlüğüne dilekçeyle itiraz başvurusunda bulunabilir.
- x. Teknik Heyet riskli yapı tespit raporunu tekrar inceler ve karar verir. Teknik heyet 4 niversite yesi ikisi inşaat mühendisi olmak üzere 3 Bakanlık alışanı olmak üzere 7 kişiden oluşur.
- xi. Teknik Heyet itirazı kabul ederse Tapu Müdürlüğüne bildirir ve riskli yapı şerhi kalkar. İtirazı reddederse riskli yapı tespiti kesinleşir.
- xii. Riskli olduğu kesinleşen yapıların yıktırılması için Müdürlük tarafından İdaresine (Belediye veya İl zel İdaresi) yazı yazılır.
- xiii. İlgili İdare tebligat yoluyla, maliklerden 60 günden az olmamak üzere süre verilerek yapının yıktırılması istenir.
- xiv. Yapı maliklerinin müracaatı üzerine, idare tarafından yıkım ruhsatı düzenlenir.
- xv. İdare tarafından, maliklerden en az birinin başvurusu ile 'yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına istinaden' diğer maliklerin muvafakatı aranmaksızın, 6 iş günü içerisinde düzenlenir.
- xvi. Verilen süre içinde yapının yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilir ve yapı yıktırılmamış ise "yapının idari makamlarca yıktırılacağı" belirtilerek 30 günden az olmak kaydıyla ek süre verilir.
- xvii. Verilen süreler içinde, riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması

ilgili kurum ve kuruluşlardan istenilir ve maliklere verilen süreler içinde riskli yapıların yıktırılmadığı mülki amire bildirilir.

xviii. Söz konusu riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafi öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır

xix. Yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapılar, Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır.

xx. Üzerindeki yapı yıkılan parseller tapuda arsaya dönüşür.

xxi. Yeniden yapılaşma için toplantı yapılır, toplantı maliklerden birinin istemi üzerine yapılabilir.

xxii. Toplantıda oybirliği ile anlaşmaya varılamazsa, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Alınan karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir, kabul etmeleri için 15 gün süre verilir.

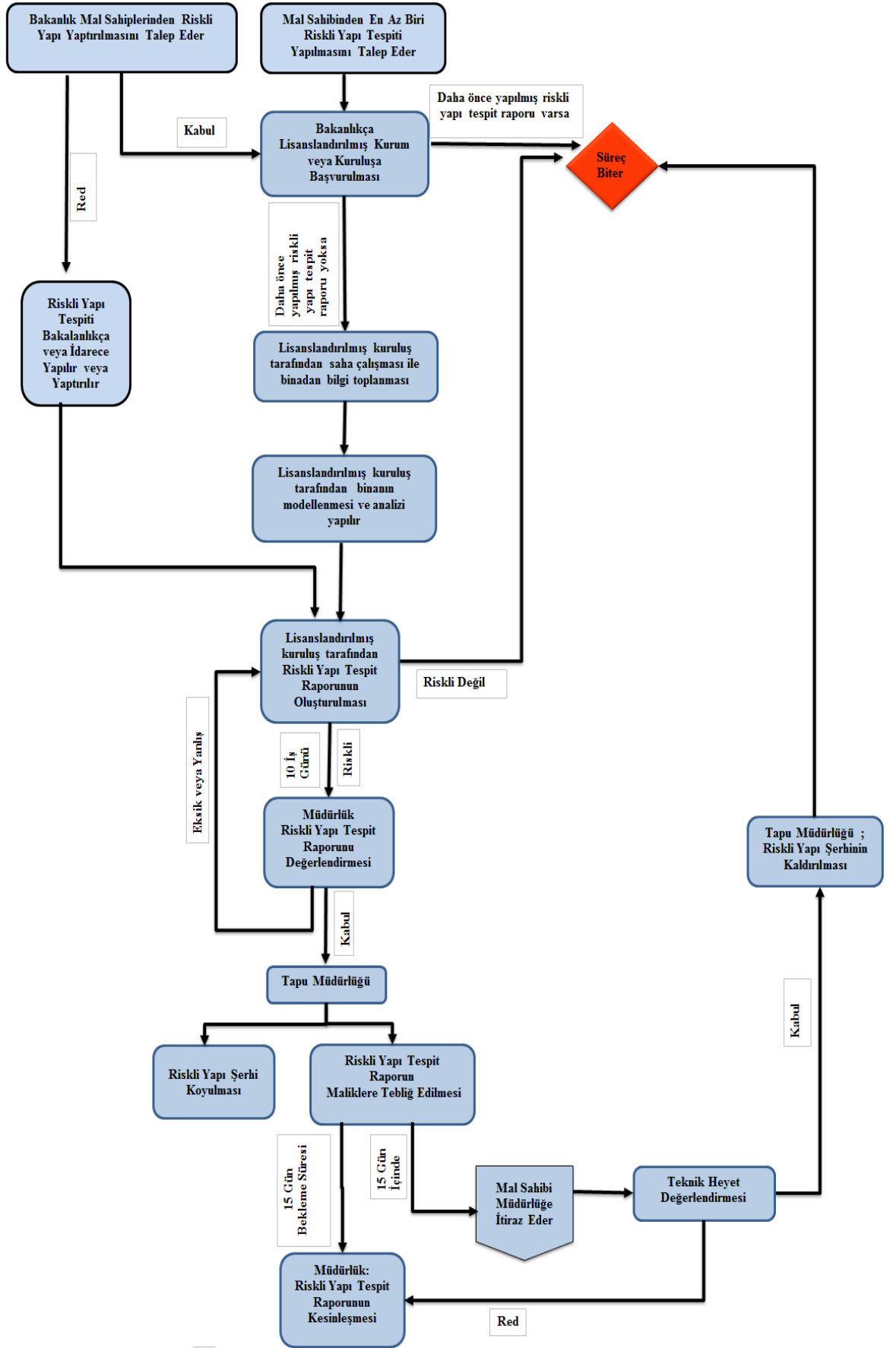
xxiii. Tebliğde; 15 gün içinde kararı kabul etmeyenlerin arsa paylarının anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, satış gerçekleşmezse Bakanlıkça Hazine adına alınacağı belirtilir.

xxiv. Anlaşmaya katılmayan maliklerin hisseleri, diğer maliklerce lisanslı değerlendirme firmalarına tespit ettirilir.

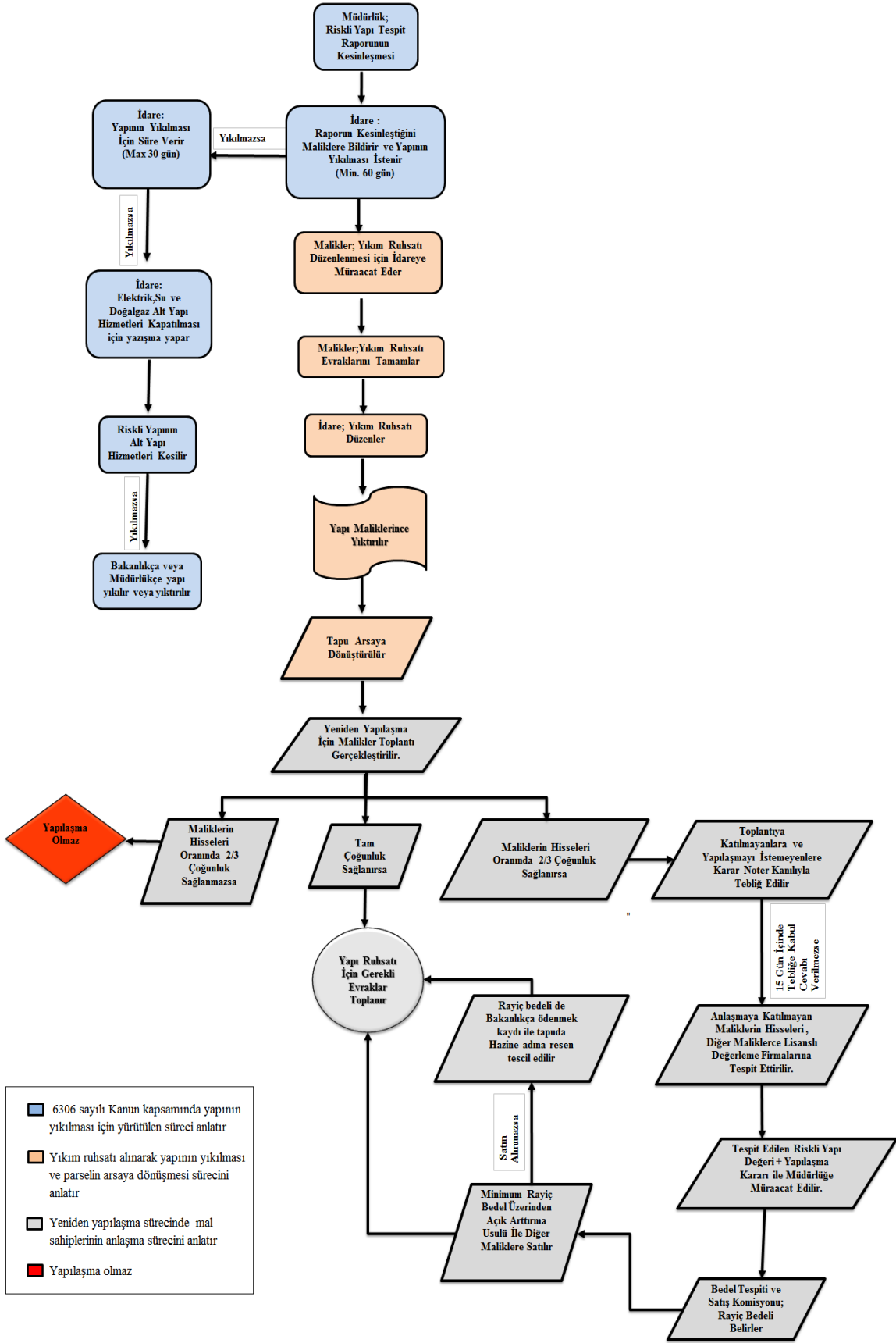
xxv. Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek -bu değerden az olmamak üzere- anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.

xxvi. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir. Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilmektedir

xxvii. Paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya göre uygulama gerçekleştirilir. 6306 sayılı kanuna ve uygulama yönetmeliğine göre bir yapının riskli yapı tespit edilmesi, yıkılması ve yeniden yapılaşma için karar verilmesine kadar geçen süreç Şekil 5.1 ile Şekil 5.2'deki akış diyagramıyla anlatılmıştır.



Şekil 5.1 : Riskli yapı raporunun kesinleşmesi sürecinin akış diyagramı..



Şekil 5.2 : Riskli yapı tespit raporunun kesinleşmesinden yapı ruhsatı alınması için müracaat edilmesine kadar gerçekleşen akış diyagramı.

6306 sayılı kanuna göre riskli bir yapının dönüşümünde dikkat çekici uygulamalar aşağıda belirtilmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Riskli Yapılar Dairesi Başkanlığı, ty).

- i. Tek bir malikin başvurusu ile bina kanun çerçevesinde yıktırılabilir.
- ii. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan yapıların riskli yapı tespiti maliklerince yapılması halinde; riskli yapı tespit raporu kesinleşse dahi yıkılıp yıkılmayacağına ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kurulu karar verir.
- iii. Bakanlık veya idare tarafından yıkılan yapıların masrafları maliklere hisseleri oranında bölüştürülür ve tahsil edilir.
- iv. Bina sağlam olsa bile riskli alan içinde ise riskli yapı ilan edilebilir
- v. Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir.
- vi. Her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. (İtiraz üzerine yeniden rapor tanzim edilmesi gereken haller ve raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi halleri dışında)
- vii. 6306 sayılı kanuna göre bir yapının riskli tespit edilebilmesi için ruhsatlı olması zorunlu değildir.
- viii. Kamu binaları da 6306 sayılı kanunla dönüşebilir.
- ix. Bir parselde birden fazla yapı bulunması halinde, yapıların hepsinin riskli tespiti yapılması gerekmez. Riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne riskli belirtmesi işlenir. Riskli olarak tespit edilen bu yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatına istinaden düzenlenir.
- x. 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 8 inci maddesi gereğince maliklere verilmesi gereken süreler, kiracılar için de geçerlidir.
- xi. Riskli olarak tespit edilerek yıkılıp yeniden inşa edilen bir yapının bulunduğu alanın riskli alan ilan edilmesi halinde yeni yapı tekrar riskli yapı haline getirilebilir.

xii. 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan yapıların riskli yapı tespiti yapı maliklerinin talebine istinaden yapılır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra durum ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir ve bu kurulun alacağı karara göre uygulama yapılır.

5.2 Riskli Yapı Dönüşüm Sürecinde İtirazlar  zerine Yaşanabilecek Hukuki Süreçler

31 Mayıs 2012’de y r rl ge giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında Kanun riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanı gibi yeni kavramları ortaya çıkarmış ve kanun ilk çıktığında 6306 sayılı Kanun kapsamındaki davalarda ve risk tespit raporunun iptali davasında yürütmenin durdurulması kararı verilemeyeceği belirtilmiştir. Fakat Anayasa Mahkemesi’nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile idari yargılama hakkına koyulan yasak kaldırılmıştır.

Hak sahipleri, 6306 Sayılı Kanun’un 6. maddesinin 9. fıkrası uyarınca, risk tespitinin hak sahiplerine tebliğinden veya öğrenilmesinden itibaren 30 gün içerisinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu 7. maddesi uyarınca dava açabilmektedir.

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi veya yıkım kararının tebliği ile birlikte idari işlemler için 30 günlük idari iptal davası açma süresi ba lar. İlgililer, idari dava açmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılmasını üst makamdan , üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan da , idari dava açma süresi içinde isteyebilir. Bu durumda idari dava açma süresi durur. Üst makama başvuru yapılmasını takip eden 60 gün içerisinde talebe cevap gelmezse talep reddedilmiş sayılacaktır. İtiraz reddedilmiş ve 60 günlük süre içerisinde idare tepkisiz kalırsa dava açma süresi kaldığı yerden işlemeye devam edecektir.(Url-11)

Üst makama başvuru yolu veya itiraz zorunlu değildir. Hak sahipleri; 6306 Sayılı Kanun’un 6. maddesinin 9. fıkrası uyarınca risk tespitinin hak sahiplerine tebliğinden veya öğrenilmesinden itibaren 30 gün içerisinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunun 7. maddesi uyarınca iptal davası açabilmektedir.

2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK) uyarınca, risk tespit raporlarına karşı açılacak iptal davasının açılacağı görevli ve yetkili mahkeme, riskli yapının

bulunduğu yetki alanına tabi olan idare mahkemesidir. Bir iptal davası kabul edildiği zaman verilebilecek iki çeşit karar mevcuttur; yürütmeyi durdurma kararı ve iptal kararı. Bu iki karar arasında uygulanma zorunlulukları açısından, Anayasa'nın 138.[6] maddesinin dördüncü fıkrası ile İYUK'UN 28.[7] maddesi incelendiğinde, herhangi bir fark bulunmamaktadır. Ancak iptal kararının nihai karar olması ve de işlemi yapıldığı tarihten itibaren ortadan kaldırmasına karşın, yürütmeyi durdurma kararının işlevi, dava konusu işlemi askıya almaktadır (Url-12).

Yeniden yapılaşma sürecinde; yeniden yapılaşma işlemine muhalif olan 1/3 azınlık pay içindeki daire sahipleri paylarının satışının tebliğ edildiği günden itibaren 30 gün içinde idari yargıda iptal davaları açılabilir. Riskli yapılar konusunda açılacak iptal davalarına başka bir örnek de yıkım kararları ve riskli yapılarda yıkıma yönelik 60 günlük süre veren kararlardır. Bunlara da aynı şekilde dava açılabilir. Yine 2/3 çoğunluk kararına karşı çıktığı için 1/3 azınlık kat maliklerinin satılacak bağımsız bölümlerine ilişkin SPK kuruluşlarının yaptığı değeri tespitleri ve il müdürlüğünün buna yönelik değeri tespiti kararlarına karşı iptal davası açılabilir (Url-13).

Riskli alan kararı Bakanlar Kurulu tarafından kararlaştırılır ve Resmi Gazetede ilan edilir. Danıştay Kanunun 24. maddesi gereğince; açılacak iptal davası Bakanlar Kurulu'nun aldığı bir karara karşı açılacağı için Danıştay'da açılması gerekir. Dava açma süresi riskli alan kararının Resmi Gazetede ilanı ile başlayarak 30 gün sürer. Riskli alanda yapılacak olan projeler hakkında Belediye, İl Özel İdaresi veya Bakanlığın yapmış olduğu diğer idari işlemlere karşı da iptal davası açılabilir. İptal davasını açma süresi ilan tarihinden itibaren 30 gündür (Url-13).

5.3 Yıkım Ruhsatı Alınması Süreci

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin "Riskli Yapıların Yıktırılması" başlıklı 8 inci maddesinin 2 nci fıkrasının (b) bendinde; "Yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı iş günü içerisinde düzenlenir." denmektedir.

Ayrıca 15.08.2012 tarihli ve 28385 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan "Yanan ve

Yıkılan Yapılar Formu Kullanılmasına İlişkin Mecburî Standard Tebliği” ile yıkım ruhsatı düzenlenir. Bu Tebliğ gereğince ilgili idarelerce, yanan ve yıkılan yapılar için “TS 13264 Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu” düzenlenmektedir. Bu form idarelerde yıkım ruhsatı olarak düzenlenmektedir.

Yıkım ruhsatı olarak bahsedilen TS 13264 Yanan ve Yıkılan Yapılar Formunda;

- i. Yapı kimlik bilgileri; yapının adresi, pafta, ada, parsel bilgileri
- ii. Yapı sahibi bilgileri, kimlik ve adres bilgisi
- iii. Yıkım yapan yapı müteahhidinin bilgileri; kimlik bilgileri, adres bilgileri; şirket bilgileri, müteahhitlik yetki numarası
- iv. Yıkım sorumlusu statik fenni mesulün bilgileri; kimlik bilgileri, adres bilgileri, mesleki odaya kayıt numarası
- v. Yıkılacak yapının bilgileri; kullanım amacı, bağımsız bölüm sayısı, yüzölçümü ,daire sayısı, taban alanı, toplam inşaat alanı, kat sayısı, yol katı altı sayısı, yol kotu üstü sayısı, toplam yüksekliği, taşıyıcı sistemi, duvar dolgu madde cinsi
- vi. İdare tarafından formu düzenleyen, kontrol eden ve onaylayan kişilerin kimlik bilgileri

bulunmaktadır. Yıkım ruhsatı olarak bahsedilen TS 13264 Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu Şekil 5.3 ile gösterilmiştir.

YANAN ve YIKILAN YAPILAR FORMU										135960359	
1. Formu veren kurum: MALTEPE BELEDİYESİ											
2. Yanan / yıkılan yapının adresi											
İlçe:			Bucak:			Köy:					
Belediye:			Mahalle:			Mahalle tanımlı kodu:					
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köme adı:			Cadde/Sokak tanımlı kodu:								
Site adı:			Mevki adı:								
Dış kapı numarası	Kısmen yandıkıldı ise iç kapı	Posta kodu	3. Pafta no	4. Ada no	5. Parsel no	6. Formun onay tarihi	7. Form no				
50				1		/...../20.....					
8. Veriliş amacı		9. Yanma/yıkılma durumu		10. Yanma/yıkılma Tarihi		11. Yıkım projesi onay tarihi		12. Yapı Ruhsat Tarihi		13. Yapı Ruhsat No	
☐ Yanan ☒ Yıkılan		☒ Tamamen ☐ Kısmen		/...../20.....		/...../20.....		/...../.....		/...../.....	
16. Yanma nedeni:						17. Yıkılma nedeni:					
☐ 1. Elektrik kontağı ☐ 2. Elektrik ev aletleri ☐ 3. Kasıtlı olarak ☐ 4. Soba ☐ 5. LPG tüpü ☐ 6. Gaz kaçağı ☐ 7. Sigara ☐ 8. Çocukların ateşle oynaması ☐ 9. Başka bir yangından sırayet ☐ 10.						☐ 1. Deprem ☐ 2. Heyelan ☐ 3. Sel ☐ 4. Yeni inşaat ☐ 5. Tehlike oluşturmak ☐ 6. Kamulaştırma ☒ 7. RİSKLİ YAPI					
Yapı Sahibinin			Yıkımı Yapan Yapı Müteahhidinin				Yıkım Sorumlusu Statik Fenni Mesulün				
18. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no			23. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no				34. Adı, soyadı, unvanı				
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı											
19. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:			24. Hukuki durumu		25. Oda sicil no		35. TC kimlik no				
20. Vergi kimlik no			26. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		27. Vergi kimlik no		36. Oda sicil no				
21. Adres		22. İmza	28. Sigorta sicil no	29. Sözleşme tarihi	30. Sözleşme no	31. Yapı müteahhidi yetki belge no		37. Sigorta sicil no			
			32. Adres			33. İmza		38. Adres		39. İmza	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler								
40. Kullanma amacına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları		41. Bağimsiz bölüm sayısı	42. Yüzölçümü		43. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı		44. Yapıda korut birimi (daire) sayısı		45. Yapının taban alanı (m2)		46. Yapının inşaat alanı (m2)
1110 - Mesken		4	560		4		4		112		560
					47. Yapının yol kotu altı kat sayısı		48. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		49. Yapının toplam kat sayısı		
					1		4		5		
					50. Yapının yol katı altı yüksekliği		51. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)		52. Yapının toplam yüksekliği (m)		
					3		12		15		
1110 - Mesken			4		560		53. Sigortalı ise Sigorta Bedeli (TL)				
Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Dış Dolgu Maddesi Cinsi											
54. Yapının Taşıyıcı Sistemi						55. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					
☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.						☒ 1.1.1. Çerçeve sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem ☐ 2. Tuğla ☐ 4. Ahşap ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Haff ☐ 9.					
56. Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih			57. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası			58. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih			59. Onay kodu		
60. Diğer Hususlar											
6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA TANZİM EDİLMİŞTİR											

Şekil 5.3 : Yanan ve yıkılan yapılar formu.

Şekil 5.3' deki bilgilerden yola çıkarak riskli bir yapının yıkılması için idarenin isteyeceği belgeler aşağıdaki gibi sıralanabilir;

1. Yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı,
2. Tapu kaydı,
3. Riskli yapı formu,
4. Müracaatta bulunan yapı malikinden ruhsatta adı geçecek kişinin; nüfus cüzdanı sureti, ikametgahı,
5. Yıkılacak yapının boş olduğuna dair yazı,
6. Elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgeler,
7. Yıkım sorumlusu olan statik fenni mesulün; nüfus cüzdanı sureti, ikametgahı, diploması, oda kimlik fotokopisi veya oda sicil belgesi, taahhütnamesi,
8. Yıkımı yapacak müteahhidin; vergi levhası, ticaret sicil kaydı, imza sirküleri, taahhütnamesi.

5.3.1 Asbest tespiti ve uzaklaştırılması

Son yıllarda inşaat yıkımlarında gündeme en önemli konulardan birisi, inşaat sektöründe kullanılan asbestli malzemeler ve bunun inşaat yıkımında insan sağlığına ve çevreye verdiği zararlarıdır.

25.01.2013 tarihli ve 28539 sayılı resmi gazete yayımlanan Asbestle Çalışmalarda Sağlık Ve Güvenlik Önlemleri Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesiyle; asbestin her türünün çıkarılması, işlenmesi, satılması ve ithalatı, asbest içeren her türlü ürünün ithalatı ve satılması, asbest ürünlerinin veya asbest ilave edilmiş ürünlerin üretimi ve işlenmesi yasaklanmıştır. Aynı yönetmelikte serbest asbest liflerine maruziyetin; Asbestoz, Mezotelyoma, Akciğer kanseri (bronşiyal karsinom) ve Mide-bağırsak kanserine sebep olduğu belirtilmiştir.

Asbestoz; asbest liflerini çözmeye çalışan vücut tarafından üretilen asidin akciğer zarında oluşturduğu yaralardır. Bu hastalığın kendini göstermesi 10-20 yılı bulmaktadır. Mezotelyoma ise; akciğer zarı ve karın zarı kanseri olup, asbestin yol açtığı en önemli hastalıktır (Güranlı, 2013).

Asbest, solunum ya da içme suyuyla vücuda girer. Asbest lifleri havayla alındığında bu liflerin büyük bölümü hava yolları hücrelerinde birikir. Bunların üst solunum yollarının yukarı bölümlerinde kalan bir bölümü boğazdaki mukus tabakasıyla birlikte balgamla atılır veya yutulur. Ancak bir bölümü akciğerin derin kısımlarına kadar iner ve vücuttan hiçbir zaman çıkmayabilir. Asbestin neden olduğu hastalıkların ortaya çıkması için 20–40 yıl arası bir süre geçmesi gerekir. Yönetmelikte bahsedilen hastalıkların dışında asbest; akciğer zarları arasında sıvı toplanması, kireçlenme, akciğer zarı kalınlaşması ve akciğer dokusunda bağ dokusu oluşumu gibi selim hastalıklara da neden olabilir. Bu hastalıklarda ayrıca ciltte yaralar görülebilir (Akboğa ve Baradan 2011).

Gürcanlı (2013) çalışmasında, asbestin pek çok malzemede bulunabileceği bulunmadığı birkaç malzeme arasında cam, katı ahşap kapılar, taş ve tuğlalar sayılabileceğini belirtmiş, inşaat sektörü için asbest maruziyeti tipik olan uygulamaları aşağıda sıralamıştır.

- i. Asbest içeren yapılarda yıkım veya söküm işleri,
- ii. Asbest içeren malzemelerin sökülmesi, yerinin değiştirilmesi ya da kapalı bir alana taşınması,
- iii. Asbest içeren yapı ya da altyapıların yapım, değişim, bakım, onarım ya da yeni bir hizmet için yenileme süreçleri,
- iv. Asbest içeren moloz ve atıkların temizlenmesi,
- v. İnşaat sahasındaki asbest ya da asbest katkısı içeren ürünlerin taşınması, yüklenmesi, yerleştirilmesi, depolanması, kontrolü ve toparlanması işlemleri.

Akboğa ve Baradan (2011), çalışmasında; geçmişte yapılmış birçok binada asbest içeren malzemeler kullanıldığını, bu binalarda yapılacak onarım, bakım, güçlendirme ve restorasyon işlerinde çalışanlar bilmeden asbeste maruz kalma tehlikesiyle karşı karşıya olduğunu, binaların yıkım işlerinde asbest liflerinin havaya karışarak rüzgârla kilometrelerce uzağa taşınma olasılığı çok yüksek olduğunu, hem yıkım işlerinde çalışanların hem de çevrede yaşayanların sağlığını tehlikeye attığını belirtmiştir.

6306 sayılı yasa ile eski binaların yıkılması işleminin artmasına karşın, her idare yıkım sürecinde asbest tespiti ve uzaklaştırmasının uzmanlarca yapılması kontrolünü yapmamaktadır. Oysaki; 5 Ekim 2013 tarih 28786 sayılı resmi gazetede yayımlanan

Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği, Yapı Alanları İçin Asgari Sağlık ve Güvenlik Şartları Ek4’de asbest içermesi muhtemel yapıların söküm, yıkım, tamir ve bakım işlerinde aşağıdaki hususlara uyulmasını hükmetmiştir.

a) Çalışmaya başlamadan önce, asbest içerebilecek malzemeleri belirlemek için bina veya tesis sahibinden de bilgi alınarak gerekli araştırma yapılır.

b) Herhangi bir yapı veya malzemede asbest bulunduğu şüphesi veya bilgisi varsa çalışanların asbest tozuna maruziyetlerinin önlenmesi ve bu maruziyetten doğacak sağlık risklerinden korunması amacıyla 25/1/2013 tarihli ve 28539 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Asbestle Çalışmalarda Sağlık ve Güvenlik Önlemleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

denmektedir.

25.01.2013 tarihli ve 28539 sayılı resmi gazete yayımlanan Asbestle Çalışmalarda Sağlık Ve Güvenlik Önlemleri Hakkında Yönetmeliğin 7. maddesinde; “İşveren, söküm, yıkım, tamir, bakım ve uzaklaştırma işlerine başlamadan önce, asbest içerebilecek malzeme ve yerlerini belirlemek için tesis, bina, gemi ve benzeri yapı ve sistemlerde inceleme yaparak gereken tedbirleri alır. Yıkım izni için 18/3/2004 tarihli ve 25406 sayılı resmî gazetede yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükümleri uygulanır. İşverenin çalışma yaptığı herhangi bir yapı veya ortamda asbest “veya asbestli malzeme bulunduğu şüphesi varsa bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.” denmiştir. Aynı maddenin 2. ve 3. bendinde asbest varlığında yapılması gerekenleri aşağıda anlatıldığı gibi sıralamıştır.

i. İşveren; asbest içerebilecek malzemelerin, söküm, yıkım, tamir, bakım ve uzaklaştırma işlerini uzman nezaretinde yapılmasını sağlar.

ii. Teknik önlemler alınmasına rağmen, havadaki asbest konsantrasyonunun belirtilen sınır değeri aşabileceği söküm, yıkım, tamir, bakım ve uzaklaştırma gibi belirli işlerde; çalışanların korunması için işveren, özellikle aşağıda belirtilen önlemleri alır.

a) Uygun solunum sistemi koruyucusu ve diğer kişisel koruyucu donanım ile bunları kullanacak çalışanların ve çalışma sürelerinin belirlenmesi ve kişisel koruyucuların kullanılmasını sağlar.

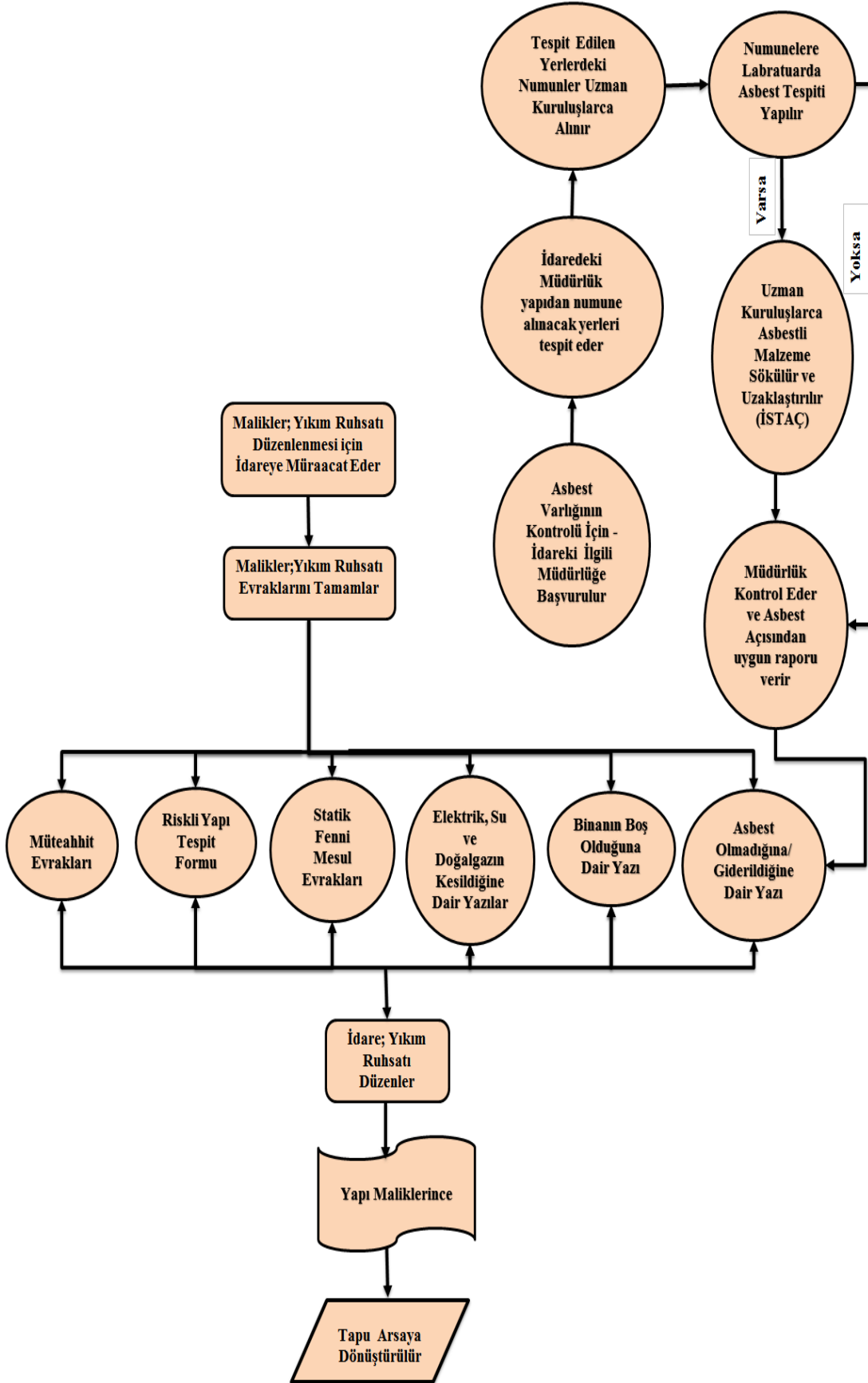
b) Sınır değerin aşılması ihtimali olan yerlere uyarı levhalarının konulmasını sağlar.

c) Asbest veya asbestli malzemeden çıkan tozun, tesis veya çalışma alanı dışına yayılmasını önler.

18.03.2004 tarih 25406 sayılı resmi gazetede yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat Ve Yıkıntı Atıklarının kontrolü Yönetmeliği 22. maddesinde ise asbest atıklarının ayrı toplanması gerektiğini anlatan ;“ inşaat/yıkıntı atıkları içerisinde bulunan asbest, boya, florasan, civa, asit ve benzeri tehlikeli atıklar diğer atıklardan ayrı olarak toplanır ve Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine göre bertaraf edilir.” ifadeleri mevcuttur.

İnşaatın yıkımı sürecinde, asbestin varlığının tespiti, varlığı halinde yapılması gerekenler yönetmelikler içinde belirlenmesine rağmen idarelerin hepsi tarafından uygulanmaması anlaşılamamaktadır. Maltepe Belediyesi, Beşiktaş Belediyesi ve Kadıköy Belediyesi asbest kontrolü yapan, tespiti halinde uzmanlar tarafından uzaklaştırmasını sağlayan idarelerdendir.

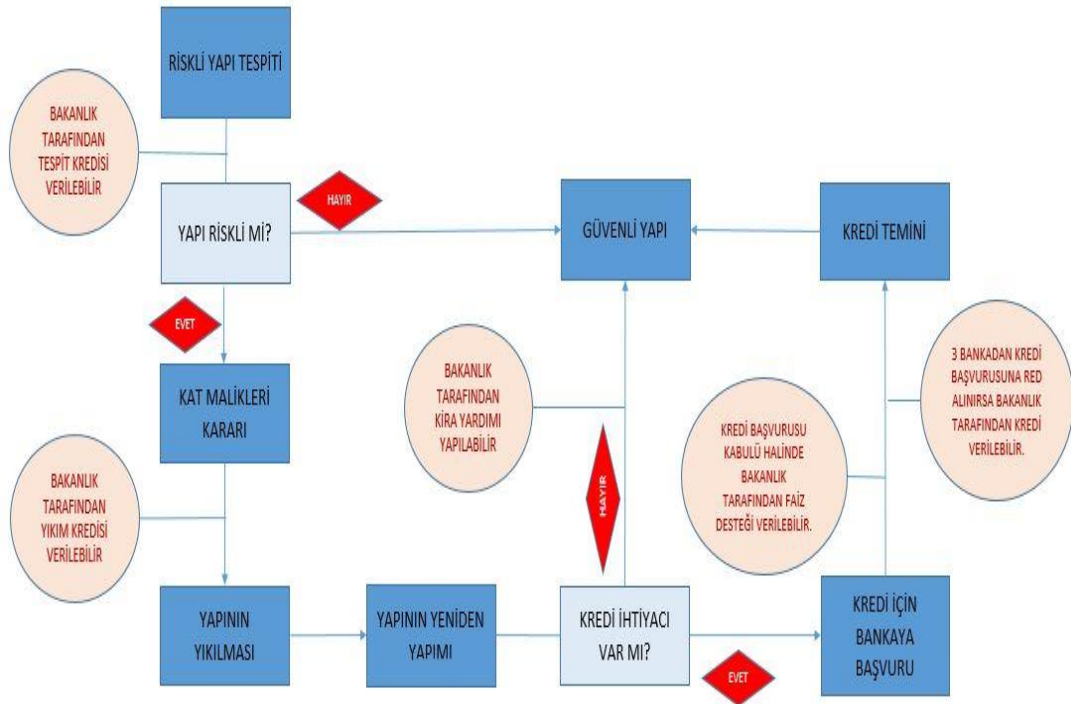
Yıkım için istenen belgeler arasında yıkılacak yapının asbest açısından güvenli olduğuna dair belge istenmelidir. Bu belgenin alınabilmesi için şüpheli olan noktalardan uzmanlarınca asbest kontrolü için numune alınır. Asbest var ise; asbest içeren malzemeler uzmanlarınca uzaklaştırılır ve tehlikeli atık depo alanlarına teslim edilir. Riskli yapı için yıkım ruhsatı alınması ve riskli yapının yıkılarak arsa haline dönüşmesi süreci asbest tespiti ve uzaklaştırılması aşamaları koyularak Şekil 5.4 deki akış diyagramıyla anlatılmıştır.



Şekil 5.4 : Riskli yapının yıkım ruhsatı alınarak arsaya dönüşme sürecindeki akış diyagramı.

5.4 Kanunla Kazanılan Finansal Destekler

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile bu kapsamda yapılacak dönüşüm projelerini desteklemek ve teşvik etmek adına riskli yapının tespit aşamasından başlayıp yıkım ve yeniden yapım süreçleri de dahil olmak üzere hak sahipleri ile bu süreçte rol alacak müteahhit firmaların da faydalanabileceği bazı finansal avantajlar getirilmiştir. Dönüşüm sürecinin hangi aşamasında hangi finansal desteklerin mevcut olduğu Şekil 5.5 deki akış diyagramında özet olarak gösterilmiştir. Devamında ise destek türüne bağlı olarak sağlanan bu avantajlar kanun ve eki yönetmelikler, genelgeler ve kararlar vb. dayanakları belirtilerek ile daha detaylı olarak ele alınmış ve bazıları örnek hesaplarla da desteklenerek daha anlaşılır olması amaçlanmıştır.



Şekil 5.5 : 6306 Sayılı kanun kapsamındaki dönüşüm projeleri için sağlanan finansal destekler akış diyagramı.

5.4.1 Tespit kredisi

6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrasında riskli yapıların tespitinin, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacağı ve sonucun Bakanlığa veya İdareye bildirileceği belirtilmiştir.

Bu madde ile kentsel dönüşüm sürecinde riskli yapı tespit masraflarının açık olarak yapı malikleri tarafından karşılanması öngörülmüş olmasına rağmen süreçte yapı maliklerini teşvik etmek adına Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.03.2013 tarihinde yayınlanan 1390 sayılı genelgede riskli yapının tespiti için Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından kredi verilebileceği belirtilmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

Tespit kredisi başvurusunun nereye yapılacağı, kredi tutarı ve geri ödemesi süresi vs. bilgiler aşağıdaki şekildedir (Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, ty).

- i. Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen yapı maliklerince, bulundukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur.
- ii. Tespit kredisi tutarı 100 m2 daire için azami 600,00 TL olarak belirlenmiştir.
- iii. Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır ve geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.
- iv. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren 3 ay içerisinde tespitin yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur.

5.4.2 Yıkım kredisi

6306 sayılı Kanun'un 5. Maddesi'nin 3. fıkrası'nda riskli yapıların yıktırılmasının süre verilerek yapı maliklerinden istenileceği belirtilmekle birlikte dönüşüm sürecinde yapı maliklerini teşvik ederek dönüşüm sürecini hızlandırmak amacıyla ilk olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.03.2013 tarihinde yayınlanan 1390 sayılı genelgede riskli yapının yıktırılması için Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından kredi verilebileceği açıklanmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

Yıkım kredileri ile uygulama süreci daha detaylı bir şekilde son olarak 25.02.2017 tarih 29990 sayılı Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğinin Yıkım Kredileri konulu 13. maddesinde ile kredi geri ödemeleri konulu 14. maddesinde açıklanmıştır. Bu maddelere göre riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için, bakanlıkça özel hesaptan verilecek yıkım kredilerinin başvurularında, kullandırılmasında ve geri ödemesinde uyulacak temel esaslar aşağıda listelenmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017a).

i. Özel hesaptan kredi kullanmak isteyenler, bulundukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurur. İl Müdürlüklerince incelenen kredi başvurularından uygun görülenler onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilir.

ii. Verilecek kredinin tutarı her yıl Bakanlık tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ uyarınca belirlenecek yapı yaklaşık maliyetinin % 1'ini, Tebliğde öngörülme-yen yapı sınıfları için ise yapı keşif bedelinin % 1'ini geçemez. (Örnek: Toplam brüt inşaat alanı 2.500m² ve yapı Sınıfı 3B olan riskli bir binanın, 2016 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti 750TL/m² üzerinden toplam yapı yaklaşık maliyeti 1.875.000TL 'dir ve bu durumda alınabilecek azami yıkım kredisi tutarı bu maliyetin %1'i olan 18.750TL olacaktır.)

iii. -Geri ödemelerde ilk taksit, kredi sözleşmesinin imzalandığı tarihi takip eden ay içerisinde ödenir ve kredi borcu en fazla 24 ay taksitlendirilebilir.

iv. -Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur.

5.4.3 Kira yardımı veya geçici konut/işyeri tahsisi

6306 sayılı kanun uygulamaları sonucunda ile ikamet ettikleri riskli yapıları tahliye eden hak sahiplerine talep etmeleri durumunda geçici konut/iş yeri tahsisi veya kira yardımı yapılması dönüşüm sürecinde sağlanabilecek finansal desteklerden biridir. Bu hususla ilgili, kanunun 5. maddesinde riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesinin esas olduğu ve anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabileceği belirtilmiştir.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 16. maddesi'nde de anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabileceği belirtilmiş ve bu yardımın nasıl yapılacağına ilişkin temel esaslar aşağıda ortaya konmuştur.

i. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde tahliye

tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması durumunda ise kira yardımı yapılabilir.

ii. Kira yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir.

iii. Maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir.

iv. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet eden malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi faydalanır.

v. Sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere belirlenen aylık kira bedelinin 5 katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmazı anlaşıma yolu ile kamulaştırılanlara 2 katı kadar, defaten kira yardımı yapılabilir.

vi. Riskli yapıyı malik, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olmaksızın kullananlara da 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kira yardımı yapılabileceği belirtilmiştir. Buna göre;

a) Hak sahibi olanlara (Malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi olmayıp, 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun uyarınca, tapu tahsis belgesi almak üzere süresi içerisinde müracaat edenlerden, tapu tahsis belgesi almış olanlardan, bu hakkı satış vaadi sözleşmesi ile edinenlerden ve 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanun uyarınca Hazineye ait taşınmazların üzerindeki yapıların sahiplerinden, 2981 sayılı Kanun ile 4706 sayılı Kanuna göre hak sahibi olarak tespit edilenleri) riskli yapılarda 18 ay, riskli alanlarda ise 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

b) Gecekondu sahiplerine riskli yapılarda bakanlıkça belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar, riskli alanlarda hak sahipleri (a maddesinde tariflenen) için belirlenen süreye miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

kira yardımı yapılabilir.

vii. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz

desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

viii. Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde, Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye yapılır.

ix. Aylık kira bedeli, Bakanlıkça belirlenir ve her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketicici Fiyatları Endeksi yıllık değişim oranında güncellenir. Güncelleme yapılırken il bazında belirlenen kira yardımı tutarları çşB tarafından her yıl yayınlanmaktadır. 2017 yılı için belirlenen kira yardımı izelge 5.2 ile gösterilmiştir.

Çizelge 5.2 : 2017 Yılı il bazlı kira yardımı tutarları(evre ve şehircilik Bakanlıkı , Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2017b).

2017 YILI İL BAZLI KİRA YARDIMI TUTARLARI			
İL ADI	HAK SAHİPLİĞİ (Kira Bedeli-TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
Artvin,Bilecik,Bingl,Bolu,Burdur,Çankırı,Erzincan,Gümüşhane,Hakkari ,Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	535,00 TL	1.070,00 TL	2.675,00 TL
Amasya,Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt,Uşak, Yozgat, Aksaray, şırnak, Osmaniye, Düzce	605,00 TL	1.210,00 TL	3.025,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman,Çanakkale	675,00 TL	1.350,00 TL	3.375,00 TL
Aydın,Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, şanlıurfa, Van	745,00 TL	1.490,00 TL	3.725,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	810,00 TL	1.620,00 TL	4.050,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	860,00 TL	1.720,00 TL	4.300,00 TL

Ayrıca evre ve şehircilik Bakanlıkı tarafından ilgili kanun ve uygulama yönetmeliğinin yukarda belirtilen hükümleri uyarınca riskli olarak tespit edilen yapılardaki hak sahiplerine evre ve şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yapılacak olan kira yardımları ile ilgili olarak başvurunun alınmasını, incelenmesini ve ödeme yapılınca kadar olan süreci tanımlamak için de Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu yayınlanmıştır. Bu kılavuz ile hem ilgili kamu personelinin hem de başvuru

yapacak hak sahiplerinin gerekli evraklar, inceleme süreci ve özel durumlarda nasıl bir yol izleneceğine dair bilgilendirilmesinin amaçlandığı görülmektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2017a).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.03.2013 tarihinde yayınlanan 1390 sayılı genelgede riskli yapılarını kendi rızaları ile tahliye etmeyen ve yıktırmayanların kira yardımıyla yararlanamayacağı özellikle vurgulanmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

5.4.4 Bankalardan alınacak yapım/edinme kredileri için faiz desteği

6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapıların ve alanların dönüşümünü teşvik etmek amacıyla devlet tarafından sağlanan finansal destek araçlarından biri de riskli yapıda ikamet eden ve anlaşarak binalarını tahliye eden hak sahiplerinin yapılarını yeniden yapmak veya başka bir yerden konut edinmek için bankalardan kullanacakları krediler için geçerli olan faiz desteği uygulamasıdır.

6306 sayılı Kanunun 7. maddesinin 6. fıkrasında, bu kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebileceği belirtilmiş ve bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirleneceği bildirilmiştir.

Bu husus, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 16. maddesi'nin 6. fıkrasında da Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebileceği ve bu desteğin verilebilmesi için tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde kredi almak üzere Bakanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerektiği şeklinde belirtilmiştir.

Kredi faiz desteğinin uygulama süreci ile ilgili en güncel esaslar ise 12.12.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenmiştir. Desteğin kapsamının daha net anlaşılabilmesi adına bu karar içeriğindeki önemli hususlar

aşağıda listelenmiştir (6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar, 2016).

i. Faiz desteği, 6306 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerinden konutunu ve/veya işyerini kendi imkanları ile yapmak, güçlendirmek ya da yeni bir konut edinmek isteyenlere Türk Lirası cinsinden Bakanlığın anlaşma yaptığı bankalar tarafından verilen kredileri kapsamaktadır.

ii. Kredi faiz desteği, 6306 sayılı Kanun kapsamında kredi kullanacak malik, kiracı (tahliye dilen riskli yapıda en az 1 yıldır ikamet ediyor olması şartı ile) ve sınırlı aynı hak sahibi gerçek veya tüzel kişilere verilebilecektir.

iii. Faiz desteği sağlanacak kredilerin belirlenmesinde dönüşüm projeleri özel hesabının gelir durumu, bakiyesi ve hesaba aktarılacak ödenek tutarları ile uyum dikkate alınacaktır.

iv. Hak sahibi, güçlendirme, yapım ve edinme kredilerden herhangi birini aynı anda hem Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından hem de bankadan kullanamaz.

v. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalanan hak sahipleri faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

vi. Bu Karar kapsamındaki faiz desteği, bankalardan 31/12/2017 tarihine kadar sağlanacak krediler için uygulanır (Geçerlilik süresi güncellenmektedir).

vii. Bu Karar kapsamında sağlanacak faiz desteği Çizelge 5.3’ deki koşul ve limitlere göre uygulanır.

Çizelge 5.3: Faiz desteği verilen kredi türleri, limitleri ve destek oranları

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı (Yıllık)	Azami Anapara Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Hak sahipliği Bazında Destek Sağlanacak kredi Anapara Üst Limit
Konut Yapım Kredisi	4,00%	2	10	125.000 TL
Konut Edinme Kredisi	4,00%	1	10	125.000 TL
İşyeri Yapım Kredisi	3,00%	2	7	125.000 TL
İşyeri Edinme Kredisi	3,00%	1	7	125.000 TL

viii. Bu Karar uyarınca kullanılacak faiz destekli kredilerde sağlanan yıllık faiz desteği oranı; 05/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği kapsamında B sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahip binalar için %0,5 ; A sınıfı Enerji Kimlik Belgesine binalar için ise %1 artırılarak uygulanır.

ix. Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 625.000 TL'yi geçemez. Buna göre dönüşecek binada birden çok bağımsız bölümün maliki olanlar en fazla 5 adet (5x125.000TL) bağımsız bölüm için kredi faiz desteğinden yararlanabilirler.

Kredi kullanımında yaygın olarak aylık kredi faizi oranı esas alındığı için ilgili karar ile yayınlanan faiz destek oranlarının kullanılacak krediye ne oranda yansıtacağı ve desteğin nasıl hesaplanacağına ilişkin olarak konut yapım/edinme kredileri için Çizelge 5.4’ deki örnek hesap tablosu hazırlanmıştır. Bu tablo hazırlanırken esas alınan aylık kredi faiz oranı örnek oluşturma amaçlı seçilmiştir.

Çizelge 5.4 : Konut kredi faiz desteği için örnek aylık faiz oranı hesap tablosu.

Kredi Faiz Oranı (Aylık)	DEVLET FAİZ DESTEĞİ (AYLIK)			KREDİ MÜŞTERİSİ MALİYETİ (AYLIK)		
	STAN DART	B SINIFI ENERJİ VERİMLİLİĞİ OLAN TAŞINMAZLAR İÇİN	A SINIFI ENERJİ VERİMLİLİĞİ OLAN TAŞINMAZLAR İÇİN	STAN DART	B SINIFI ENERJİ VERİMLİLİĞİ OLAN TAŞINMAZLAR İÇİN	A SINIFI ENERJİ VERİMLİLİĞİ OLAN TAŞINMAZLAR İÇİN
1,06%	0,33%	0,37%	0,41%	0,73%	0,69%	0,65%
	%4/12	(%4+%0,5=%4,5)/12	(%4+%1=%5)/12	%1,06 - %0,33	%1,06-%0,37	%1,06-%0,41

Yapı maliklerinin, yıkımı gerçekleştirilen yapıların yeniden yapımı için yaptıkları kredi başvurularında bankalar tarafından projenin büyüklüğüne göre yapı maliklerine doğrudan kredi kullanılabildiği gibi, yüklenici firma garantörlüğü de talep edilebilmektedir. Bu modelde yüklenici firmanın garantörlük talebinin uygun bulunması halinde firma ile banka arasında protokol imzalanır. Bu protokol sonrası başvuru yapan maliklere kentsel dönüşüm kredisi kullanılarak, oluşan bakiye yüklenici firma hesabına aktarılır fakat blokeye alınır ve blokedeki tutar, inşaat seviyesine göre serbest bırakılarak yüklenici firmaya aktarılır (Url-7).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.03.2013 tarihinde yayınlanan 1390 sayılı genelgede riskli yapılarını kendi rızaları ile tahliye etmeyen ve yıktırmayanların kredi faiz desteğinden yararlanamayacağı özellikle vurgulanmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

5.4.5 Bakanlıktan alınacak yapım kredileri

6306 sayılı kanun kapsamında anlaşma yolu ile yapısını tahliye eden hak sahiplerinin kredi kullanım talepleri en az 3 anlaşmalı banka tarafından olumsuz değerlendirildiği takdirde doğrudan bakanlık tarafından dönüşüm projeleri özel hesabından kredi desteği de sağlanabilmektedir. (Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, ty)

Bu kredi desteği 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 3. fıkrasında aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

“Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir.”

Verilecek krediler ile ilgili uygulama süreci detaylı bir şekilde son olarak 25.02.2017 tarih 29990 sayılı Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğinin Konut ve İşyeri Kredileri konulu 12. maddesi’nde ile Kredi geri ödemeleri konulu 14. maddesinde açıklanmakla birlikte ilgili yönetmeliğin muhtelif bölümlerinde uygulama sürecine ilişkin esaslar açıklanmıştır. İlgili yönetmeliğe göre özel hesaptan verilecek kredilerinin kullandırılmasında ve geri ödemesinde uyulacak temel esaslar aşağıda listelenmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2017a).

- i. Özel hesabın finansman durumu, proje büyüklüğü, inşaat maliyetleri, inşaatların bulunduğu bölgeler dikkate alınarak Bakanlıkça kullandırılacak kredilerin azami tutarları ile kredinin tahsis öncelikleri her yıl belirlenir ve ilan edilir.
- ii. Özel hesaptan kredi kullanmak isteyenler, bulundukları yerdeki Çevre ve Şehircilik

İl Müdürlüklerine başvurur. İl Müdürlüklerince incelenen kredi başvurularından uygun görülenler onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilir.

iii. Onaylanan kredi karşılığında Bakanlıkça belirlenen tutarda teminat alınır ve kredi kullananlar ile Bakanlık arasında kredi sözleşmesi düzenlenir. Kredi tutarının yüzde yirmi beşi peşin, geri kalanı ise inşaatın ilerleme oranı dikkate alınarak üç eşit taksitte hak sahibinin hesabına aktarılır.

iv. Kredi borcu yıllık her yılın Ocak ayında, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinde (TÜFE) bir önceki yılın aynı ayına göre meydana gelen yıllık değişim oranına 100 baz puan eklenerek bulunan güncelleme oranı esas alınarak güncellenir.

v. Kredi sözleşmesinde belirtilmek şartıyla ilk taksit ödemeleri, kredi sözleşmesinin imzalandığı tarihi takip eden aydan itibaren en geç 24 ay sonra da başlatılabilir. Bu durumda, geri ödemesiz döneme ait taksit süreleri azami taksit sürelerinden düşülerek kalan taksit süreleri bulunur.

vi. Hak sahiplerine sağlanabilecek kredi tavan tutarları, azami geri ödeme vadeleri ve güncelleme oranının ne şekilde uygulanacağı konut ve iş yerleri bazında aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Çizelge 5.5 ve Çizelge 5.6'de esas alınan alanlar brüt inşaat alanları değerleri olup, bir ailenin oturmasına mahsus, bağımsız bir konut veya apartman dairesinin, müşterek duvarların yarısı ve balkonlar ile ünite içinde kalan bacalar ve aydınlıklar dahil edilmeksizin, dış duvarları dahil olmak üzere, bu duvarlar arasında kalan toplam alanı olarak tanımlanmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2017a).

Çizelge 5.5 : Konut yapım kredisi azami tutar ve vadeleri ile güncelleme oranları (Sinop Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, ty).

KONUT	100 m2'ye kadar	101-150 m2	150 m2' den büyük
Azami Kredi Vadesi	120 ay	84 ay	60 ay
Güncelleme Oranı	Aynen uygulanır	% 10 artırımlı uygulanır	% 20 artırımlı uygulanır
Verilebilecek Kredi Tavanı	60.000 TL	90.000 TL	100.000 TL

Çizelge 5.6 : İşyeri yapım kredisi azami tutar ve vadeleri ile güncelleme oranları(Sinop Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, ty).

İŞYERİ	50 m2' ye kadar	50 m2' den büyük
Azami Kredi Vadesi	48 ay	36 ay
Güncelleme Oranı	% 10 artırımlı uygulanır	% 20 artırımlı uygulanır
Verilebilecek Kredi Tavanı	50.000 TL	100.000 TL

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.03.2013 tarihinde kanun kapsamında hak sahiplerine yapılacak yardımlarla ilgili olarak yayınlanan 1390 sayılı genelgede de riskli yapıların anlaşıma yolu ile tahliye edilmesi ve yıktırılması halinde konut, işyeri, arsa veya Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından kredi verilebileceği belirtilmiş ve riskli yapılarını kendi rızaları ile tahliye etmeyen ve yıktırmayanların kredi desteğinden yararlanamayacağı özellikle vurgulanmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

5.4.6 Güçlendirme kredisi

Yapılan tespit sonucu riskli olduğu belirlenen yapıların güçlendirilerek güvenli bir yapı haline de getirilebileceği 6306 sayılı kanunda öngörülmüştür. Bu husus 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 8. Maddesinin, 5. fıkrasında riskli bir yapının malikleri tarafından yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda yapının yıktırılması için maliklere verilen yasal süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması koşulu ile güçlendirme yapılabileceği şeklinde belirtilmiştir.

Güçlendirme seçeneği için sağlanacak finansal yardımlarla ilgili olarak da 6306 sayılı kanunun 6. Maddesinin 8. fıkrasında, riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebileceği belirtilmiştir.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğinin 6. Maddesi'nin 1. fıkrasında ise;

Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça verilebilecek güçlendirme kredisi ödemeleri özel hesaptan yapılacak harcama kalemleri arasında gösterilmesine rağmen aynı yönetmeliğin 3. maddesinde yapılan kredi tanımlaması “*bu yönetmeliğe göre açılacak yıkım, konut ve işyeri kredileri*” şeklinde yapılmış olup ve ilgili yönetmelikte güçlendirme kredisi uygulaması ile ilgili özel bir açıklama da mevcut değildir.

6306 Sayılı Kanun’ da verilebileceği ve bu kanuna bağlı Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği’nde de hesaptan yapılabilecek bir harcama kalemi olarak gösterilmesine rağmen bakanlık tarafından doğrudan verilebilecek güçlendirme kredilerinin uygulamasına yönelik esaslarının yürürlükte olan mevzuatta tariflenmediği görülmektedir.

Bunun yanında ilgili kanun kapsamında sağlanan finansal destek araçlarından biri olan kredi faiz desteği uygulaması kapsamına güçlendirme kredileri de dahil edilmiştir. 12.12.2016 ‘da yayınlanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar’da güçlendirme kredisi faiz desteği verilecek kredilerin bir türü olarak sayılmış ve hak sahiplerince 6306 sayılı Kanun kapsamında konutunu ve/veya işyerini kendi imkanları ile yapmak, güçlendirmek ya da edinmek isteyenlere Türk Lirası cinsinden verilen krediler” olarak tanımlanmıştır. Güçlendirme kredisi desteği uygulamasına ilişkin temel esaslar 5.4.4 Bankalardan Alınacak Yapım /Edinme Kredileri İçin Faiz Desteği bölümünde listelenen esaslarla genel olarak benzeşmektedir. Hak sahipleri tarafından kullanılabilecek güçlendirme kredileri için ilgili kararda belirtilen destek oranları, azami desteklenecek kredi tutarları ve vadeleri Çizelge 5.7 ile gösterilmiştir (6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar, 2016).

Çizelge 5.7 : Güçlendirme kredisi tutar ve vade limitleri ve destek oranları.

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı (Yıllık)	Faiz Desteği Oranı (Aylık)	Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Hak sahipliği Bazında Destek Sağlanacak kredi Anapara Üst Limit
Güçlendirme Kredisi	4,00%	0,33%	2	10	50.000 TL

5.4.7 Vergi ve harç muafiyetleri

Riskli yapıların dönüşümü sürecinin teşviki adına 6306 Sayılı kanun ile getirilen kira, doğrudan kredi, banka kredisi faizi desteği gibi finansal kolaylıkların yanı sıra bu kanun kapsamında yapılacak resmi işlemler için ödenecek vergi ve harçlar için de bazı muafiyetler getirilmiştir.

Sağlanacak muafiyetlerle ilgili olarak 6306 sayılı kanunun 7. maddesinin 9.fikrasında bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olduğu belirtilmiştir.

Bununla birlikte takip eden 10. fıkra’da ise belediye tarafından alınacak harçlar için riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde kanun kapsamında yapılacak yeni yapıların mevcut yapı alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınacağı vurgulanmıştır.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 16. maddesinin 9. fıkrasında ise muafiyetler ile ilgili temel esaslar aşağıdaki hükümlere bağlanmıştır:

i. Kanunda belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri ile yapı alanında artış meydana gelmesi durumunda alınacak harç ve ücret farkları, uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın uygulanır.

ii. Muafiyet sağlanacak işlemler aşağıda ifade edilmiştir:

1)Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi

2)Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi

iii. Bu kapsama giren işlemler için noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler

ve diğ er kurum ve kuruluşlar nezdinde muafiyet sağ lanacak vergi ve harç türleri ise aşağıdaki şekildedir;

- 1) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.
- 2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.
- 3) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.
- 4) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.
- 5) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.
- 6) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Otopark Yönetmeliğ i uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.
- 7) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

Vergi, ücret ve harç muafiyetlerine ek olarak hem yapı malikleri hem de bu kanun kapsamında yapılacak uygulamalarda yer alacak müteahhit firmalar açısından finansal bir avantaj sağlayan diğ er bir önemli konu da KDV oranı uygulamasıdır. Buna göre 6306 sayılı Kanun kapsamındaki rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde yapılacak 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinde KDV oranı % 1 olarak uygulanacaktır. (Gelir İdaresi Başkanlığı, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğ ü ,2015)

Fakat teslim edilen konutların inşaatının yüklenici firmalar tarafından kat karşılığı olarak mı yoksa inşaat yapım hizmeti verilerek mi gerçekleştirdiğ i hususu bu aşamada bir ayırım teşkil etmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayınlanan görüşlere göre 6306 sayılı Kanun kapsamında olsa dahi bir binanın kat maliklerinden alınan belli bir bedel karşılığ ı yıkılıp yeniden inşasına ilişkin olarak inşaatın bitiminde kat

maliklerine yüklenici firma tarafından düzenlenecek faturada söz konusu işlem konut teslimi değil inşaat taahhüt işi kapsamında bulunacağından genel oranda KDV (%18) olarak hesaplanacaktır (Gelir İdaresi Başkanlığı, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü ,2015).





6. MALTEPE BELEDİYESİNDE RİSKLİ YAPI TESPİTİ, YIKILMASI VE RUHSAT ALMA SÜREÇLERİ

Maltepe İlçesi; İstanbul Anadolu yakasında yüzölçümü 53.077.300 m2 alan üzerine kurulmuş olup, 18 mahalleye ayrılmıştır. Bunlar; Bağlarbaşı, Feyzullah, Cevizli, Yalı, Başbüyük, Büyükbakkalköy, Zümrütevler, Girne, Esenkent, Altayçeşme, Gü lensu, Gü lsuyu, Kü çükyalı, Altıntepe, Aydın evler, Ç ınar, Fındıklı, İ dealtepe'dir. Maltepe'nin nüfusu 2017'de açıklanan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" verilerine göre 490.151'dir. İlçede E-5 Güney, E-5 Kuzey, Esenkent ve Büyükbakkalköy olmak üzere 4 adet uygulama imar planı bulunmaktadır (Maltepe Belediyesi ty ,Url-9).

2013 yılından 30.04.2017 tarihine kadar ilçede toplam 2954 tane riskli yapı tespit formu onaylanmış, 1575 adet yıkım ruhsatı ve 2069 adet yeni yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu ruhsatların yıllara göre dağılımları Çizelge 6.1 ile gösterilmiştir.

Çizelge 6.1 : Maltepe Belediyesinde riskli yapı tespit raporu, yıkım ruhsatı ve yapı ruhsatı.

Yıl	Toplam Riskli Yapı Tespit Raporu	Toplam Yıkım Ruhsatı Sayısı	Yeni Yapı Ruhsatı Sayısı
2013	458	151	445
2014	791	398	489
2015	916	415	461
2016	698	436	484
2017 (30.04.2017'ye kadar)	91	175	190
Toplam	2954	1575	2069
	•Riskli yapı tespit raporu sayısı yapı başına düzenlenen sayıyı ifade eder. •Yıkım ruhsatı sayısı parsel başına düzenlenen ruhsat sayısını ifade eder. •Yapı ruhsatı sayısı parsel başına düzenlenen ruhsat sayısını ifade eder.		

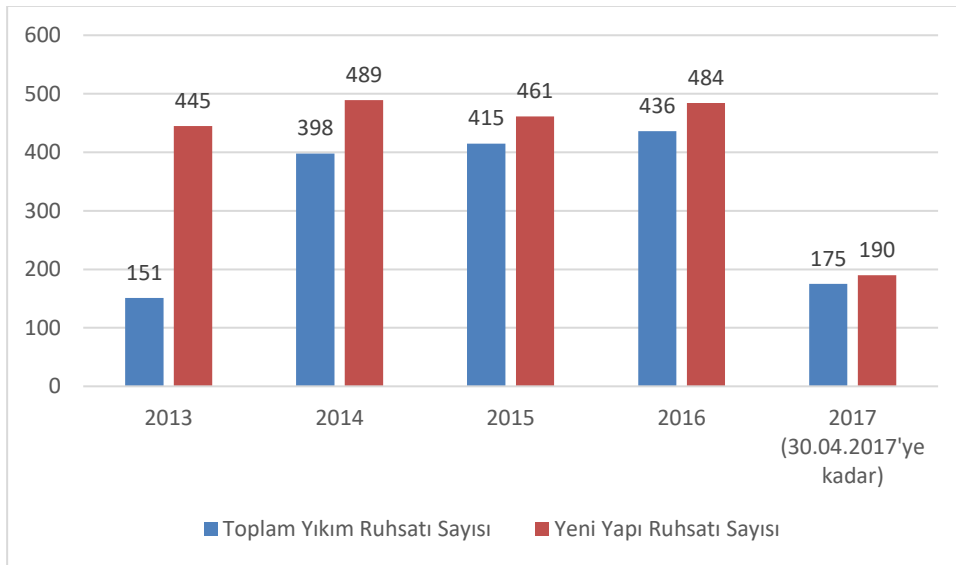
Çizelge 6.1’ deki veriler incelendiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

•6306 sayılı Kanununla tespit edilen riskli yapı sayısı 2013 yılından 2015 yılına kadar artmış, 2016 yılından günümüze kadar azalmaya başlamıştır. Kanunun yürürlüğe girdikten sonra gösterilen talebin zamanla azalmasının sebebi olarak kanunun uygulamasından kaynaklanan sorunlar gösterilebilir. Riskli yapı tespitine olan talebin azalmasının diğer bir sebebi ise yıkılınca tekrar yapılaşma hakkına sahip olan yapı stoğunun azalmasıdır. Yıkıldıktan sonra yapılaşma şartlarını sağlayamayan veya müteahhit ile anlaşacak kadar yapılaşma hakkı olmayan mal sahipleri binalarına riskli yapı tetkiki yaptırmaktan kaçınmaktadır. Müteahhit açısından bakıldığında ise; kanun çıktığında tanınan harç, vergi muafiyetlerinin genelgelerle daha dezavantajlı hale getirilmesi kanunla dönüşüm talebini azaltmıştır.

•Çizelge 6.1’ deki verilerde her ne kadar riskli yapı tespit raporu yapı başına, yıkım ruhsatı parsel başına düzenlenen ruhsatı ifade etse de; riskli yapı tespit raporu sayısının yıkım ruhsatı sayısının neredeyse iki katı olduğu görülmektedir. Bu durum, İlçe genelinde parsellerde bulunan yapı sayısı çok fazla olmadığından yıkım ruhsatı almadan yapıların yıkıldığını ifade edebilir.

•2013 yılından günümüze kadar yıkım ruhsatı sayısında artış olmuştur. Bu durum İlçe genelinde gün geçtikçe denetimli yıkım yapıldığını göstermektedir.

•Şekil 6.1’de de görüldüğü üzere; günümüze yaklaştıkça yıkım ruhsatı sayısı ile yapı ruhsatı sayısı birbirine yaklaşmıştır. Bu durum yıkım ruhsatı alınarak denetimle yıkılan binaların yeni yapı ruhsatıyla dönüşmeleri olarak yorumlanabilir.



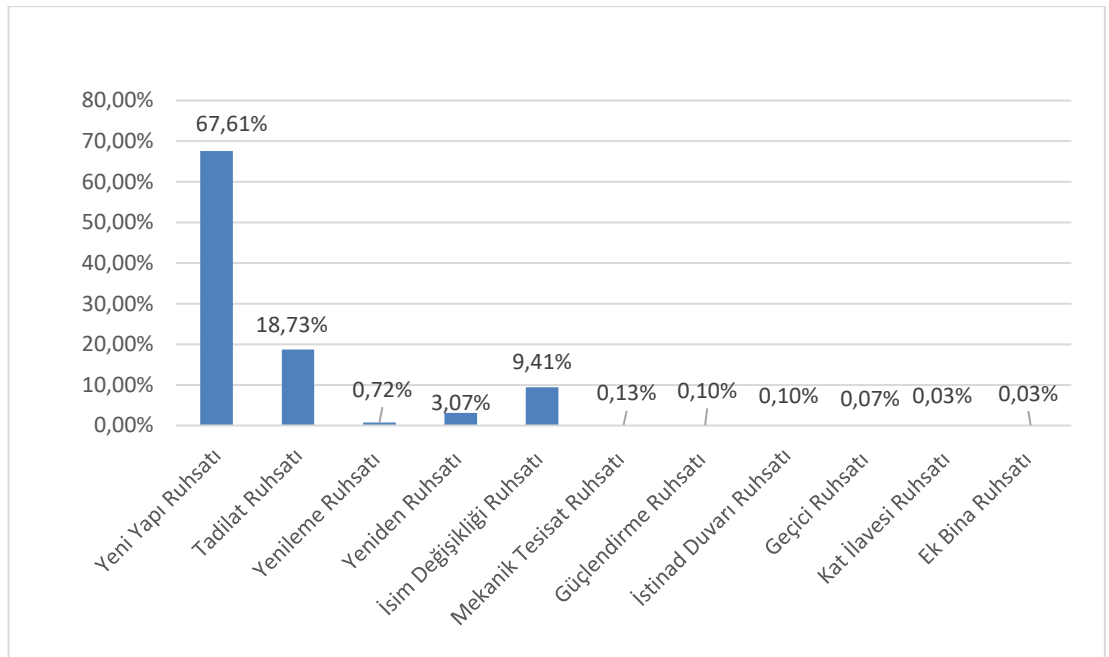
Şekil 6.1 : Maltepe Belediyesi yıkım ruhsatı ve yapı ruhsatı sayısı..

Yapı ruhsatı verilış amacına göre yeni yapı ruhsatı olarak düzenlenmesinin yanı sıra tadilat, yenileme, yeniden, isim değişikliği, mekanik tesisat, istinad duvarı, geçici, kat ilavesi ve ek bina gibi amaçlarla düzenlenebilmektedir. Çizelge 6.2’de Maltepe Belediyesinde 2013 yılı ile 30.04.2017 tarihleri arasında düzenlenen yapı ruhsatları sayısı verilış amaçlarına göre listelenmiştir.

Çizelge 6.2 : Maltepe Belediyesinde yapı ruhsatı eşitleri.

	Toplam Ruhsat Sayısı	Yeni Yapı Ruhsatı Sayısı	Tadilat Ruhsatı Sayısı	Yenileme Ruhsatı Sayısı	Yeniden Ruhsatı Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsatı Sayısı	Mekanik Tesisat Ruhsatı Sayısı	Güçlendirme Ruhsatı Sayısı	İstinad Duvarı Ruhsatı Sayısı	Geçici Ruhsatı Sayısı	Kat İlavesi Ruhsatı Sayısı	Ek Bina Ruhsatı Sayısı
2013	635	445	136	5	21	23		2		2		1
2014	799	489	210	2	38	59					1	
2015	711	461	145	8	15	78	1	1	2			
2016	674	484	58	6	18	107	1					
2017 (30.04. 2017’ye kadar)	241	190	24	1	2	21	2		1			
Toplam	3060	2069	573	22	94	288	4	3	3	2	1	1

şekil 6.2’de gösterilen verilere göre 2013 yılı ile 30.04.2017 tarihleri arasında düzenlenen yapı ruhsatlarının %67,71’i yeni yapı ruhsatı, %18,73’ü tadilat ruhsatı, %9,41’i isim değişikliği ruhsatı, %3,07’si yeniden ruhsatı oluştururken diğer verilen ruhsatlar %2’lik dilimin altında kalmaktadır.



şekil 6.2 : Maltepe Belediyesi yapı ruhsatı çeşidi dağılımı.

Maltepe Belediyesinde, 6306 sayılı yasa kapsamında bir binanın dönüşüm sürecinde Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü, Yapı Kontrol Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Plan ve Proje Müdürlüğü görev alır. Bu müdürlüklerin dönüşüm sürecindeki görev dağılımı Çizelge 6.3 ile anlatılmıştır.

Çizelge 6.3 : Maltepe Belediyesinde 6306 sayılı yasa kapsamında bir binanın dönüşüm sürecinde rol alan müdürlüklerin görev dağılımı.

Yapı Kontrol Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü	Plan ve Proje Müdürlüğü
•Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum veya kuruluşlar riskli yapı tespit raporunu bu müdürlüğe bildirir •Riskli Yapı Tespit Raporunu kontrol eder, eksik veya düzeltme var ise lisanslandırılmış kurum veya kuruluşlara bildirir. •Riskli Yapı Tespit Raporundaki eksik ve düzeltmeler tamamlanınca Riskli Yapı Tespit Raporunu onaylar •Onaylanan Riskli Yapı Tespit Raporunu Tapu Müdürlüğüne bildirir. •Kira yardımından faydalanmak isteyen hak sahipleri bu müdürlüğe başvurur. •Kira yardımı başvurularını değerlendirir ve gerekli koşulları sağlayan hak sahiplerine kira yardımı yapılması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bildirir. •6306 sayılı Kanunda bahsi geçen süreler içerisinde yapının yıktırılması için mal sahibiyle yazışma yapar •6306 sayılı Kanunda bahsi geçen süreler içerisinde riskli yapı yıkılmazsa Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bildirir. •Yıkım ruhsatı talebi bu müdürlüğe yapılır •Yıkım ruhsatı evraklarını kontrol eder •Yıkım ruhsatı evrakları tamamlanınca Yıkım Ruhsatını düzenler	•İmar durumu düzenler •Mimari Avan Projeyi onaylar •Mimari Uygulama Projesini onaylar •Zemin Etüt Raporunu onaylar •Elektrik ve Mekanik Tesisat Projelerini onaylar •Statik Projeleri onaylar •Yapı Ruhsatı için gerekli evrakları kontrol eder •Yapı Ruhsatı harcını hesaplar •Yapı Ruhsatını düzenler	•Yapıların yıkımından önce asbest, civa, asit gibi insan sağlığını tehdit eden maddelerin varlığını mahallinde kontrol eder, •İnşaat Sahalarında Yapılacak Tehlikeli ve Tehlikesiz Atık Denetim Tutanağını düzenler •Tutanakta tehlikeli madde kontrolü için numune alınacak malzemeleri belirler •Uzman kuruluşlarca tutanakta belirlenen malzemelerden numune alınması işlemini takip eder ve numune sonuçlarını kontrol eder •Yıkılacak yapıda asbest, civa, asit gibi insan sağlığını tehdit eden tehlikeli maddeler var ise bu malzemelerin yapıdan uzman kuruluşlarca uzaklaştırılmasını kontrol eder •Uzaklaştırılan tehlikeli maddenin mevzuata uygun taşındığını ve İstaça teslim edildiğini Ulusal Atık Taşıma Formu ile kontrol eder •Tehlikeli maddenin binadan uzaklaştırıldığına dair Yapı Kontrol Müdürlüğüne yazı yazar	•Kot Kesit Belgesi düzenlenir •İnşaat İstikamet Rölevesi düzenlenir

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 8 Mart 2014 tarih ve 1658 sayılı oluru ile İstanbul'da riskli yapı tespit raporunun onay yetkisi ilçe belediyelere verilmiştir. Maltepe Belediyesinde 6306 sayılı yasa gereğince riskli yapı tespit raporunun onaylanması, tapu müdürlüğü ve bakanlıkla yapılan yazışmalar, kira yardımı tespiti, yıkım ruhsatının düzenlenmesi Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından gerçekleşir. Yıkım ruhsatı düzenlenirken müteahhide ve teknik sorumluluğu üstlenen şantiye şefine Şekil 6.3 de gösterilen Yıkım Faaliyetlerinde Alınacak Tedbirler Formu onaylatılır.

YIKIM FAALİYETLERİNDE ALINACAK TEDBİRLER	
Yıkım müteahhitleri, yıkım faaliyetlerine başlamadan önce güvenlik ve çevre koruma tedbirlerini almakla yükümlüdür. 09.12.2003 Tarih ve 25311 Sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 22.05.2003 tarih ve 4857 Sayılı İş Kanunu ve mevzuatlarına uygun olarak düzenlenmeyen yıkım alanında yıkım yapılamaz. Güvenlik tedbirleri kapsamında, -Yıkılacak yapının cepheleri, en az 220 cm yüksekliğinde sabit paravan ile çevrilerek, yıkım şantiyesine giriş ve çıkışlar kontrol altına alınıp, üçüncü şahısların ve çalışanların görebileceği yerlere uyarı levhası asılacaktır. Bu işlem sırasında kaldırım işgali yapılmayacaktır. -Yıkım esnasında düşebilecek her türlü malzemenin yıkım şantiyesi dışındaki insan ve taşıt trafiğine ulaşabileceği durumlarda, yapının tehlike doğuran cephesi veya cepheleri güvenlik iskelesi ile emniyet altına alınır. Kalan açık cepheler yıkım tekniğine göre koruma filesi ile kaplanır. -Yıkılacak yapının 18 metreden daha yüksek olması ve yıkım esnasında düşebilecek her türlü malzemenin, yıkım şantiyesi dışındaki insan ve taşıt trafiğine ulaşması durumunda güvenlik iskelesi yerine, en az iki adet asma iskele kullanılması zorunludur. Asma iskele yıkım faaliyeti yürütülen kat ile bir alt kata kurulur. -Yıkım şantiyesinde çalışacak personel için koruyucu malzemeler ilgili mevzuat hükümlerince hazır edilir. -Yıkım şantiyesinde gerekli yangın güvenlik tedbirleri alınarak yeterli miktarda yangınla mücadele donanımı hazır edilir. -Çalışma mahallinde doğal aydınlatmanın yetersiz olduğu durumlarda ve <u>gece</u> uygun şekilde aydınlatma yapılması sağlanır. -Toz emisyonunu asgariye indirmek için, sabit veya seyyar sulama donanımı ile sulama yapılacak olup, pis ve temiz sular yola akıtılmayacak. -Her gün mesai bitiminden sonra çevrede oluşabilecek tüm olumsuzluklar ve yıkımdan kaynaklanan kirlilikler çevre temizliği yapılmak şartıyla eski haline getirilecek. -Yıkım esnasında gerekli, her türlü kapalı ve açık alan ihtiyacı parsel sınırı içinde sağlanacaktır. -Bu ruhsat ekinde bulunan taahhüt şartlarına uyularak yıkım gerçekleştirilecektir. -Bu Yıkım Ruhsatı 30 takvim günü için geçerlidir. Yıkım işlemi gerçekleştirildikten sonra parselin resimleri dosyasına konulmak üzere dilekçe ekinde sunulacaktır. -Yukarıda belirtilen yıkım şartlarına uyulmadığı takdirde "Ruhsat İptal Edilecektir". -Okudum ve şartları kabul ediyorum. <u>ŞANTIYE ŞEFİ</u> <u>MÜTEAHHİT</u>	

Şekil 6.3 : Yıkım faaliyetlerinde alınacak tedbirler formu.

Yıkım ruhsatı düzenlenirken istenen evraklardan biri de yıkılacak yapının asbest, civa, asit gibi insan sağlığını tehdit eden tehlikeli maddeler yönünden sakıncalığı olmadığına dair yazıdır. 2016 yılında Maltepe Belediyesinin aldığı Meclis Kararıyla mevcut yapıların yıkımı sırasında asbest, civa, asit gibi insan sağlığını tehdit eden maddelerin, yıkım öncesinde ortamdan uzaklaştırılması için belediyeden izin alınması kararı alınmıştır. Bu görev Belediyede Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü tarafından yürütölmektedir. Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü yıkılacak yapıyı tetkik eder ve Şekil 6.4 de gösterilen İnşaat Sahalarında Yapılacak Tehlikeli ve Tehlikesiz Atık Denetim Tutanağı ile numune alınacak malzemeleri belirler. Uzman kuruluşlar tarafından tutanakta belirtilen malzemelerden numune alınır. Numune sonuçları. Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü tarafından kontrol edilir ve sonuçlarda tehlikeli madde tespiti var ise bu malzemelerin uzman kuruluşlarca binadan uzaklaştırılması sürecini kontrol eder. Ayrıca bu kontrol sonucunda tehlikeli atığın taşıma ve İstaç' a teslim edilme aşamalarını kontrol etmek için Şekil 6.5 de gösterilen Ulusal Atık Taşıma Formu talep eder.

Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü 2016 yılından beri 881 binada asbest denetimi gerçekleştirilmiş, bu binaların 182'sinde asbest tespit edilmiş ve kontrollü olarak uzaklaştırılmıştır.



Denetim Tarihi ve Saati

...../...../.....

**İNŞAAT SAHALARINDA YAPILACAK
TEHLİKELİ VE TEHLİKESİZ ATIK DENETİM TUTANAĞI**

Tutanak No

.....

Adres	
Ada / Pafta / Parsel	
İnşaat Firması	
Vergi No	
Yapı Alanı	
Kat Sayısı	
Bina Söküm Durumu	
Önerilen Numune Alım Noktaları	

İLAVE AÇIKLAMALAR

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

RAPORLAMADA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

<u>Tehlikeli ve Tehlikesiz Atık Araştırma Raporu:</u> 1. Araştırma yapılacak binaya ait adres bilgileri 2. İnşaat Sahasından en az 5 adet numune örneği 3. Numune alım ve analiz tarihleri 4. Numune analiz metodu 5. Analiz sonuçları özeti 6. Laboratuvar sonuçlarının orijinali (analizin yapıldığı laboratuvara ait bilgiler ve/veya doğrulama kodu) 7. Numune alınacak binaya ait dış cephe fotoğrafları 8. Numune alınacak alanların fotoğrafları 9. Numune fotoğrafları 10. Asbest söküm uzmanı belgesi 11. Tehlikesiz atık yönetim planı 12. Rapor asbest söküm uzmanı tarafından hazırlanıp imzalanacaktır	<u>Tehlikesiz Atık Yönetim Planı</u> 1. Muhtemel atık miktarları ve bertaraf şekilleri açıklanacaktır 2. Çevre Mühendisi tarafından hazırlanıp imzalanacaktır (Oda sicil numarası belirtilecektir) <u>Asbest söküm raporu:</u> 1. Söküm yapılan binaya ait adres bilgileri 2. Asbest söküm tarihi 3. Asbest söküm uzmanı belgesi 4. Asbest söküm çalışanı belgesi 5. Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü'ne yapılan bildirim ve iş planı 6. Söküm fotoğrafları 7. UATF (bertaraf edilen miktar, adres içerikli)
---	---

DENETİM GÖREVLİLERİ	FİRMA YETKİLİSİ

Adres: Feyzullah Mah. Bağdat cad. No:292 34843 Maltepe/İSTANBUL
Alo Geri Dönüşüm: 0216 399 69 88 Telefon : 0216 458 99 99

Şekil 6.4 : İnşaat sahalarında yapılacak tehlikeli ve tehlikesiz atık denetim tutanağı.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ULUSAL ATIK TAŞIMA FORMU	
FORM 9- A	
D (D) Kopyası Atık taşıma işleminden önce "Üretici"de kalacak ve Üretici tarafından "Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)" gönderilecektir. Form Ulusal Atık Taşıma Kılavuzundaki bilgilere uygun olarak doldurulacaktır.	
UATF Seri:	B
UATF No:	1857931
1) ÜRETİCİ	
1) Firmanın Unvanı:	12) Atık Kodu:
2) Firmanın Sahip veya Sahiplerinin Adı, Soyadı:	13) Atık Adı:
Firmanın Adresi:	14) 20 °C 'de Fiziksel Özellikler:
3) İlın Adı ve Kodu:	15) Renk:
4) İlçenin Adı:	16) Ağırlık:
5) Mahalle/Semt:	17) Ambalaj ve Konteynır Türü:
6) Cadd/Sk:	18) Ambalaj ve Konteynır Sayısı:
7) Kapı No:	19) Atık Çıkış Tarihi:
8) İşyerinin Vergi Numarası:	20) Sorumlu Kişinin Adı ve Soyadı:
9) Telefon Numarası:	21) Sorumlu Kişinin İmzası:
10) Faks Numarası:	
11) H Numarası:	
2) TAŞIYICI	
1) Firmanın Unvanı:	11) Lisans No
2) Firmanın Sahip veya Sahiplerinin Adı, Soyadı:	12) Taşıt Plaka No
Firmanın Adresi:	13) Taşıma Şekli:
3) İlın Adı ve Kodu:	14) Teslim Tarihi
4) İlçenin Adı:	15) Sorumlu Kişinin Adı ve Soyadı
5) Mahalle/Semt:	16) Sorumlu Kişinin İmzası
6) Cadd/Sk:	
7) Kapı No:	
8) İşyerinin Vergi Numarası:	
9) Telefon Numarası:	
10) Faks Numarası:	
3) ALICI	
1) Firmanın Unvanı:	11) Lisans No
2) Firmanın Sahip veya Sahiplerinin Adı, Soyadı:	12) Atığın Ağırlığı:
Firmanın Adresi:	13) Atık Bertaraf Yöntemi/Geri Kazanım Yöntemi:
3) İlın Adı ve Kodu:	14) Lisanslı Ara Depolama Tesisinden Atık Transferi (Kutuya X işareti koyunuz):
4) İlçenin Adı:	a) Anılmadan Bertaraf/ Geri Kazanım Tesisine Gönderilen Atıklar
5) Mahalle/Semt:	b) Anılarak Bertaraf/ Geri Kazanım Tesisine Gönderilen Atıklar (başka atık üreterek)
6) Cadd/Sk:	c) Anılarak Bertaraf/ Geri Kazanım Tesisine Gönderilen Atıklar (başka atık üretmeden)
7) Kapı No:	d) Diğer (belirtiniz)
8) İşyerinin Vergi Numarası:	14. soru işaretlendiğinde (a, b, c, d) işlemleri için Ara depolama tesisi tarafından yeni bir EK-9-A formu düzenlenmesi zorunludur.
9) Telefon Numarası:	15) Atık Kabul Tarihi:
10) Faks Numarası:	16) Sorumlu Kişinin Adı, Soyadı:
	İmzası:

Şekil 6.5 : Ulusal atık taşıma formu.

Yıkım ruhsatı alınarak yıkılan bina arsaya çevrildikten sonra Yapı Ruhsatı düzenlenmesi aşaması İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından gerçekleşmektedir. Yapı ruhsatı için istenen evraklar arasında olan Kot Kesit Belgesi ve İnşaat İstikamet Rölevesi Plan ve Proje Müdürlüğünden alınır. Yapı ruhsatı için istenen evraklar listesi Çizelge 6.4 ile gösterilmiştir.

Çizelge 6.4 : Maltepe Belediyesinde yapı ruhsatı düzenlenirken istenen evraklar.

MALTEPE BELEDİYESİ YAPI RUHSATI TAKİP FORMU		(Dosya No -)	
.....Pafta, ... Ada, ... Parsel			
Sıra		Var	Yok
	– PROJE ONAY DURUM BÜRO ŞEFLİĞİ		
1	Tapu,		
2	Çap (Plan örneği),		
3	Röperli Kroki (Aplikasyon Krokisi)		
4	İmar Durumu		
5	Kot – Kesit Belgesi (Aslı)		
6	İnşaat İstikamet rölevesi – (Aslı)		
7	İSKİ Onay yazısı		
8	Trafo belgesi		
9	Kontur – Gabari (tadilat ruhsatında)		
10	Sıhhi Tesisat – Kalorifer Projesi		
11	Elektrik Projesi -Asansör Projesi		
12	Zemin Etüt Raporu		
13	Mimari Proje		
14	Statik Proje + Statik Hesap Cetveli		
15	Mal sahibine ait Resmi Yazışma Adresi		
16	Proje Tescil Belgesi.		
17	Tapu Sicil Kaydı		
18	Numarataj yazısı. (Harita Planlama)		
19	Vergi İlişiği kesme belgesi (Hesap İşleri Müdürlüğünden)		
20	Hisseli ise Hissedar Muvafakati		
	- Yapı Denetime Ait		
21	Yapı Denetim Firması izin belgesi aslı veya sureti (Noter Tasdikli)		
22	Yapı Bilgi Formu (Bakanlık Onaylı)		
23	Taahhütname (Yapı Den. Firmasının yapı denetimini üstlendiğine dair.)		
24	Yapı Denetim Firması Sözleşmesi (1 adet asıl)		
25	Sözleşmeye ait damga vergisi makbuzu (Vergi dairesi)		
26	Yapı Denetim hizmet bedelinin ilk taksitinin yatırıldığına dair Makbuz.		
27	Yapı Den. ve Yrd. Kont. El. İkametgah İlm. ve Nüfus cüzdanı fotokopisi		
28	Projelerin ve Zemin Raporunun Yapı Denetim firması tarafından onayı.		
29	- Proje Müelliflerinin Oda Durum Sicil Belgesi (Parsel Bazında - Statik, Mimari, Elektrik, Makine , Jeofizik)		
	- Mal sahibince yapı müteahhitliği üstlenildiği takdirde.		
30	Ticaret odası kaydı		
31	Nüfus cüzdanı arkalı önlü fotokopisi.		
32	Noter tasdikli Taahhütname.		
33	- Şantiye şefi sözleşmesi; (Öğrenim Belg. Noter Tasdikli Sureti ve kimlik fotokopisi – Oda sicil no.- Sigorta sicil no. veya bağkur sicil no. İkametgah, taahhütname)		
	- İnşaatın yapımını bir müteahhit üstlendiği takdirde		
34	Ticaret Sicil Gazetesi.		
35	Vergi levhası (Aslı – geri verilmek üzere sureti.).		
36	Ticaret Odasından Sicil Kaydı		
37	İmza sirküleri.- Sigorta veya Bağkur Sicil No.		
38	Noter Tasdikli Taahhütname.		

Çizelge 6.4 (devam) : Maltepe Belediyesinde yapı ruhsatı düzenlenirken istenen evraklar.

39	Mal sahibiyle yapılan sözleşme.		
40	İkametgah senedi		
41	Otopark Bedelinin yatırıldığına dair Makbuz ve taahhütname		
42	Makbuz (Harç ve ücretlerin yatırıldığına dair.)		
43	İş Talep Formu (Yapı Ruhsatı Düzenlenmesi İlk Başvuru)		
44	(Ruhsatta ismi geçen tüm kişilerin Nüf. Kiml. Arkalı-önlü Fotokopileri.)	KONTROL EDEN	
45	Harita Müh. İçin;Taahhütname, Ek10,Oda Sicil Kayıt Belgesi,TİP2 ve TİP3 sözleşme		
46	Yapı Aplikasyon Belgesi		
47	İş güvenliği sözleşmesi		
48	Fen İşleri Yol ve Kaldırım Yenileme Bedeli Ücreti Tahsilat Makbuzu		
49	Arsanın Boş Fotoğrafları		
50	Taahhütname (Statik, Mimari, Elektrik, Makine , Jeofizik)		
NOT: Evrak havale tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde takip edilmeyen dosya arşive kaldırılacaktır.			
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.			

2464 sayılı Belediye Gelirler Kanunu ile; yapı ruhsatında alınacak bazı harçların ve bedellerin tanımı yapılmış; harç veya katılma payı konusu yapılmayan hizmetler için belediye meclisleri ücret alma konusunda yetki verildiğinden, yapı ruhsatı düzenlenirken alınan ücretler idareye göre değişiklik gösterebilmektedir. Maltepe Belediyesinde yapı ruhsatı düzenlenirken alınan harç ve ücretler aşağıda ve Çizelge 6.5 ile sıralanmıştır.

- i. Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti
- ii. Mahallen Tetkik Ücreti
- iii. Proje İnceleme Ücreti
- iv. Yol Katılım Bedeli
- v. Kanal Katılım Bedeli
- vi. Proje Tescil Ücreti
- vii. İnşaat Harcı
- viii. Toprak Harcı
- ix. Teknik Eleman Ücreti
- x. Plaka ve Tabela Ücreti
- xi. Toprak Harcı
- xii. Toprak Döküm Ücreti
- xiii. Beton Döküm Ücreti
- xiv. İmar Durumu Ücreti

- xv. Avan Proje Onay Ücreti
- xvi. Zemin Etüt Harçları
- xvii. Mimari Proje Onay Ücreti
- xviii. Statik Proje Onay Ücreti
- xix. Estetik Kurul Dosya İnceleme Ücreti

Çizelge 6.5 : Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından alınan harç, ücret ve bedeller (Url-10).

Adı	Tanımlanan Hesap Aralığı	Fiyatı (TL)
Zemin Etüt Harçları	0-500 (m ²)	375
	501-1000 (m ²)	790
	1001-1500 (m ²)	1.030,00
	1501-2000 (m ²)	1.225,00
	2001-5000(m ²)	1.675,00
	5001-10000 (m ²)	2.930,00
	10000...m ² den sonra, her 1000 m ² için	505,00
İmar Durumu Ücreti	0-100m ²	56
	101-500m ²	56.00+ m ² x 0.070
	501-10000m ²	56.00+m ² x 0.080
	10000m ² .den büyük	56.00 +m ² x 0.090
	Hesaplanan ücret miktarının 3.000 TL 'den büyükse	3000
İmar Durumu Ücreti-Tevhid-İfraz, Yola Terk İşlemleri	Ticaret alanlarında	m ² x 0.65
	Konut Alanlarında	m ² x 0.60
Avan Proje Onay Ücreti	Konutlarda Toplam inşaat alanının beher m2 si için	m ² x0.90
	İş yerlerinde Toplam İnşaat Alanını Beher m2 si için	m ² x1.85
	Özel (okul, sağlık yapıları, spor tesisleri, gibi) yapılarda	m ² x 34.50
	Kamu yararı için çalışan derneklere yapılan sosyal, kültürel tesisler	m ² x 8.10
Mimari Proje Onay Ücreti	Konut	m ² x1.38
	Ticaret	m ² x1.61
Statik Proje Onay Ücreti	Konut	m ² x1.38
	Ticaret	m ² x1.61
Mahallen Tetkik Ücreti	Mimari Proje İçin	345
	Statik Proje İçin	345
Proje Tescil Ücreti	1000 m ² ve altı	570
	1000 m ² üzeri	570+m ² x0.53
Proje inceleme ücreti	Dosya başına	220

Çizelge 6.5 (devam) : Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından alınan harç, ücret ve bedeller.

Adı	Tanımlanan Hesap Aralığı	Fiyatı (TL)
Estetik Kurul Dosya İnceleme Ücreti:	Dosya için (bir kere alınabilir)	m ² x1,5
Teknik Eleman Ücreti(Ruhsat)	0-100 m ² 'ye kadar (100 m ² dahil bir daire için)	34
	101-200 m ² 'ye kadar (Bir daire için)	74
	200 m ² 'den büyük (Bir daire için)	202
	İşyerlerinden 100 m ² 'ye kadar	343
	100 m ² 'den yukarısı için ise	343.00 + (m ² -100) x 0.20
İnşaat Harcı İşyeri	(0-25 m ²)	6
	(26-50 m ²)	9
	(51-100m ²)	12
	(100 m ² den büyük)	15
İnşaat Harcı Konut	(0-100 m ²)	1,5
	(101-120 m ²)	3
	(121-150 m ²)	4,5
	(151-200 m ²)	6
	(200 m ² 'den büyük)	7,5
Toprak Harcı	Ticaret (x m ³)	0,85
	Konut	0,85
	İşgaliye Harcı	1,65
	Toprak Döküm Harcı (Hafriyat ücreti x m ³)	4,1
Tabela ve Plaka Ücretleri	Plaka	95
	Tabela	230
Beton Döküm İzin Bedeli	Yapı ruhsatı toplam alan için (beher m ²)	m ² x1.50
Yol Katılım Bedeli	Asfalt Katılım Bedeli+ Tretuvar Katılım Bedeli	-
Kanal Katılım Bedeli	Kanal Katılım Bedeli	
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Isıtma Tesisatı, 1000 k.Cal/H)	Konutlardan	12
	İşyerlerinden	16
	Havalandırma Tesisatı (1M ³ /H)	0,12
	Soğutma Tesisatı (1000 BTU/H)	29
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Sıhhi Tesisat)	Brüt 200 m ² 'nin altındaki dairelerden (adet)	88
	Toplam alanı 200 m ² 'den büyük daireler v.b	170
	Dükkan ve iş yerlerinin 1 m ² için	1,7
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Doğalgaz Tesisat)	Brüt 200 m ² 'nin altındaki dairelerden (adet)	88
	Toplam alanı 200 m ² 'den büyük daireler v.b	170
	Dükkan ve iş yerlerinin 1 m ² için	1,7
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Yangın Tesisat)	Yangın dolabı (adet)	45
	Springler tesisatı(mevcut olduğu m ²)	0,9

Çizelge 6.5 (devam) : Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından alınan harç, ücret ve bedeller.

Adı	Tanımlanan Hesap Aralığı	Fiyatı (TL)
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Isı Yalıtım (Proje)	İşyerleri (1 m2)	1,2
	konut veya konut+ dükkan	0,8
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Elektrik Motorları)	1 HP'den küçük	40
	1 HP'den büyük	80
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Elektrik Tesisatı Kuvvetli Akım)	1 sorti için	4
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Zayıf Akım Tesisatı)	1 Sorti için	4
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Asansörler ;Proje Onayı)	İnsan asansörleri	920
	Sağlık asansörleri	1.200,00
	Yük asansörleri	1.450,00
	Servis asansörleri	500
	Yürüyen merdiven vb. (adet)	2.000,00
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Paratoner Tesisatı)	Beher paratoner tesisatı	800
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Yakıt Tankları)	0-1 m ³ 'e kadar olanlardan	95
	1,1 -5 m ³ 'e kadar olanlardan	240
	5,1- 10 m ³ 'e kadar olanlardan	450
	10,1-30 m ³ 'e kadar olanlardan	900
	30,1 m ³ ve daha fazla	1.000,00
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Akaryakıt/Otogaz İstasyonları)	Beher pompa cihazı/dispenser için	2.500,00
	Beher lift için	900
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Asansör Tescil İşlemleri İnsan Asansörleri)	300KG	1.200,00
	375KG	1.300,00
	450KG	1.400,00
	525KG	1.650,00
	600KG	1.800,00
	675KG	1.850,00
	750 KG VE ÜZERİ	2.000,00
Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti (Asansör Tescil İşlemleri Sağlık Asansörleri)	1600-2000KG	1.600,00
	2500KG	1.950,00
	Yük asansörleri	2.350,00
	Yürüyen merdiven vb. (adet)	2.300,00
	Servis asansörleri	800
	İşyerlerinden 1.50 kat alınır.	
Açıklamalar		
İmar Durumunda,; •Mahkemelerce talep edilen imar durumları için ücret talep edilmez. •Şahıslar tarafından elden takipli imar durumu talepleri için yukarıdaki ücretler uygulanır. •İmar durumu temditlerinde; - a)Değişiklik yoksa imar durumu ücretinin %50 si alınır. - b)İmar durumunda değişiklik varsa ücretin tamamı alınır.		

Çizelge 6.5 (devam) : Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından alınan harç, ücret ve bedeller.

Açıklamalar
<u>İmar Durumunda,;</u> •Mahkemelerce talep edilen imar durumları için ücret talep edilmez. •Şahıslar tarafından elden takipli imar durumu talepleri için yukarıdaki ücretler uygulanır. •İmar durumu temditlerinde; - a)Değişiklik yoksa imar durumu ücretinin %50 si alınır. - b)İmar durumunda değişiklik varsa ücretin tamamı alınır.
<u>Avan Proje Onay ücretinde;</u> •Avan proje, kamu yapılarında özel işletme iştiraki var ise ücretlendirmeler eksiksiz alınır. •Avan proje tadilatlarında ücretin %50'si alınır.
<u>Mimari ve Statik Proje Onay Ücretinde;</u> •Tadilat projesi ve ruhsat temditlerinde bu ücretin % 50 si alınır
<u>Yol Katılım Bedeli ve Kanal Katılım Bedeli;</u> •Fen İşleri Müdürlüğünün hazırladığı birim fiyatlara göre hesap edilmektedir. Bu bilgi belediye tarafından verilmemiştir.
<u>Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti; Elektrik Tesisatı Kuvvetli Akım, Elektrik Motorları,Zayıf Akım Tesisatı ve Asansörlerde</u> •İşyerlerinde belirtilen ücretin 1,5 katı alınır.
<u>Makine-Elektrik-Tesisat Ücreti; Akaryakıt/Otogaz İstasyonlarında</u> •Diğer teçhizat ücretleri ayrıca alınır.
<u>Makine-Elektrik-Tesisat Ücretinin Hepsinde;</u> •Tadilat projelerinden belirtilen ücretlerin yarısı alınır.

7. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA BİR YAPININ DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

7.1 Riskli Yapı Tespiti ve Yıkım Ruhsatı Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar

1950’li yıllarda kırdan kente göç süreçleriyle birlikte konut stokunun niteliksiz halde artması sonucunda denetimsiz binalar ortaya çıkmıştır. Bu binaların birçoğu kaçak olarak imal edildiği için hem imar yönünden kirlilik oluşturmuş hem de depreme dayanıksız binaların oluşmasına sebep olmuştur. 1999 Marmara Depremi ve 2011 Van Depremi sonrasında oluşan can ve mal kayıpları yeni bir yasal düzenleme yapılması ihtiyacını ortaya çıkarmış ve 6306 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Gerek sivil toplum kuruluşlarının gerekse bilim insanları tarafından eleştirilere maruz kalmıştır.

Daşkiran ve Ak (2015) çalışmasında, 6306 sayılı kanuna yapılan aşağıdaki eleştirilerden bahsetmiştir.

i. Genç (2014), 6306 sayılı Kanuna göre dönüşümün sadece ekonomik ve fiziksel boyutları ile ele alındığını, ortaya çıkaracağı sosyal sorunlar göz ardı edildiğini, kentsel dönüşüm projelerini meşrulaştırmak için deprem riskinin bir bahane olarak kullanılacağına ilişkin kuşkular bulunduğu bahsetmiştir.

ii. Dükkancı (2013), 6306 sayılı Kanunun uygulanmasına yönelik eleştirilerin temel odak noktasının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nı, yani merkezi yönetimi yetkilendirmesi olarak görmüş, böylelikle Bakanlığın, uygun gördüğü herhangi bir alanı riskli alan ilan edebilecek ve bu alanlardaki her türlü uygulamayı kendi başına yürütebileceğini belirtmiştir.

iii. Sönmezocak (2013), Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bu denli büyük yetkilerle donatılmasına yapılan eleştirilerle ilgili olarak karşı görüşün savunmasının; konunun yıllardır çözilememesi nedeninin finansman ve yetki karmaşasına bağlı olduğundan Bakanlığın ön plana çıkarılmasının gerekli olduğu savına dayandığından bahsetmiştir. Ayrıca uygulama bütünlüğü gerekçesi ile risk taşımayan yapılar arasından Bakanlıkça gerekli görülenlerin de bu kanun hükümlerine tabi olabileceğini, bu durumun, hukuki güvencelerin ve mülkiyet hakkının ihlal edilmesi anlamına geldiğini, bu ibare ile

getirilen muğlaklığın, özel mülkiyete konu olan taşınmazlar açısından güvensizlik yarattığını ve kişi özgürlüklerinin sınırlarını belirsiz bir hatta çektiğini ifade etmiştir.

iv. Özer ve arkadaşları (2013), 6306 sayılı Kanunun karakteristiğini belirleyen riskli alan tespitinde Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşların yetkili olmasının ve riskli yapı tespitine ilişkin yapılan itirazların incelenmesinde görevli olan teknik heyette Bakanlık temsilcilerinin yer almasının, dönüşüm sürecinde Bakanlığın taraf olması sebebiyle objektifliğe zarar verebileceğini ifade etmiştir.

v. Sözmezocak (2013), riskli yapıların yıktırılmasında idare ile anlaşılan hak sahiplerine geçici konut, işyeri tahsis ve kira yardımı “yapılabileceği” vurgulamıştır. Bu ifadenin; idareye geçici konut ve işyeri tahsis edip etmeme hususunda bir takdir yetkisi tanındığını, idare açısından olması gerekenin takdir yetkisi değil, bağlı yetki olduğu savunmuştur.

vi. Öngören ve Çolak (2013), üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamadığı durumlarda ise Bakanlığın, TOKİ veya İdarenin acele kamulaştırmaya başvurabileceği belirtilmiştir. Kamulaştırmanın anlamının, konut veya işyerinin devlete geçmesi, devletin belirleyeceği bedelin 1/5’ini peşin ödemesi ve kalan kısmın ödemesini de 5 yıl içinde tamamlaması olduğunun altını çizmiştir.

7.2 Maltepe Belediyesinde Riskli Yapı Tespiti ve Yıkım Ruhsatı Sürecinde Tespit Edilen Sorunlar

Maltepe Belediyesinde; riskli yapı tespit ve yıkım ruhsatı sürecinde tespit edilen sorunlar çalışma kapsamında 2954 tane riskli yapı tespit raporu ve 1575 adet yıkım ruhsatı dosyası, Cityplus programı üzerinden elektronik sistemde taranmış ve aşağıdaki sorunlar tespit edilmiştir.

i. 594 riskli yapı dosyasında (yaklaşık %20,1) yapı maliklerinin yeniden yapılaşma süreci aşamasında uğradığı hak kayıplarına ilişkin şikayet bulunduğu tespit edilmiştir. 6306 sayılı yasanın uygulamasında karşılaşılan en büyük sorunlardan biri dönüşen binalarda yeniden yapılaşma sürecinde sahip olunan imar haklarıdır. Yapılar, riskli yapı tespit raporunu aldıktan sonra yıkılmakta ve yürürlükteki mevcut imar haklarına

göre yeniden yapılaşabilmektedir. Mevcudundan fazla yapılaştan yapılarda veya imar planı değişerek daha az yapılaşma hakkına sahip olan yapılarda mülkiyet sıkıntısı yaşanmaktadır. Bir örnek olayda arsa tapusuna sahip, mevcut imar planına göre 3 kat fazlası bulunan 18 daireli 9 katlı bir yapıda %70 hisse (13 daire) bir şahsa, %30 hisse ise (5 daire) 5 farklı şahsa aittir. %70 hisseye sahip olan kişi deprem açısından daha sağlam bir binada oturmak kaygısıyla mülk sayısının azalmasını göze alarak 6306 sayılı kanun kapsamında binayı yıktırmıştır. Yeni inşaa edilecek binada geriye kalan %30 hisseye sahip 5 şahsın kendilerinde ait daireye sahip olma hakkını elde edememektedir. %70 hisseye sahip olan mal sahibi yapılaşma kararı alarak 2/3 çoğunluğu elinde bulundurduğundan müteahhitle %50 oranında anlaşmış ve diğer mal sahipleri de arsa hisselerinin satışa çıkma korkusuyla anlaşmaya dahil olmuşlardır. Müteahhitle yapılan anlaşma sonucunda %30 hisseye sahip olan (filiyatta kaçak da olsa 5 daireye sahip olan) 5 mal sahibi toplamda 2 daire için hak sahibi olmuşlardır. 6306 sayılı kanunla dönüşüm sonucunda %30 hisse sahibi olan 5 mal sahibi, ev sahibi konumundan kiracı konumuna geçmişlerdir. Diğer bir örnek olayda ise; 6306 sayılı kanunla dönüşmeyi planlayan kat mülkiyet tapusuna sahip mal sahipleri, riskli tespit raporuna başvurmadan önce mevcut imar planını sorgulamışlardır. Mevcut imar planında önceden sahip oldukları kat sayısının 1 kat eksildiğini öğrendikleri için dönüşümden vazgeçmişlerdir. 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 15 (11) maddesinde her ne kadar “mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir. Böyle bir durumda Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki parselde kullanılacağına dair uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır. “ denilse de bu hakkın sınırları ve uygulama detayları belirtilmemiştir. Afet kaygısıyla oluşturulan 6306 sayılı yasa ile risk teşkil eden yapıların yıkılmasında gösterilen hassasiyet kadar yeniden yapılaşma süreci içinde çözümler getirilmelidir. Yeniden yapılaşma sürecinde hak kaybı yaşayan hak sahiplerine mevcut imar planı bütünlüğü gözetilerek ilave yapılaşma hakkı tanınmalı veya mevcut hakkı değer kaybı yaşanmadan başka yere taşınmalıdır. Hak kaybının belirlenme ölçütü, imar planı bütünlüğünü bozmadan verilecek ilave yapılaşma hakkı veya mevcut hakkın değer kaybı yaşanmadan taşınması hususları 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde hilafa düşülmeyecek netlikte açıklanmalıdır.

ii. 185 riskli yapı dosyasında riskli yapı tespiti yapmak için görevlendirilen Lisanslandırılmış Kurum veya Kuruluşların teknik elemanlarının binaya giremediği veya çalışma ortamlarının engellendiği tespit edilmiştir. 6306 sayılı kanun mal sahiplerinden sadece birinin başvurusu halinde yapının yıktırılmasını sağladığından, yapının yıkılmasını istemeyen mal sahipleri, tetkik için yapıya giden teknik elemanların binaya girmesinde zorluk çıkarmakta veya bina içerisinde görevini yapmasına engel olacak davranışlar sergilemektedir. Riskli yapı tespiti yaptırılması için alınacak karar hak sahiplerinden sadece birine bırakılmaması, başka bir deyişle tam çoğunluk şartı koyulmasa dahi hak sahiplerinin belirlenecek uygun bir oranda rızasının aranması riskli yapı tespiti ve dönüşüm sürecinde sakinler arasında yaşanabilecek benzeri gerginlikleri azaltabilir.

iii. 50 riskli yapı dosyasında birden fazla dairesi bulunan mal sahiplerinin, sadece 1 kira yardımı bedelini verilmesinin şikayeti bulunmaktadır. 6306 sayılı kanuna getirilen düzenlemeyle riskli yapı maliklerine sadece ikamet ettikleri 1 bağımsız bölüm için 18 ay kira yardımı yapılmaktadır. Bu uygulamayla kiracı olmaksızın riskli yapıdaki bağımsız bölümlerde ikamet eden sakinler kira yardımı almamaktadır. Örnek bir olayda; riskli yapı olarak tespit edilen bir binada iki adet bağımsız bölüme sahip olan bir şahıs, bir dairede kendi ikamet ederken diğer daireyi kira sözleşmesi yapmadan oğluna tahsis etmiştir. İki bağımsız bölüme sahip olan mal sahibi yalnızca ikametgah ettiği daire için kira yardımı alabilmekte, oğlu kira yardımından yararlanamadığı için mağduriyet yaşamaktadır. Kiracı olmaksızın kendine ait olmayan bağımsız bölümde ikamet eden riskli bina sakinlerine bu durumu belgelemesi şartı ile (fatura ibrazı vs. şekillerde) kira yardımı yapılabilmesi imkanının yasalara ilave edilmesi ile dönüşüm sürecindeki bu tür mağduriyetleri azaltılabileceği düşünülmektedir.

iv. 10 riskli yapı dosyasında, statik olarak bitişik fakat mülkiyet olarak ayrı olan blok binalarda, bloklardan birinin 6306 yasa kapsamında riskli yapı tespit edilmesi için başvurduğu görülmüştür. 6306 sayılı kanunda parselde birden fazla yapı bulunması halinde yapıların birbirinden bağımsız olarak riskli yapı tespiti yaptırabildikleri ifade edilmiştir. Mülkiyet hakkı olarak iki blok olan ama statik açıdan tek bina olan yapılarda uygulama sıkıntısı yaşanmaktadır. Örnek bir olayda ; aynı parselde aynı temel, aynı çatı ve aynı merdiven holüne sahip fakat ayrı bina girişi ayrı merdiveni ayrı asansörü bulunan iki bloklu binadan bir blok riskli yapı tespit edilmiştir. Fakat statik açıdan riskli tespit edilen bloğun yıkılması diğer bloğa zarar verebilmektedir. Bu

durum iki blok sakinleri tarafından mahkemeye taşınmıştır. 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinden birden fazla yapı bulunması halinde riskli yapı tespiti için değerlendirilen yapı kavramına statik yeterlilik şartı koyulmalıdır. Risk tespiti yapılacak bina diğer binadan statik açıdan bağımsız ise ayrı değerlendirilmelidir.

v. 5 riskli yapı dosyasında site halindeki yapılardan bir veya birkaç blok riskli yapı tespiti için başvurmuş, diğer blok veya bloklar riskli yapı tespiti için başvurmamıştır. Bu blok veya bloklar yerlerinde riskli yapı ilan edilerek yıkılmış fakat yeniden yapılaşırken alan sınırı belirlemede diğer bloklar arası uzlaşma sağlanamamaktadır. 6306 sayılı kanunda parselde birden fazla yapı bulunması halinde yapıların birbirinden bağımsız olarak riskli yapı tespiti yaptırabildikleri ifade edilmiştir. Riskli yapı tespitinden sonra oluşacak arsa alanı riskli yapı sahiplerinin arsası oranında yapılacak olsa da, özellikle geometrisi simetrik olmayan parselde arsaya dönüşecek alanın sınırlarının belirlenmesi ile ilgili bilgi bulunmamaktadır. Böyle durumlarda arsa alanının sınırlarının belirlenmesiyle ilgili teknik veri detayı ilgili yönetmelikte belirtilmelidir.

vi. Müteahhitlerin kanunda tanınan süreyi beklemek istememeleri üzerine, kiracıların ve anlaşma sağlamayan mal sahiplerinin riskli yapıyı kısa sürede boşaltmaları için riskli yapı kullanılmaz hale getirmektedir. Taranan dosyaların 486'sında bu konuda şikayet bulunmaktadır. Riskli yapı tespit raporu kesinleştikten sonra idareler yapının yıkılması için minimum 60 günlük süre tanıyarak yapının yıkılması için hak sahiplerine tebligatta bulunmaktadır. Yapının yıkılmaması halinde hak sahiplerine minimum 30 günlük süre daha tanınmaktadır. Riskli yapı tespit raporu kesinleştikten sonra yasalarla belirlenen süreler gereği 90 günü bulabilen binanın boşatılması süresi özellikle bu yapının yeniden yapılaşmasını üstlenen müteahhitler tarafından uzun bulunmakta olup bazı durumlarda yıkılacak yapıdaki yaşam şartları özellikle kötüleştirilerek kiracılar bir an önce binayı terk etmeye zorlanmaktadır. Bu durumlarda konu yargıya intikal etmekte ve idarelerin de dahil olduğu dava süreçleri yaşanmaktadır. Bu gibi sorunların yaşanmaması için, 6306 sayılı kanunda, kanunda tanımlanan hakların korunması için, kanun dışındaki zorlayıcı yaptırımda bulunan taraflara cezai yaptırımlar tanımlanmalıdır.

vii. 2954 tane riskli yapı tespit raporu ve 1575 adet yıkım ruhsatı dosyası bulunmaktadır. Her ne kadar riskli yapı tespit raporu yapı başına, yıkım ruhsatı parsel başına düzenlenen ruhsatı ifade etse de; riskli yapı tespit raporu sayısının yıkım ruhsatı

sayısının nerdeyse iki katı olduğu gör÷lmektedir. Bu durum, İlçe genelinde parsellerde bulunan yapı sayısı çok fazla olmadığından yıkım ruhsatı almadan yapıların yıkıldığını ifade edebilir. Her ne kadar 6306 sayılı kanunda yıkım ruhsatı alınması gerektiğı yazılmış olsa da kaçak yıkılan binalar için caydırıcı bir cezai yaptırım şartı bulunmamaktadır. Yıkım ruhsatı alma aşamasını atlayarak denetimsiz, kaçak yapılan yıkımlar karşılaşılan sorunlar arasındadır. 6306 sayılı kanuna riskli tespit edilen yapının yıkım ruhsatı almaksızın yapılan yıkımlarda, hak sahiplerine herhangi bir yardım yapılmamalı ve bu gibi bu durumlarda caydırıcı cezai yaptırımlar tanımlanmalıdır.

viii. Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü 2016 yılından itibaren 881 binada asbest denetimi gerçekleştirilmiş, bu binaların 182'sinde asbest tespit edilmiş ve kontrollü olarak uzaklaştırılmıştır. Belediyeler, riskli yapıda yıkım ruhsatı alınmadan önce yapıdan asbest gibi tehlike içerebilecek malzemelerin tespiti ve uzman kuruluşlar tarafından binadan uzaklaştırılması işleminin denetimini üstlenebilmektedir. Bu uygulamada anlatılan denetim sürecine girmeyerek sürecin kısılmasını amaçlayan ve uzman kuruluşlarca tehlikeli atık numunesinin alınması, incelenmesi ve tespiti halinde tehlikeli atığın uzaklaştırılması maliyetini üstlenmek istemeyen ilgililer, tehlikeli atık içerebilecek malzemelerin tespiti belediye yetkilileri tarafından yapılmadan önce binadan uzaklaştırabilmektedir. Bu durumlar için 6306 sayılı kanunla caydırıcı cezai yaptırımlar tanımlanmalıdır.

ix. Taranan 250 riskli yapı tespit ve yıkım ruhsatı dosyasında, riskli yapı tespiti için başvuran malikin tapudaki bağımsız bölüm numaralarının ve blok numaralarının yeriyle uyumlu olmadığı için yıkım kararının alınmasında ve yeniden yapılaşma sürecinde arsa payı dağılımında şikayetler olduğu gör÷lmüştür. Türkiye'de sıklıkla karşılan durumlardan biride parsel içinde bulunan binada/binalarda daire numaralarının ve/veya blok isimlerinin tapudaki bilgilerle uyuşmamasıdır. Tapudaki bağımsız bölüm numaraları /blok isimleri gerçekte var olan bağımsız bölüm numaraları/blok isimleri aynı olmadığından riskli yapı tespiti için başvurular yanlış değerelebilmekte ayrıca yeniden yapım aşamasında sahip olunan arsa hakkında yanlış dağılımlar yapılabilmektedir. Bu sebeple riskli yapı tespiti için başvuracak yapı maliklerinin öncelikle kapı ve blok numaralarının tapuyla uyumunu kontrol ettirmelidir. Eğer uyumsuzluk varsa LİHKAB bürolarına giderek bu uyumsuzluğu çözmelidir.

x. İncelenen 300 riskli yapı tespit dosyasında yeniden yapılaşma sürecinde, Kat irtifakı kuruluşu esnasında bağımsız bölümlerin arsa payı dağılımlarının değer tespiti yapılarak değil m2 doğrultusunda dağıtılması sebebiyle sorunlar ortaya çıkmıştır. Binanın yıkım sürecinin bitiminden sonra arsa payı tapularındaki hisseler yeni binanın yıkılmasından sonra toprak tapusu hissesi şekline dönmektedir. Yapılarda bir işyeri ile bodrum katta bulunan bir meskenin payları tapuda eşit olarak kayıtlı olabilmekte, yıkım süreci sonunda arsaya geçen hisseler gerçekte değerleri birbirinden farklı bağımsız bölümler eşit hisse sahibi olabilmektedir. Bu şekilde daha sonra yapılacak yeni bina için uzlaşma sorunu ortaya çıkmaktadır.

7.3. Yapı Ruhsatı Alınmasında Karşılaşılan Sorunlar

Maltepe Belediyesinde; 2013 yılından itibaren 2069 adet yeni yapı ruhsatı dosyası, Cityplus programı üzerinden elektronik sistemde taranmış ve aşağıdaki sorunlar tespit edilmiştir.

i. Taranan 1987 dosyada mimari proje sınırları belirlenirken geçerli olan yönetmeliklerin kullanımı için yönetmeliklerin avantajlı maddelerinden yararlanmak için talep başvuruları ve başvuruların gerçekleşmemesi halinde şikayetler bulunmaktadır. Hali hazırda İstanbul'da mimari yapılaşma hakkını belirleyen 8 Eylül 2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği bulunmaktadır. Fakat belirli koşullar sağlandığında 2007 İstanbul İmar Yönetmeliği ve 1 Haziran 2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğini kullanma hakkı doğmaktadır. Öyle ki; 22.05.2014 tarihinden önce yapılaşmaya esas evrağı olanlar üç yönetmelikten birini seçerek kullanabilmektedir. Yapılaşmaya esas evrak kabulü ruhsatı düzenleyen idarenin insiyatifine bırakılmıştır. 01.06.2013 tarihi ile 08.09.2013 tarihleri arasında yapılaşmaya esas evrağı bulunanlar üç yönetmelikten birini seçip 01.06.2013 tarihli yönetmeliğin lehte hükümlerinden yararlanabilmektedir. Bu üç yönetmeliğin yapılaşma tanımları birbirinden farklı olabilmektedir. Bu şartlara göre yan yana iki parselde 22.05.2014'ten önce yapılaşmaya esas evrağı olan bir parselde bodrum katta iskan hakkı olabilirken veya çatı parapeti 125 cm yapılabilirken, 22.05.2014'ten önce yapılaşmaya esas evrağı olmayan parselde bodrum kat iskan edilemeyerek ve çatı parapeti 50cm'i geçemeyecektir. Bu uygulama birçok yönden tartışılacak sorulara yol açmaktadır. Aynı ada içerisinde aynı imar durumuna sahip komşu parsellerin farklı

yapılaşma haklarına sahip olması eşitlik sağlamadığı gibi özellikle çatı parapetlerinin yüksekliğinin farklı olması görünüm açısından imar kirliliğine yol açmaktadır. Diğer tartışılacak husus ise; yönetmelik seçme hakkını tanıyan “yapılaşmaya esas belgenin” net olarak ifade edilmemesi, idarenin taktir yetkisine bırakılmasıdır. Tanımlanan imar hakları taktir yetkisi tanınmaksızın talep sahiplerine eşit ve açık bir şekilde verilmelidir.

ii. 1365 dosya yönetmelikte net olarak belirlenmeyen hususlar noktasında reddedilmiştir. Yönetmeliklerde yapılaşmaya esas haklar net ve açık bir şekilde tanımlanmamaktadır. Bu durum yorumlamaya göre değişecek farklı uygulamalara yol açmaktadır. Örneğin planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde toplam inşaat alanının %3’ü kadar yapılan tesisat alanı ve ortak alanlar emsale dahil edilmemektedir. Özellikle çok tesisat alanına ihtiyaç duymayan küçük binalarda oluşturulan tesisat alanları tartışmaya açık uygulamalara yol açmaktadır. Diğer bir örnek verilecek husus ise; Planlı Alanlar Tip imar yönetmeliğinde bodrum katlarda yapılacak ortak alanın veya ticari birimlere ait depoların tamamen gömülü olmak kaydıyla emsale dahil edilmemesidir. Fakat bu maddenin uygulanmasında eğimli arazilerde yapılması gereken hakkında bilgi verilmemiştir. Verilen örneklerdeki gibi yönetmelik maddelerinin sınırları farklı yorumlamalara yol açmayacak netlikte ve uygulamada oluşacak durumlar gözetilerek tanımlanmalıdır.

iii. Dosyaların 1267sinde hissedarların tümünün muvafakat belgesi bulunmadığı için yaşanan gecikmeler gözlemlenmiştir. Yapı ruhsatı düzenlenirken karşılaşılan en büyük sorunlardan biri maliklerin hepsinden alınması gereken Muvafakat Belgesidir. 6306 sayılı yasa hak sahiplerinin rızası oranını 2/3’e indirmiş, 2/3 çoğunluk sağlanması halinde rızası olmayan hak sahiplerinin arsa paylarını diğer maliklere açık arttırma usulüyle satışını ön görmüş, satış olmaması halinde ise kamulaştırma yoluna gitmiştir. Fakat 6306 sayılı yasa kapsamına girmeyen yerlerde hala tüm hissedarların yapılaşma için rızası gerekmektedir. 6306 sayılı yasa kapsamı dışındaki yeni yapı ruhsat süreçlerinde İmar Kanunda tam çoğunluk yerine çoğunluğun yapılaşma rızası aranmalıdır.

iv. Dosyaların 1689 unda tapudaki şerhlerden kaynaklanan gecikmeler tespit edilmiştir. Her ne kadar 6306 sayılı Kanunun 15(10) maddesinde “kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı

ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder.

Bu haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz” dense de idare tarafından muvakkat inşaat şerhi, muhdesat şerhi gibi bazı şerhlerin Tapudan kaldırılması istenir. Muvakkat (geçici) inşaat şerhi, muvakkat inşaat ruhsatı düzenlendikten sonra Tapu Müdürlüğü tarafından tapu sicil hanesine koyulan şerhtir. Muvakkat ruhsata konu olan yapı yerinde kaldırıldıktan sonra şerhin kaldırılması talebi Belediye Encümenine yapılır. Muvakkat ruhsatın iptal edildiğine dair alınan Encümen Kararının Tapu Müdürlüğüne bildirilmesinden sonra şerh Tapu Müdürlüğüne kaldırılır. Muhdesat şerhi ise; bir parsel üzerinde bir şahsa ait yapı ya da ağaç hakkını ifade eder. Tapu kaydında görülen muhdesat şerhi kaldırmak için; o arazi üzerinde muhdesat konusu olan yapı veya ağaç yıkılmış yada sökülmüşse yani fiiliyatta herhangi bir şey yoksa belediyenin ilgili müdürlüğüne bu şerhin kaldırılmasına yönelik bir dilekçe verilir ve ilgili raportör kaldırılması yönünde bir yazı yazarak belediye başkanına imzaya sunar. Evrak imzalandıktan sonra Tapu Müdürlüğüne götürülür ve şerh kaldırılır. Eğer arazi üzerinde o yapılar veya ağaçlar duruyorsa bunun terkinin muhdesat sahipleri kendileri tapuya giderek tescil istem belgesi düzenletip, karşılığı alınarak yada karşılık almayıp el çekme yoluyla bu şerhi kaldırabilirler. Yıkılmış, sökülmüş, yok olmuş yapı ve ağaçlara ilişkin muhdesat yazımının tapu kütüğünde duruyor olması karşısında, kendi yapı yada ağacının yıkıldığı, söküldüğü, yok edildiğini ileri sürerek yargı yoluyla hak arayabilecek muhdesat sahiplerinin elde edebilecekleri kazanım, Medeni Kanun’un 723.maddesi çerçevesinde yapının yıkıntı yada ağacın odun değerini geçemeyecektir.

v. Dosyaların 1007’ sinde komşu parseldeki yapıların tecavüzü olması sebebiyle yaşanan gecikmeler görülmüştür. Bu sorunun bazı mahallelerde kadastral kaymadan da kaynaklandığı gözlemlenmiştir. Yeni yapı ruhsatı alınması aşamasında karşılaşılan sorunlardan biri de ruhsat alınacak parselde, komşu parseldeki yapıların tecavüzü olması durumudur. Bu durumda tecavüzlü kısmın; tecavüz eden parselde tevhid, kamuya hibesi, ifraz işlemi ile sınır düzeltmesi yapılması gibi çözüm yöntemlerinden biri seçilir.

vi. Dosyaların 15 tanesinde sahte vekalet, muvafakat ve inşaat sözleşmesi evraklarında imzaların kendilerine ait olmadığını belirten dilekçeler olduğu tespit edilmiştir. Yapı

vii. ruhsatı alınmasında kullanılan vekalet, muvafakat, inşaat sözleşmesi gibi noter onaylı belgelerde her ne kadar belgenin aslı istense de bu belgelerin sahtesi düzenlenebilmektedir. Bu sebeple noter evraklarının aslı dijital ortamda evraka tanımlanan bir numarayla kontrol edilebilir olmalıdır, bunun için elektronik sistem oluşturulmalıdır. Bu sayede idarelerdeki evrak kontrolü süreçlerinin hızlanması ve sahte evraklarla işlem yapılması durumunda yaşanacak hak kayıpları ve bu sebeple yaşanabilecek hukuksal süreçlerin azaltılabileceği düşünülmektedir.

viii. Dosyaların 596'sında müelliflerin oda sicil belgesi getirmek istemediği görülmüştür. Maltepe Belediyesi yaptığı protokol gereği müelliflerin mesleki geçerliliğini kontrol etmek için oda sicil belgesi isteyebilmektedir. Mevcut mevzuata göre ruhsat düzenlenirken, müelliflerin mesleki kimliklerinin geçerliliği müelliflerin kendilerinin beyan ettiği bir formun kabulüyle kontrol altına alınmıştır. Mesleki verilen cezaların veya sahte düzenlenen diplomaların ruhsat düzenlenirken kontrol mekanizması bulunmamaktadır. Bunun için düzenlenen bir elektronik sistemle müelliflerin mesleki geçerlilikleri kontrol edilebilir. Bu şekilde herhangi bir mesleki yeterliliği olmayan kişilerin proje aşamasında görev alarak yapıların yanlış tasarlanmasından kaynaklanabilecek sorunların önüne geçilmesinin ve mesleki saygınlığın azalmasına engel olmasının sağlanacağı öngörülebilir.

8. SONUÇ VE ÖNERİLER

Afet kaygısıyla çıkarılan ama içinde birçok tartışmayı barındıran 6306 sayılı yasa ile birçok yapı dönüşüm sürecine girmiştir. Bu çalışmada bir yapının 6306 sayılı yasa ile dönüşme süreci tanımlanmış, bir ilçe belediyesi örneği anlatılmış ve uygulamada yaşanan bazı sorunlara değinilmiştir. Çalışma sonucunda ulaşılan sonuçlar ve öneriler aşağıda maddeler halinde ve Çizelge 8.1 ile sıralanmıştır.

i. 6306 sayılı Kanunda ortaya çıkan en önemli sorunlardan biri mülkiyet sorunudur. Yapılaşamayan veya yapılaşma sonucu büyük miktarda hak kayıplarına uğrayan hak sahipleri için yasada; imar planı bütünlüğünü bozmadan ilave yapılaşma hakları veya mevcut hakkın değer kaybı yaşanmadan taşınması gibi çözüm yöntemleri tanımlanmalıdır. Afet kaygısı ile kanunlar vasıtasıyla oluşturulacak yaptırımlar, hak sahiplerinin mülkiyet haklarını azaltmamalı ya da elinden almamalıdır.

ii. 6306 sayılı Kanunla yapıyı riskli tespit ettirme hakkı sadece bir maliğin müracaatı ile olması uygulama esnasında istenmeyen davranışların yaşanmasına neden olmaktadır. Riskli yapı tespit ettirme hakkı, hak sahiplerinin 1/3'ünün rızası ile gerçekleşmesi yaşanacak gerginliğin azalmasına sebep olabilir.

iii. 6306 sayılı yasada yıkım ruhsatı tanımı yapılmış fakat yıkım ruhsatı alınmadan yapılacak yıkımlar için cezai şartlar belirtilmemiştir. Yıkım ruhsatı almadan yapılacak yıkımlar için caydırıcı cezai yaptırımlar tanımlanmalı ve kanunun getirdiği kira yardımı gibi yardımlardan kaçak yıkım yapanlar yararlandırılmamalıdır.

iv. 6306 sayılı Kanunda; yıkılacak binalardan tehlikeli malzemelerin uzman kuruluşlarca uzaklaştırılması işlemi, yıkım ruhsatı düzenlenmesi aşaması olarak tanımlanmalıdır.

v. Yapı ruhsatı düzenlemesine esas hakları, yapı ruhsatı düzenlenmesi aşamalarını ve yapı ruhsatı düzenlenmesi için gerekli evrakları belirten bütün kanun, yönetmelik, genelge, şartname ve standartlar bir kitapçık altında toparlanmalı ve yapılan değişiklikler bu kitapçığa işlenmeli.

vi. Yapı ruhsatı alma hakkını tanımlayan tüm yasal dayanaklar tartışmaya yol açmayacak netlikte olmalı, çeşitli yorumlamalarla idarelere göre değişen uygulamalara

yer verilmemelidir. Belirli aralıklarla düzenlenecek eğitimlerle ruhsat düzenleyen tüm idarelerdeki personele aynı uygulama yapılması için eğitim verilmelidir.

vii. Parsellere düzenlenen yapılaşma hakkı yönetmeliklerde; “tanımlanan tarihlerde tanımlanan bir evrağa sahip olma şartı” ile belirlenmemelidir. Yönetmelikte belirtilen yapılaşma hakları müracaat edenlere eşit olarak verilmelidir.

viii. İmar Kanunun uygulama yönetmeliğinde tanımlanan (şuan yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği) yapı ruhsatı düzenlenirken istenecek evraklar bölümüne; Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliğinde belirtilen iş güvenliği evrakları eklenmelidir.

ix. Yapı ruhsatı alınırken Noterden düzenlenen tüm evraklar; azilname, muvaffakat, inşaat sözleşmesi, vekalet; belgelere tanımlanacak numaralarla elektronik sistemden kontrol edilebilir olmalıdır.

x. Yapı ruhsatı düzenlenirken ruhsatta bulunan tüm müelliflerin mesleki kısıtlılığını kontrol edebilecek elektronik sistem oluşturulmalıdır.

Çizelge 8.1 : Maltepe Belediyesinde 6306 sayılı yasa kapsamında dönüş binaların ruhsat alma süresinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri.

Sorunun Grubu	Sorun	Açıklaması	Çözüm Önerisi
Riskli Yapı Tespiti ve Yıkım Ruhsatı Sürecinde Tespit Edilen Sorunlar	Mülkiyet Sorunu	Dönüş binalarda yeniden yapılaşma sürecinde sahip olunan imar hakları mülkiyet sorununa neden olmaktadır. Yapılar, riskli yapı tespit raporunu aldıktan sonra yıkılmakta ve yürürlükteki mevcut imar haklarına göre yeniden yapılaşabilmektedir. Mevcut imar hakkından fazla yapılaşan yapılarda veya imar planı değişerek daha az yapılaşma hakkına sahip olan yapılarda mülkiyet sıkıntısı yaşanmaktadır.	Yeniden yapılaşma sürecinde hak kaybı yaşayan hak sahiplerine mevcut imar planı bütünlüğü gözetilerek ilave yapılaşma hakkı tanınmalı veya mevcut hakkı değer kaybı yaşanmadan başka yere taşınmalıdır. Hak kaybının belirlenme ölçütü, imar planı bütünlüğünü bozmadan verilecek ilave yapılaşma hakkı veya mevcut hakkın değer kaybı yaşanmadan taşınması hususları 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde hilafa düşülmeyecek netlikte açıklanmalıdır.
	Uzlaşma Sorunu	6306 sayılı kanun mal sahiplerinden sadece birinin başvurusu halinde yapının yıktırılmasını sağladığından, yapının yıkılmasını istemeyen mal sahipleri tetkik için yapıya giden teknik elemanların binaya girmesinde zorluk çıkarmakta veya bina içerisinde görevini yapmasına engel olacak davranışlar sergilemektedir.	Riskli yapı tespiti yaptırılması için alınacak kararın hak sahiplerinden sadece birine bırakılmaması, başka bir deyişle tam çoğunluk şartı koyulmasa dahi hak sahiplerinin belirlenecek uygun bir oranda rızasının aranması riskli yapı tespiti ve dönüşüm sürecinde sakinler arasında yaşanabilecek benzeri gerginlikleri azaltabilir.
	Kira Yardımı Sorunu	Riskli yapı maliklerine sadece ikamet ettikleri 1 bağımsız bölüm için 18 ay kira yardımı yapılmaktadır. Bu uygulamayla kiracı olmaksızın riskli yapıdaki bağımsız bölümlerde ikamet eden sakinler kira yardımı almamaktadır.	Kiracı olmaksızın kendine ait olmayan bağımsız bölümde ikamet eden riskli bina sakinlerine bu durumu belgelemesi şartı ile (fatura ibrazı vs. şekillerde) kira yardımı yapılabilmesi imkanının yasalara ilave edilmesi ile dönüşüm sürecindeki bu tür mağduriyetleri azaltılabileceği düşünülmektedir.
	Riskli Yapı Tespit Edilmesinde Karşılaşılan Sorunlar	6306 sayılı kanunda parselde birden fazla yapı bulunması halinde yapıların birbirinden bağımsız olarak riskli yapı tespiti yaptırabildikleri ifade edilmiştir. Mülkiyet hakkı olarak iki farklı blok olan ama statik açıdan tek bina olan yapılarda uygulama sıkıntısı yaşanmaktadır	6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinden birden fazla yapı bulunması halinde riskli yapı tespiti için değerlendirilen yapı kavramına statik yeterlilik şartı koyulmalıdır. Risk tespiti yapılacak bina diğer binadan statik açıdan bağımsız ise ayrı değerlendirilmelidir.

Çizelge 8.1 (devam) : Maltepe Belediyesinde 6306 sayılı yasa kapsamında dönüşen binaların ruhsat alma süresinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri.

Sorunun Grubu	Sorun	Açıklaması	Çözüm Önerisi
Riskli Yapı Tespiti ve Yıkım Ruhsatı Sürecinde Tespit Edilen Sorunlar	Blok Binalarda Yeniden Yapılaşma Sırasında Alan Belirlenmesi	6306 sayılı kanunda parselde birden fazla yapı bulunması halinde yapıların birbirinden bağımsız olarak riskli yapı tespiti yaptırabildikleri ifade edilmiştir. Riskli yapı tespitinden sonra oluşacak arsa alanı riskli yapı sahiplerinin arsası oranında yapılacak olsa da, özellikle geometrisi simetrik olmayan parselde arsaya dönüşecek alanın sınırlarının belirlenmesi ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.	Arsa alanının sınırlarının belirlenmesiyle ilgili teknik veri detayı ilgili yönetmelikte belirtilmelidir.
	Müteahhidin Tanınan Süreyi Beklemeden Riskli Yapıyı Yıkma İstemesi	Riskli yapı tespit raporu kesinleştikten sonra yasalarla belirlenen süreler gereği 90 günü bulabilen binanın boşatılması süresi özellikle bu yapının yeniden yapılaşmasını üstlenen müteahhitler tarafından uzun bulunmakta olup bazı durumlarda yıkılacak yapıdaki yaşam şartları özellikle kötüleştirilerek kiracılar bir an önce binayı terk etmeye zorlanmaktadır. Bu durumlarda konu yargıya intikal etmekte ve idarelerin de dahil olduğu dava süreçleri yaşanmaktadır.	6306 sayılı kanunda, kanunda tanımlanan hakların korunması için, kanun dışındaki zorlayıcı yaptırımda bulunan taraflara cezai yaptırımlar tanımlanmalıdır.
	Kaçak Yıkımlar	Yıkım ruhsatı almadan yapıların yıkılması	6306 sayılı kanuna riskli tespit edilen yapının yıkım ruhsatı almaksızın yapılan yıkımlarda, hak sahiplerine herhangi bir yardım yapılmamalı ve bu gibi bu durumlarda caydırıcı cezai yaptırımlar tanımlanmalıdır.
	Yeniden Yapılaşma Sürecinde Arsa Payı Dağılımı	Binanın yıkım sürecinin bitiminden sonra arsa payı tapularındaki hisseler yeni binanın yıkılmasından sonra toprak tapusu hissesi şekline dönmektedir. Yapılarda bir işyeri ile bodrum katta bulunan bir meskenin payları tapuda eşit olarak kayıtlı olabilmekte, yıkım süreci sonunda arsaya geçen hisseler gerçekte değerleri birbirinden farklı bağımsız bölümler eşit hisse sahibi olabilmektedir. Bu şekilde daha sonra yapılacak yeni bina için uzlaşma sorunu ortaya çıkmaktadır.	Tapuya riskli yapı şerhi koyulurken kat mülkiyeti hakkını korumak kaydı şartı getirilmelidir.
	Asbest Denetimi Gerçekleştirilmeden Malzemenin Riskli Binadan Uzaklaştırılması	Asbest denetim sürecine girmeyerek sürecin kısılmasını amaçlayan ve uzman kuruluşlarca tehlikeli atık numunesinin alınması, incelenmesi ve tespiti halinde tehlikeli atığın uzaklaştırılması maliyetini üstlenmek istemeyen ilgililer, tehlikeli atık içerebilecek malzemelerin tespiti belediye yetkilileri tarafından yapılmadan önce binadan uzaklaştırabilmektedir.	Asbest içerebilecek malzemenin denetimden önce uzaklaştırılması halinde cezai yaptırımlar tanımlanmalıdır.

Çizelge 8.1 (devam) : Maltepe Belediyesinde 6306 sayılı yasa kapsamında dönüşen binaların ruhsat alma süresinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri.

Sorunun Grubu	Sorun	Açıklaması	Çözüm Önerisi
Riskli Yapı Tespiti ve Yıkım Ruhsatı Sürecinde Tespit Edilen Sorunlar	Bağımsız Bölüm Numaralarının Ve Blok Numaralarının Yeriyle Uyumlu Olmaması	Tapudaki bağımsız bölüm numaraları /blok isimleri gerçekte var olan bağımsız bölüm numaraları/blok isimleri aynı olmadığından riskli yapı tespiti için başvurular yanlış değerlendirilmekte ayrıca yeniden yapım aşamasında sahip olunan arsa hakkında yanlış dağılımlar yapılabilmektedir.	Riskli yapı tespiti başvuracak yapı maliklerinin öncelikle kapı ve blok numaralarının tapuyla uyumunu kontrol ettirmelidir. Eğer uyumsuzluk varsa LİHKAB bürolarına giderek bu uyumsuzluğu çözmelidir.
Yapı Ruhsatında Karşılaşılan Sorunlar	Farklı Mimari Yönetmelikler	Hali hazırda 8 Eylül 2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği bulunmaktadır. Fakat belirli koşullar sağlandığında 2007 İstanbul İmar Yönetmeliği ve 1 Haziran 2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğini kullanma hakkı doğmaktadır. Öyle ki; 22.05.2014 tarihinden önce yapılaşmaya esas evrağı olanlar üç yönetmelikten birini seçerek kullanabilmektedir. Yapılaşmaya esas evrak kabulü ruhsatı düzenleyen idarenin insiyatifine bırakılmıştır. 01.06.2013 tarihi ile 08.09.2013 tarihleri arasında yapılaşmaya esas evrağı bulunanlar üç yönetmelikten birini seçip 01.06.2013 tarihli yönetmeliğin lehte hükümlerinden yararlanabilmektedir. Bu üç yönetmeliğin yapılaşma tanımları birbirinden farklı olabilmektedir. Aynı ada içerisinde aynı imar durumuna sahip komşu parsellerin farklı yapılaşma haklarına sahip olması eşitlik sağlamadığı gibi özellikle çatı parapetlerinin yüksekliğinin farklı olması görünüm açısından imar kirliliğine yol açmaktadır. Diğer tartışılacak husus ise; yönetmelik seçme hakkını tanıyan “yapılaşmaya esas belgenin” net olarak ifade edilmemesi, idarenin taktir yetkisine bırakılmasıdır.	Tanımlanan imar hakları; taktir yetkisi tanınmaksızın talep sahiplerine eşit ve açık bir şekilde verilmelidir.
	Yönetmeliklerin Net Olmaması	Yönetmeliklerde yapılaşmaya esas haklar net ve açık bir şekilde tanımlanmamaktadır. Bu durum yorumlamaya göre değişecek farklı uygulamalara yol açmaktadır.	Yönetmelik maddelerinin sınırları farklı yorumlamalara yol açmayacak netlikte ve uygulamada oluşacak durumlar gözetilerek tanımlanmalıdır.
	Yapılaşmaya İlişkin Muvafakat	Yapılaşma için mal sahiplerinin hepsinin rızası olmaması	İmar Kanunda tam çoğunluk yerine çoğunluğun yapılaşma rızası aranmalıdır.

Çizelge 8.1 (devam) : Maltepe Belediyesinde 6306 sayılı yasa kapsamında dönüşen binaların ruhsat alma süresinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri.

Sorunun Grubu	Sorun	Açıklaması	Çözüm Önerisi
Yapı Ruhsatında Karşılaşılan Sorunlar	Tapudaki Şerhler	Tapuda muhdesat, muvakkat inşaat şerhi bulunması	Muvakkat ruhsata konu olan yapı yerinde kaldırıldıktan sonra şerhin kaldırılması talebi Belediye Encümenine yapılır. Muvakkat ruhsatın iptal edildiğine dair alınan Encümen Kararının Tapu Müdürlüğüne bildirilmesinden sonra şerh Tapu Müdürlüğüne kaldırılır. Muhdesat şerhinde o arazi üzerinde muhdesat konusu olan yapı veya ağaç yıkılmış ya da sökülümüşse yani fiiliyatta herhangi bir şey yoksa belediyenin ilgili müdürlüğüne bu şerhin kaldırılmasına yönelik bir dilekçe verilir ve ilgili raportör kaldırılması yönünde bir yazı yazarak belediye başkanına imzaya sunar. Evrak imzalandıktan sonra Tapu Müdürlüğüne götürülür ve şerh kaldırılır. Eğer arazi üzerinde o yapılar veya ağaçlar duruyorsa bunun terkinin muhdesat sahipleri kendileri tapuya giderek tescil istem belgesi düzenletip, karşılığı alınarak ya da karşılık almayıp el çekme yoluyla bu şerhi kaldırabilirler. Yıkılmış, sökülümüş, yok olmuş yapı ve ağaçlara ilişkin muhdesat yazımının tapu kütüğünde duruyor olması karşısında, kendi yapı ya da ağacının yıkıldığı, söküldüğü, yok edildiğini ileri sürerek yargı yoluyla hak arayabilecek muhdesat sahiplerinin elde edebilecekleri kazanım, Medeni Kanun'un 723.maddesi çerçevesinde yapının yıkıntı ya da ağacın odun değerini geçemeyecektir.
	Parsel Tecavüzü	Yeni yapı ruhsatı alınması aşamasında karşılaşılan sorunlardan biri de ruhsat alınacak parsel, komşu parseldeki yapıların tecavüzü olması durumudur.	Tecavüzlü kısmın; tecavüz eden parselde tevhid, kamuya hibesi, ifraz işlemi ile sınır düzeltilmesi yapılması gibi çözüm yöntemlerinden biri seçilir.
	Noter Evraklarında Sahtecilik	Yapı ruhsatı alınmasında kullanılan vekalet, muvafakat, inşaat sözleşmesi gibi noter onaylı belgelerde her ne kadar belgenin aslı istense de bu belgelerin sahtesi düzenlenebilmektedir	Noter evraklarının aslı dijital ortamda evraka tanımlanan bir numarayla kontrol edilebilir olmalıdır, bunun için elektronik sistem oluşturulmalıdır.
	Müelliflerin Mesleki Kısıtlılık Kontrolü	Mevcut mevzuata göre ruhsat düzenlenirken, müelliflerin mesleki kimliklerinin geçerliliği müelliflerin kendilerinin beyan ettiği bir formun kabulüyle kontrol altına alınmıştır. Mesleki verilen cezaların veya sahte düzenlenen diplomaların ruhsat düzenlenirken kontrol mekanizması bulunmamaktadır	Düzenlenen bir elektronik sistemle müelliflerin mesleki geçerlilikleri kontrol edilebilir.

KAYNAKLAR

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği** (2012). *T. C. Resmi Gazete*, 28498, 15 Aralık 2012.
- Akboğa Ö. ve Baradan S.** (2011). Asbestin İnşaat Sektöründeki Yeri ve Maruziyetin Önlenmesi. *Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi*, 469, 69-76.
- Asbestle Çalışmalarda Sağlık Ve Güvenlik Önlemleri Hakkında Yönetmelik** (2013). *T. C. Resmi Gazete*, 28539, 25 Ocak 2013.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü** (2011). *Yapı Ruhsatı Hakkında Genelge 2011/4*. Erişim tarihi 15.04.2017, erişim yeri <http://www.mimarlarodasiankara.org/download/4-yr4.pdf>.
- Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı** (2017). İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ. Erişim tarihi 25.04.2017, erişim yeri <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/02/20170227M1-1.htm>.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü** (2013). *Riskli Yapı Tespit Çalışmaları Konulu Genelge*. Erişim tarihi 15.04.2017, erişim yeri <https://www.csb.gov.tr/db/istanbulakdm/editordosya/tespit%20genelge.pdf>.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü** (2017a). *Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu*. Erişim tarihi 15.04.2017, erişim yeri <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/webmenu/webmenu13202.pdf>.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü** (2017b). *2017 Yılı İl Bazlı Kira Yardımı Tutarları*. Erişim tarihi 15.04.2017, erişim yeri <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/file/2017%20Guncellenmis%20Kira%20yardimi.pdf>.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü** (ty). *Riskli Binaların Tespit Edilmesi Hakkında Esaslar 4-DBYBHY(2007) ve RBTE(2013) Karşılaştırılması* [PowerPoint slayt]. Erişim tarihi 15.04.2017, erişim yeri http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/Ders%203_Y%C3%83%C2%B6netmeliklerin%20Kar%C3%85%C5%B8%C3%84%C2%B1la%C3%85%C5%B8t%C3%84%C2%B1r%C3%84%C2%B1lmas%C3%84%C2%B1.pdf

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Riskli Yapılar Dairesi Başkanlığı** (ty). *6306 sayılı Kanun'un Uygulanmasına Dair Soru ve Cevaplar* [PowerPoint slayt]. Erişim tarihi 01.04.2017, erişim yeri <https://www.csb.gov.tr/db/mersin/editordosya/6306soruCevap.pdf>.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Riskli Yapılar Dairesi Başkanlığı** (ty). *Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara Yönelik Eğitim* [PowerPoint slayt]. Erişim tarihi 01.04.2017, erişim yeri http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/file/Ders%207_Bakanl%C3%84%C2%B1k%20Sunumu_Mevzuat%20ve%20Uygulama.pdf.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü, İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı** (ty). *Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği Yapı Ruhsatı Süreçleri*. Erişim tarihi 01.04.2017, erişim yeri <https://www.csb.gov.tr/db/kastamonu/webmenu/webmenu14679.pdf>.
- Daşkiran F. ve Ak D.** (2015). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13(3), 264-268.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik** (2007). T. C. Resmi Gazete, 26454, 06 Mart 2007.
- Demirkol S. ve Bereket Baş Z.** (2013). Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 108, 23-70. Erişim tarihi 08.04.2017, erişim yeri <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2013-108-1305>.
- Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği** (2017). T. C. Resmi Gazete, 29990, 25 Şubat 2017.
- Demirciefe A., Doğan S.Z. ve Günaydın H.M.** (2009). İnşaat Ruhsatı Alımında Gecikme Sebeplerinin ve Sürelerinin Analizi. *5. Yapı İşletmesi Yapım Yönetimi Kongresi* (sf. 377-386), Eskişehir, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Eskişehir Şubesi, Ekim 22-23.
- Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü** (ty). *Riskli Yapıların Tespiti, Riskli Yapı Tespit Edildikten Sonra Yapılacaklar, Finansal Destekler*. Erişim tarihi 15.04.2017, erişim yeri <http://www.csb.gov.tr/db/eskisehir/webicerik/webicerik771.pdf>.
- EK 2 : Riski Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar** (2013). T. C. Resmi Gazete, 28695, 02 Temmuz 2013.
- Ersoy, M.** (2006). İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu. *Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim Sempozyumu*, (sf. 215-231), Ankara. Erişim tarihi: 13.04.2017, erişim adresi http://www.tepav.org.tr/sempozyum/2006/bildiri/bolum3/3_2_ersoy.pdf.
- Genç, F. N.** (2014). Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de Kentleşme Politikaları. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt: 1(1),15-30. Erişim tarihi: 08.04.2017, erişim adresi

<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/adusobed/article/view/5000177618/5000159538>

Gürcanlı, G. E. (2013). *Kentsel Dönüşüm Süreci, Yıkımlar ve Asbest Riski Üzerine*. Erişim tarihi: 15.04.17, erişim adresi <http://gurkanemregurcanli.blogspot.com.tr/2013/07/kentsel-donusum-sureci-yikimlar-ve.html>.

Gelir İdaresi Başkanlığı, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü (2015) *Özelge: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu Kapsamındaki İnşaatın Bitiminde Uygulanacak KDV Oranı*. Erişim tarihi 20.04.2017, erişim yeri <http://www.gib.gov.tr/node/100888/pdf>.

Hafriyat Toprağı, İnşaat Ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği (2004) T. C. Resmi Gazete, 25406, 18 Mart 2004.

Kadıköy Belediye Başkanlığı (ty). *Hizmet Standartları Tablosu*. Erişim tarihi 21.04.2017, erişim adresi : http://eski.kadikoy.bel.tr/_uploads/File/imarvesehircilik_hizmet.pdf.

Kaya, A. (2008). *Yapı Ruhsatı* (Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Maltepe Belediyesi (ty). *Stratejik Planı (2015-2019)*. Erişim tarihi: 10.04.17, Erişim adresi: <http://www.maltepe.bel.tr/upload/strateji/stratejik-plan-9dbbeeb0-5b87-49f5-8be8-304c762b1cf5.pdf>.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014). T. C. Resmi Gazete, 29030, 14 Haziran 2014.

Milli Eğitim Bakanlığı (2011). Harita-Tapu-Kadastro İmar Planı Uygulamaları 581msp101. Erişim tarihi 02.04.2017, erişim yeri http://megep.meb.gov.tr/mte_program_modul/moduller_pdf/%C4%B0mar%20Plan%C4%B1%20Uygulamalar%C4%B1.pdf.

Öngören G. (2016). *İnşaat Hukuku*. Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, Erişim tarihi 02.04.2017, erişim yeri <http://www.ongoren.av.tr/yayinlarimiz/>.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (1985). T. C. Resmi Gazete, 18916, 02 Kasım 1985.

Sinop Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (ty). *Kentsel Dönüşüm Süreci Hakkında Sıkça Sorulan Sorular*. Erişim tarihi 17.04.2017, erişim yeri <http://www.csb.gov.tr/iller/sinop/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=8402>.

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü (2010). *2010/4 Sayılı Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkında Genelge*. Erişim tarihi: 15.04.17, erişim yeri <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/20104-sayili-talebe-bagli-olarak-yapilan-degisiklik-islemleri-hakkinda-genelge>.

Tmmob Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (2016) *Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı ve Uygulanması ile Fenni Mesuliyet Üstlenilmesi Esasları Şartnamesi*. Erişim tarihi 01.05.2017, erişim adresi http://www.hkmo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=107&.

- Tmmob Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası** (2017) *Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı Ve Uygulanması, Müelliflik, Fenni Mesuliyet, Tip Sözleşmeler Ve Mesleki Faaliyet Denetimi Hakkında*. Erişim tarihi 01.05.2017, erişim adresi http://www.hkmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=15313&tipi=42&sube=0.
- Tmmob İnşaat Mühendisleri Odası** (2009). İş Sağlığı ve Güvenliği Raporu. *Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi*, 455(3),50-53. Erişim tarihi 27.04.2017, http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/424fa7ca2c09435_ek.pdf?dergi=143.
- Uğur L.O., Aliefendioğlu Y. ve Saka M.** (2016). Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Göre Riskli Yapı Tespitinde Karşılaşılan Uygulama Problemlerinin Vaka Tabanlı İncelenmesi: Tekirdağ İli Örneği. *Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 4 , 354-375.
- Ulusal Adres Veri Tabanı Yapı Belgeleri El Kitabı** (ty). Erişim tarihi 17.04.2017, erişim yeri http://www.tuik.gov.tr/jsp/duyuru/adnks/dosya/elkitabi/yapi_uavt.pdf.
- Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standard Tebliği.** (2012) *T. C. Resmi Gazete*, 28385, 15 Ağustos 2012.
- Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği** (2008). *T. C. Resmi Gazete*, 26778, 05 Şubat 2008.
- Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik** (2010). *T. C. Resmi Gazete*, 27787, 16 Ocak 2010.
- Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği** (2013). *T. C. Resmi Gazete*, 28786, 05 Ekim 2013.
- Yavuz E.** (2014). *Emlak ve Emlak Yönetiminde Sıkça Kullanılan Terimler*. Erişim tarihi: 15.04.17, erişim adresi http://www.yildiz.edu.tr/~yavuz/emlak_dosyalar/emlakterimleri.doc.
- 2464 Sayılı Belediye Gelirler Kanunu** (1981). *T. C. Resmi Gazete*, 17354, 29 Mayıs 1981.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu** (1985). *T. C. Resmi Gazete*, 18749, 09 Mayıs 1985.
- 3218 Sayılı Serbest Bölgeler Kanunu** (1985). *T. C. Resmi Gazete*, 18785, 15 Haziran 1985.
- 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun** (2001). *T. C. Resmi Gazete*, 24461, 13 Temmuz 2001.
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun** (2012). *T. C. Resmi Gazete*, 28309, 31 Mayıs 2012.
- 6331 Sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu** (2012). *T. C. Resmi Gazete*, 28339, 20 Haziran 2012.
- 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar** (2016). *Bakanlar Kurulu Kararı*. Karar Sayısı 2016/9654, 12 Aralık 2016.

6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karar
(2016). *Bakanlar Kurulu Kararı*. Karar Sayısı 2016/8663, 21 Mart 2016.

Url-1<<http://haybergursoy.blogspot.com.tr/p/tapu-nedir.html>>, erişim tarihi 17.04.2014.

Url-2<<http://www.ankaraticarigayrimenkul.com/tapu-cesitleri.html>>, erişim tarihi 17.04.2017.

Url-3<<http://www.canakkale.bel.tr/icerik/2131/imar-ve-planlama-mudurlugu/>>, erişim tarihi 20.04.2017.

Url-4<<http://www.umraniye.bel.tr/tr/main/hizmetrehberi/imar-hizmetleri/41/imar-durum-belgesi-islemi/1>>, erişim tarihi 10.04.2017.

Url-5<<http://www.egedesonsoz.com/haber/oda-kayit-belgesi-sarti-kalkti-ortalik-karisti/818153>>, erişim tarihi 01.03.2017.

Url-6<<http://www.icisleriafad.gov.tr/lkemizin-deprem-riski-haritasi>>, erişim tarihi 01.02.2017.

Url-7<<http://www.evinziraatten.com.tr/urunlerimiz/Sayfalar/Kentsel-Donusum-Kredileri.aspx>>, erişim tarihi 25.04.2017.

Url-8<http://www.ekonomi.gov.tr/portal/faces/home/yatirim/serbestBolgeler;jsessionid=2o_VEeN_i2BCIkDFNZAQP2KE4_4preVvMTljEI4FCn1lLJvs81qt!395635816?_afLoop=605090663495756&_afWindowMode=0&_afWindowId=null#!%40%40%3F_afWindowId%3Dnull%26_afLoop%3D605090663495756%26_afWindowMode%3D0%26_adf.ctrl-state%3Dfxb84lpbd_4>, erişim tarihi 25.04.2017.

Url-9<<http://www.maltepe.gov.tr/ilcemizin-nufus-durumu>>, erişim tarihi 25.04.2017.

Url-10<<http://www.maltepe.bel.tr/tr/detay/index/17419/10-tarife-kom-kom-2017-yili-tarifeleri-son>>, erişim tarihi 25.04.2017.

Url-11<<http://emlakanaliz.blogspot.com.tr/2016/02/riskli-yapi-riskli-alan-ve-rezerv-yapi.html>>, erişim tarihi 25.04.2017.

Url-12<<http://www.kentseldonusumvehukuk.com/makaleler/kentsel-donusumde-iti-raz-davalari>>, erişim tarihi 25.04.2017.

Url-13<<http://www.ongoren.av.tr/kentsel-donusumde-iptal-davalari/>>, erişim tarihi 25.04.2017.

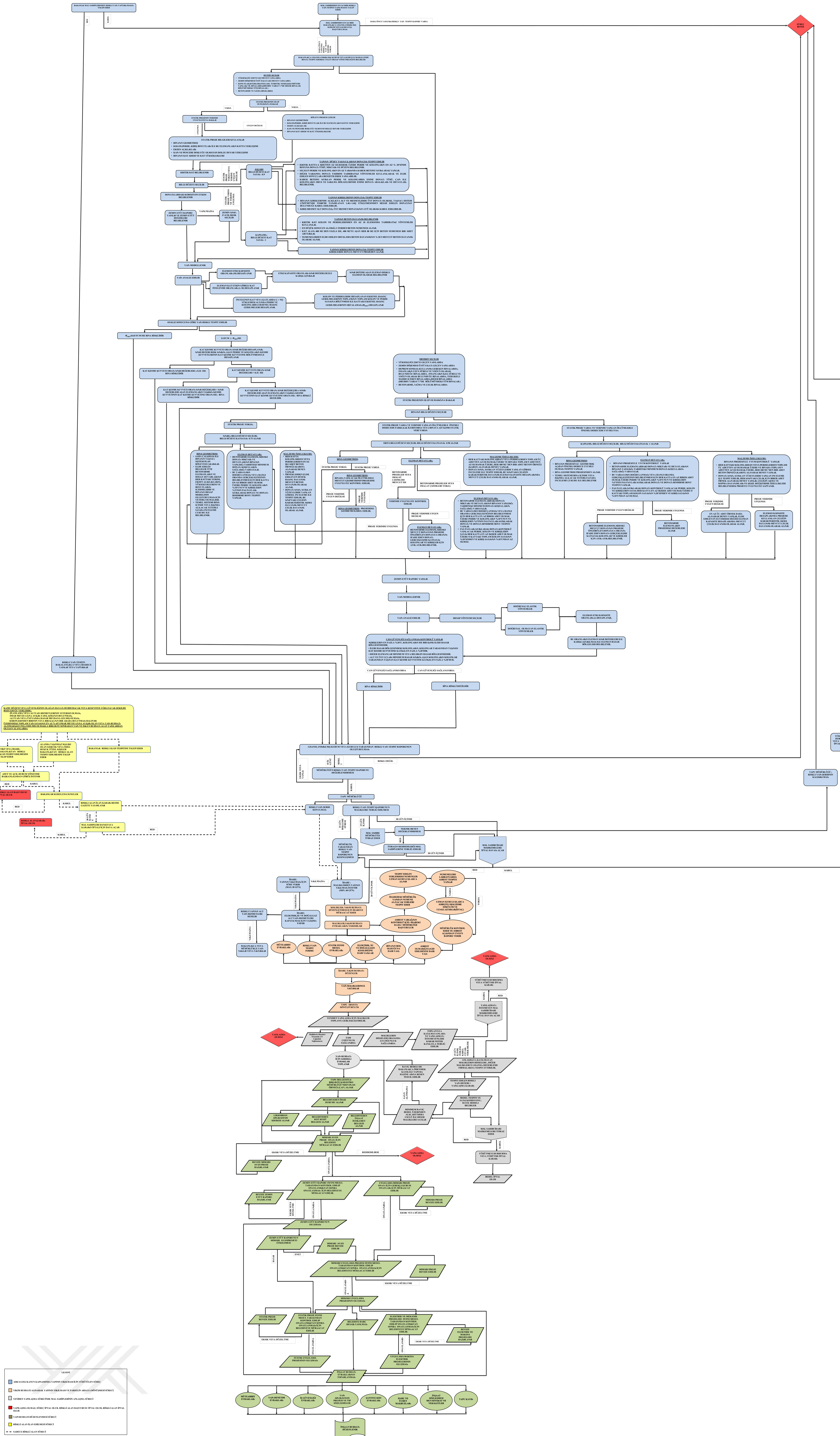


EKLER

EK A1: 6306 sayılı yasa kapsamında bir binanın dönüşüm sürecinin akış diyagramı

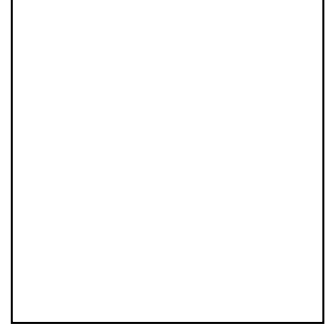








ÖZGEÇMİŞ



Ad-Soyad : Erkan YÖNEZ
Doğum Tarihi ve Yeri : 27.02.1982
E-posta : eyonez@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2008, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği

MESLEKİ DENEYİM:

- 2008-2010 yılları arasında Ata Makina İnşaat firması Merkez ofisinde Teknik Ofis Mühendisi olarak çalıştı.
- 2011-2014 yılları arasında Sinpaş GYO Halkalı İstanbul Sarayları Projesinde Hakediş Şefi olarak çalıştı.
- 2014-(devam ediyor) Sinpaş GYO Genel Merkez’inde Satınalma ve Sözleşme Mühendisi olarak çalışmaktadır.

YAYINLAR :

- **Kuruoğlu, M., Topkaya, E., Çelik, L.Y. ve Yönez, E. (2011).** *İnşaat Sektöründe Kullanılan Ön Maliyet Tahmin Yöntemlerinin Karşılaştırılması* , 6. İnşaat Yönetimi Kongresi,Cilt:1,Sayfa:140-150
- **Kuruoğlu, M., Topkaya, E. ve Yönez, E. (2011).***Arazi Geliştirme Çabaları İçin Yatırım Etüdünde Pratik Bir Çözüm Önerisi* 6. İnşaat Yönetimi Kongresi,Cilt:1,Sayfa:165-174