



İmarla İlgili Dikkat Edilecek Hususlar

Dr. Şafak BAŞA
TESKİ Genel Müdürü
TEKİRDAĞ

Konu ve Süre:

- **Konu:** İçişleri Bakanlığı denetim elemanlarınca yapılacak teftişlerde, imarla ilgili olarak dikkat edilecek hususlar, bu sunumun konusunu oluşturmaktadır.
- **Slayt Sayısı:** ,
- **Sunum Süresi:** 11.30-12.30

Teftiş Rehberlerinde Yer Verilen Konular:

- ***İMAR PLANLARI VE PLAN TADİLATLARI,**
- ***İMAR UYGULAMALARI: 18. MADDE, İFRAZ-TEVHİD,**
- ***YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE İMAR CEZALARI,**
- ***DİĞER İMAR MEVZUATI**

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **1-İMAR PLANLARI VE PLAN TADİLATLARI**
- **1.1.** Kontrol listesi,
- **1.2.** Müfettişlerce Kullanılacak Örnek Tablo,
- **1.3.** İmar Planları ve Plan Tadilatları İçin Standart Tablolar,
- **1.4** İmar Planları ve Plan Tadilatları İçin Teftiş Rehberi



İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **1.1. Kontrol listesi:** Müfettişler imar planları ve tadilatlarına ilişkin teftişlerine 30 maddelik bir kontrol listesi ile başlarlar.
- **1.2. Müfettişlerce Kullanılacak Örnek Tablo:** Plan tadilatları listesi
- **1.3. İmar Planları ve Plan Tadilatları İçin Standart Tablolar:**
 - * Tablo 1: Teftişe tabi dönemde hazırlanan (her plan için) plan ve revizyon imar planlarında donatı alanları oranı,
 - * Tablo 2: Teftiş tarihi itibarıyla plan tadilatları sonucunda oluşan donatı alanları oranı,
 - * Tablo 3: Belediye sınırları içindeki planlı alanların tamamındaki fiili olarak kullanılan kentsel, sosyal ve teknik donatı alanları oranı,
 - * Tablo 4: Belediyelere göre imar planları ve tadilatları,
 - * Tablo 5: İmar planları ve plan tadilatları,
 - * Tablo 6: Plan tadilatları,
 - * Tablo 7: Plan tadilatlarının tasnifi,
 - * Tablo 8: Plan tadilatlarının ölçeğine göre dağılımı,
 - * Tablo 9: İmar plan tadilatları türleri,

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **1.4. İmar Planları ve Plan Tadilatları İçin Teftiş Rehberi**
- **1-** *Belediyenin bulunduğu alanda çevre düzeni planı mevcut mudur? (3194/8-d, f; MPYY/18-20)*
- **2-** *Çevre düzeni planları ilgili idarelerce usulüne uygun olarak onaylanmış ve ilan edilmiş midir? (MPYY/32,33)*
- **3-** *Belediyenin sorumlu olduğu planlama bölgelerinde plansız alanlar var mı? (3194/7-b, 8; 5393/14-a, 18-c,u; 5216/7-b)*
- **4-** *Son nüfus sayımında nüfusu 10.000'i aşan yerleşim yerlerinin imar planları yapılmış mı? (3194/7-b)*
- **5-** *Belediye bölgesinde planlama alanına ait hali hazır haritalar var mı? İmar uygulama planı çizilmeden önce planlanan alanın varsa kadastral durumu (mülk sınırları) hali hazır haritalar üzerine işlenmiş mi? (3194/7-a)*

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **6- Büyükşehir belediyeleri sorumluluk alanlarında nazım imar planlarını yaptırmış mı? (5216/7-b, Geçici Madde:1)**
- (5393/Geçici Madde 1- Büyükşehir belediyeleri, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren **en geç iki yıl içinde** büyükşehirin 1/25.000 ölçekli nazım imar plânlarını yapar veya yaptırır.)
- **7- Büyükşehir belediyesi, nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmış veya yaptırmış mı? (5216/7-b)**
- (5393/7-b: Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren **bir yıl içinde** uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- *8- Üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren bir yıl içinde, ilgili idarece bu planlara uygun hale getirilmeyen alt kademe planlar, Büyükşehir belediyeleri tarafından altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirilerek resen onaylanmış mı?*
- (3194/8-d: Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. Üst kademe planları Bakanlıkça onaylanan bu Kanunun istisnası olan alanlar ile korumaya yönelik diğer özel kanunlara tabi alanlara ilişkin alt kademe planların onay, askı ve kesinleşme işlemleri bu Kanunun 9'uncu maddesine göre gerçekleştirilir. Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren **en geç bir yıl içinde** ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç **altı ay içinde** uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir...)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- *9- Planların ve plan tadilatlarının onay tarihleri esas alındığında, plan hiyerarşisine uygun olarak alt ölçekli planlar üst ölçekli planlardan daha sonraki tarihte ve bu planlara uygun olarak yapılmış mı? (3194/6, 8; MPYY/6)*
- (MPYY/6: (1) Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri: Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, **planlar arası kademeli birliktelik ilkesi** uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır...).

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **10-** *1/1000 ölçekli planı tatbik etmek üzere 3 ay içinde 5 yıllık imar programları hazırlanmış mıdır? İmar programlarına uygun hareket edilmiş midir? (3194/10)*
- **11-** *Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılmışlar mıdır? (3194/10)*
- **12-** *İmar programlarına uygun hareket edilmiş midir? İmar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırmışlar mıdır? (3194/10)*
- (3194/Madde 10 –Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur...)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **13-** *Uygulama imar planlarının tamamı tek aşamada mı, yoksa etaplar halinde mi hazırlanmış? Etaplar halinde hazırlanmışsa, etaplar nazım imar planları üzerinde gösterilmiş mi?*
 - (3194/6: Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.)
 - (MPYY/24-1: Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir.)
 - (MPYY/23-2: İhtiyaç duyulması halinde, nazım imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir.)
- **14-** *Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanmış mı? (3194/8-c, 5403 s. Kanun)*
 - (3194/8-c: Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere plânlanamaz.)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **15-** *Belediye sorumluluk sahasındaki planlama alanında, fiziksel planlara dayanak teşkil eden jeolojik etüt raporları hazırlanmış mı?*
 - (MPYY/21-6: Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.)
 - (MPYY/19-1-h: Afet tehlikelerine ilişkin mevcut raporlar ve jeolojik etütler dikkate alınarak afet risklerini azaltıcı önerilerin dikkate alınması, esastır.)
- **16-** *İmar planlarında gösterilen cephe hattından bina yapılamaz kuralına dikkate edilmekte midir?*
 - (3194/12:Cephe hattı: İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre, 10 uncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18 inci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde halline imkan bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.)
- **17-** *Plan müellifleri o yerleşim yeri için belirlenen asgari yeterlilik belgesine sahip mi? (3194/28, 38; İlgili Yön)*

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **18- Plan ve plan tadilatlarında ilgili kurumların görüşleri alınmış mı? Görüşler zamanında gönderilmiş mi?**
- (3194/8-e: Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.)
- (MPYY/7-1-(j) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.)
- (MPYY/8- (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir (...)) (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir.

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **19-** İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında Yönetmeliğe EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulmuş mudur? (MPYY/11-1)
- **20-** Hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar yönetmelikte yer verilen planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmış mıdır? (MPYY/7, 10, 11)
- **21-** İmar planlarında, planlama alanının niteliğine göre mevzuatta öngörülen sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve benzeri koruma kuşakları gösterilmiş mi? İmar planları, varsa stratejik gürültü haritaları ve eylem planları dikkate alınarak hazırlanmış ve planlarda bu konuda gerekli tedbirler alınmış mı? (MPYY:21/5)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **22-** İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulmuş mu? Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranmış mı? (MPYY:31/4)
- **23-** Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınmış mı? (MPYY:32/2)
- **24-** Plan onaylamaya yetkili idarelerin karar mercilerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle idarelerce otuz gün içinde ilgisine yazı ile bildirilmekte midir? (MPYY:32/4)
- **25-** Kesinleşen planların her bir paftasının önyüzüne Plan İşlem Numarası ile onay tarih ve sayısı yazılarak mühürlenmiş mi? (MPYY:32/6)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **26-**Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilmiş mi? (MPYY:33/1)
- **27-** Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlanmış mı? (Yeni Yön. madde 33/5: «İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.»)
- **28-** İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılmış mı? (MPYY:26/1)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **29-** İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esas alınmış mı? «Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.», kuralına uyulmuş mu? (MPYY:26/2)
- **30-** «İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.», kuralı ile zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için aşağıdaki kurallara uyulmuş mu?
 - a) İmar planındaki durumu geçicecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.
 - b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur...» (MPYY:26/3)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **31-** *Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılmış mı? (MPYY:26/4)*
- **32-** *İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:*
- *«a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır. b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1+Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$ », kuralına uyulmuş mudur? (MPYY:26/5)*

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **33-** İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde aşağıdaki kurallara uyulmuş mu?
 - «a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.
 - b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.
 - c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.
 - ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.
 - d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruludan alınacak görüşe uyulur.
 - e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.», kuralına uygun hareket edilmiş mi? (MPYY:26/6)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **34-**Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanmış veya hazırlatılmış mı? (MPYY: 26/7)
- **35-** Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulamış mı? Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şartına uyulmuş mu? (5383/73)

İmar Planları ve Plan Tadilatları

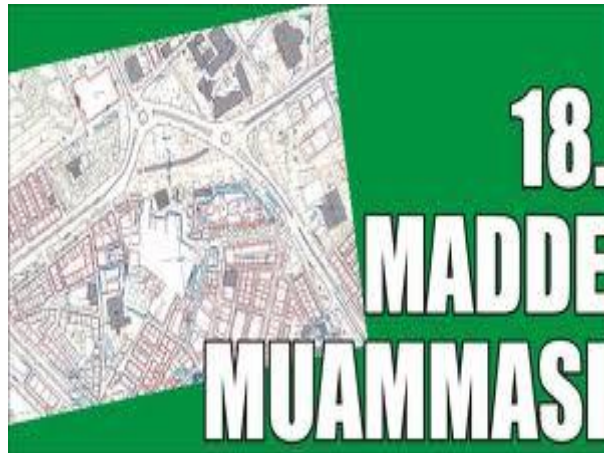
- **36-** *Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınmış mı? (5383/73)*
- **37-** *Büyükşehir kapsamındaki ilçe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilmiş mi? Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılmış mı? İade edilen plan var mı? (5216/14, 5393/18-c)*
- **38-** *Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyelerinin yetkili olduğu bilinerek buna uygun işlem yapılıyor mu? (5383/73)*

İmar Planları ve Plan Tadilatları

- **39-**Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilmiş mi? Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şartına uyulmuş mu? (5393/80)
- **40-** İmar komisyonu Meclis toplantısını müteakip en fazla on iş günü içinde kendisine havale edilen işleri sonuçlandırmış mı? Komisyon bu sürenin sonunda raporunu meclise sunmadığı takdirde, konu meclis başkanlığı tarafından doğrudan meclis gündemine alınmış mı? (5393/24; 5216/15)
- **41-** İmar planları hazırlanırken parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yerlerde otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla bölge ve genel otopark yerleri belirlenmiş midir? Ayrıca parselinde otopark yapılması mümkün olan alanlarda imar parsellerinin büyüklükleri otopark yapımını mümkün kılacak şekilde tespit edilmiş midir? (3194/37, Otopark Yön.4/e)

İmar Uygulamaları

- **2-İMAR UYGULAMALARI: (18. MADDE, İFRAZ-TEVHİD)**
- **2.1.** Kontrol Listesi
- **2.2.** Mülkiye Müfettişlerince Kullanılacak Tablolar
- **2.3.** İmar Uygulamaları İçin Teftiş Rehberi



İmar Uygulamaları

- **2.1. Kontrol Listesi:** Müfettişler imar uygulamalarına ilişkin teftişlerine 35 maddelik bir kontrol listesi ile başlarlar.
- **2.2. Mülkiye Müfettişlerince Kullanılacak Tablolar**
 - * Tablo1: Olduğu yerde imar parseline dönüştürülmemiş kadastral parseller,
 - * Tablo 2: Müstakil imar parseli verilmesi mümkün iken hisseli hale getirilmiş kadastral parseller,
 - * Tablo 3: 18. madde uygulamasıyla oluşturulan kamu hizmet alanlarında daha sonra plan değişikliği ile kullanım şekli değiştirilen kamu hizmet alanlarına ilişkin tablo,
 - * Tablo 4: 17. madde kapsamında satışı gerçekleştirilen arazilerin tasnifi,
 - * Tablo 5: İmar planındaki alanın imar parsellerine dönüştürülmesi,
 - * Tablo 6: 15, 16 ve 18. madde ve kamulaştırma ile oluşturulan parseller,
 - * Tablo 7: Teftişe tabi dönem içerisinde verilen inşaat ruhsat sayısı, aynı dönemde üretilen imar parseli sayısı,
 - * Tablo 8: Uygulama imar planı bölgesindeki kamu hizmet alanlarının ve resmi hizmet alanlarının mülkiyet durumunun hangi oranda çözüldüğü,
 - * Tablo 9: 18. madde uygulaması ile oluşturulan umumi hizmet alanlarından daha sonra plan değişikliği ile kullanım şekli değiştirilen alan sayısı ve miktarı,
 - * Tablo 10: İfraz ve tevhit, yoldan ihdas sayısı,

İmar Uygulamaları

- **2.3. İmar Uygulamaları İçin Teftiş Rehberi**
- **2.3.1. Kamuya Ait Gayrimenkuller:**
- *1- İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalarдан belediyeye bedelsiz terk edilen bulunup bulunmadığı? (3194/11)*
- *2- Bedelsiz terk edilen Hazine ve özel idareye ait bu arsaların mevcut kullanım durumlarının devam edip etmediğı? (Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.)(3194/11)*
- *3- İmar planı değışikliğıyle bedelsiz terke konu bu arazilerin kullanım kararlarında değıştirilerek özel mülkiyete konu olmuş ise (konut, ticaret, sanayi vb.) bu arazilerin hazineye ve özel idareye iade edilip edilmediğı? (Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değıştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiğı takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur.) (3194/11)*

İmar Uygulamaları

• 2.3.2. 17. Madde Uygulaması (Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar):

- «Madde 17– Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder. Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatlari halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir. Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuu izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir. Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.»
- *1- 17. madde kapsamında satışı gerçekleştirilen araziler içinde müstakil inşaat yapmaya elverişli arazinin bulunup bulunmadığı?*
- *2- 17. madde kapsamında tamamı belediyeye ait ve müstakil inşaat yapmaya elverişli olmayan araziler ile hisseli arazilerin satışı sırasında komşu parsel sahiplerinin ve tüm hisse sahiplerinin tamamına haber verilip verilmediği?*
- *3- 17. maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılıp yapılmadığı?*
- *4- 17. madde kapsamında satılacak arazilere ilişkin karar işlemlerinin belediye encümeni tarafından yerine getirilip getirilmediği? (5393/34-g)*

İmar Uygulamaları

• 2.3.3. İfraz ve Tevhid:

- «Madde 15– İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır. İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir. İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.»
- **1- Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamayacağı, kuralına uyulup uyulmadığı? (PATİY/19-1),**
- **2- İfraz ve tevhid ile oluşan yeni parselin cephe genişlikleri ve büyüklükleri imar planında belirlenmiş ise imar planındaki, imar planında belirlenmemiş ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirlenen minimum parsel cephe genişlikleri ve büyüklüklerini karşılayıp karşılamadığı? (3194/15, PATİY/17),**
- **3- Yapı nizamı inşaat taban alanı oranı ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayırık ve blok nizamına tabi imar parselasyon planı varsa imar parsellerinin tevhidi halinde elde edilecek yeni inşaat taban alanının, parsellerin tevhidi öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemeyeceği, kuralına uyulup uyulmadığı? (PATİY/19-3),**

İmar Uygulamaları

- **4-** *Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı olan parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parsellerin tevhit edilemeyeceği, kuralına uyulup uyulmadığı? (PATİY/19-4)*
- **5-** *Aynı yapı nizamına sahip olmakla birlikte uygulama imar planı ile farklı yoğunluk kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde oluşan parselin yoğunluğu, tevhit edilen parsellerin tevhit öncesi katlar alanının toplamını aşamayacağı, kuralına uyulup uyulmadığı? (PATİY/19-4)*
- **6-** *Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde, tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerlerinin aşamayacağı; ayrıca tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılacağı, kuralına uyulup uyulmadığı? (PATİY/19-4)*

İmar Uygulamaları

- **7-** Aralarında yol cephesinde (3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhide halinde parsellerin bittiği sınırda, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunluluğuna, uyulup uyulmadığı? (PATİY/19-4),
- **8-** Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamayacağı, kuralına uyulup uyulmadığı? (PATİY/20),
- **9-** Yola cephesi olmayan parsellerin bulunduğu adalarda yola cephesi bulunmayan parsel, yola cephe sağlamaya yönelik düzenleme yapılmaksızın bu parsel ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemeyeceği, kuralına uyulup uyulmadığı? (PATİY/20),

İmar Uygulamaları

- **10-** Bir ada içerisinde yola cephesi olmayan parsel varsa, bu adada 18. madde uygulamasının yapılıp yapılmadığı?, 18. maddenin uygulamadığı durumlarda diğer parsel sahiplerinin muvafakati veya resen idare tarafından bu parselin yola cephesi olan parsel ile tevhit edilip edilmediği? (PATİY/20),
- **11-** Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapılması yasak edilen alanların ifraz edilemeyeceği, kuralına uyulup uyulmadığı? (PATİY/23),
- **12-** Planda tarım alanı olarak yapılmış alanların ifraz ve tevhidleri Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na göre yapılmakta mıdır? (5403/8) (Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez (...) Tarımsal araziler bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez).

İmar Uygulamaları

- **2.3.4. 18. Madde Uygulaması (Arsa ve arazi düzenlemesi):**
- **1-** 18. madde uygulaması yapılmaması sebebiyle belediyenin kamulaştırma bedeli ödemek zorunda kaldığı, umumi hizmet alanının bulunup bulunmadığı?, ilgili alanda 18. madde uygulamasının makul bir sebebinin bulunup bulunmadığı?
- **2-** İmar planında umumi hizmet alanı olarak belirlenmiş olmasına rağmen 18. madde uygulaması veya kamulaştırma yapılmayarak mülkiyet sorunu çözülmemesi sebebiyle, vatandaş mağduriyetinin oluşturulup oluşturulmadığı?
- **3-** Belirlenen düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olamayacağı, kuralına uyulup uyulmadığı? (AADY/5),
- **4-** Düzenleme sahasının belirlenmesinde, konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilip edilmediği? (AADY/5),
- **5-** Düzenleme sahasının tespitinde; düzenleme ile iskâna açılacak sahanın imar plânı ile getirilmiş park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için bu alanların, düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanmasına dikkat edilip edilmediği? (AADY/7),

İmar Uygulamaları

- **6- 18. madde uygulanan parsellerde hisse çözümü yapılan parselin bulunup bulunmadığı? Yapılan hisse çözümünün, 2981 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi gereğince yapılıp yapılmadığı?**
- «2981 İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Kanun Ek Madde 1- (Ek : 22/5/1986 -3290/15 md.) İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.»
- **7- İmar planı değişiklikleriyle düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların özel mülkiyete konu olabilecek alanlara dönüştürülüp dönüştürülmediği?**
- «Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.» (3194/18)
- «Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.» (MPYY/26-3-c)

İmar Uygulamaları

- **8-** Kadastral parsellerde hissesiz imar parseli verilmesi mümkün iken hisseli hale getirilmiş imar parseli var mıdır? (Özellikle hazine arazilerine yönelik) (AADY/10),
- **9-** Kadastral parseller imar parseline dönüştürülürken bulunduğu yerde korunmuş mu? (fiili, hukuki ve teknik zorunluluk olmadan parseller bulundukları yerde korunmalıdır) (AADY/10),
- **10-** Bulunduğu alandaki parsellere tahsisi yapılamayan kadastral parseller yerine en yakın yerden parseller verilmiş mi? (AADY/10),
- «Madde 10 - İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır: a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır, b) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır, c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, İmar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir...»

İmar Uygulamaları

- **11- 18. madde uygulaması yapılan yerlerde tescile tabi olmayan Devletin hüküm ve tasarrufunda olan alanların bulunup bulunmadığı; bu tür alanlar mevcutsa bunların miktarının düzenleme öncesi ev sonrasında durumlarının ne olduğu; düzenleme sonrası bu tür alanların özel mülkiyete konu olabilecek alanlara dönüştürülüp dönüştürülmediği; dönüşmüş ise hazine adına tescil edilip edilmediği?**
- (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu: Sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar Madde 715- Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir.)
- **12- Parselasyon planlarının belediye encümeninin onayından sonra yürürlüğe konulup konulmadığı? Bir ay süreyle ilgili idarede ilan edilip edilmediği? (3194/19; AADY/39),**
- (AADY: Madde 39 - Parselasyon plânları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca, mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda plânlar kesinleşir.)

İmar Uygulamaları

- **13-** Kesinleşen parselasyon plânlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilip gönderilmediği? (3194/19; AADY/39),
 - a) Parselasyon plânının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,
 - b) Parselasyonun dayandığı (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar plânının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,
 - c) Parselasyon plânının onaylandığına dair belediye encümeni veya il idare kurulu kararı örneği,
 - d) Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon plânının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı ile üç kopyası,
 - e) Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüz ölçüm hesapları ile cetvellerden ikişer onaylı örnek.
- **14-** Mahkemeler tarafından iptal edilen 18. madde uygulamaları ile ilgili, yargı kararlarının uygulanmasına ilişkin süre göz önüne alınarak encümen kararından sonra tapu müdürlüğüne bildirilip bildirilmediği? Mahkeme kararının gereğinin yerine getirilip getirilmediği? (Anayasa/138, İYUK/28)

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **3-YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE İMAR CEZALARI**
- **3.1. Kontrol listesi,**
- **3.2. Standart Tablolar,**
- **3.3. Müfettiş Tarafından Kullanılacak Tablo,**
- **3.4. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve İmar Cezaları İçin Teftiş Rehberi**



Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **3.1. Kontrol listesi:** Müfettişler yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve imar cezalarına ilişkin teftişlerine 15 maddelik bir kontrol listesi ile başlarlar.
- **3.2. Standart Tablolar**
 - * Tablo 1: Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi,
 - * Tablo 2: 32 ve 42. madde uygulamaları,
 - * Tablo 3: Köylerde yerleşme,
 - * Tablo 4. Yıktırılan izinsiz yapı sayısı,
- **3.3. Müfettiş Tarafından Kullanılacak Tablo**

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **3.4. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve İmar Cezaları İçin Teftiş Rehberi**
- **3.4.1 Yapı Ruhsatları:**
- *1- Bütün yapılar için belediyeden yapı ruhsatı alma mecburiyetine uyuluyor mu? (3194/21, PATİY/61)*
- *2- Mevcut yapılara ilavelerde ve esaslı tadilatlarda yeniden ruhsat alınıyor mu? (3194/21, PATİY/61)*
- (3194/21-Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır...)
- «PATİY: Madde 61- Mevcut yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.»

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **3-** *Yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince belediyeye dilekçeyle müracaat edilmiş mi?*
- **4-** *Müracaat dilekçesine Kanunda ve Yönetmelikte belirtilen belgeler eklenmiş mi?*
- (3194/322: Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir...»)
- (PATİY/57: Yapı sahibi ve vekilince yukarıdaki fıkralarda sayılan belgelere göre ilgili kanun, plân, yönetmelik, Türk standartları, çevre şartları, fen, san'at ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere aşağıdaki projeler hazırlatılır:
 - a) 1- Mimarî proje; 2- Yapı aplikasyon projesi; ...
 - b) Statik proje; (+ Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu);...
 - c) Mekanik tesisat projesi; ...
 - ç) Elektrik tesisat projesi; ...
- Sayılan projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekir.

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **5-** Yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadilât yapmak üzere parsel 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 istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat etmekte midirler? (PATİY/57).
- **6-**İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini **en geç iki iş günü**; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını **en geç beş iş günü** içinde veriyor mu? (Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür.) (PATİY/57)
- **7-** Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunluluğuna uyuluyor mu? (PATİY/57)

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **8-** *Mimari proje **altı takım** halinde, Yönetmelikte sayılan diğer proje, resim, hesap ve raporlar **beş takım** halinde basılı olarak ve ayrıca Bakanlıkça belirlenecek esaslar dahilinde **iki takım** halinde **elektronik ortamda** düzenlenerek ilgili idareye başvuruluyor mu? (PATİY/57)*
- **9-** *4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunluluğuna uyuluyor mu? (PATİY/57) Yapı denetim kuruluşunca proje kontrol formları doldurulmuş mu? (YDUY).*
- **10-** *Projeler ilgili idare tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç **on beş gün içinde** incelenip, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine yazılı olarak bildiriliyor mu? Bildirim tarihinden itibaren en geç **on beş gün içinde** ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunluluğuna uyuluyor mu? (PATİY/57)*

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **11-** *İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlatılmak üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunluluğuna uyuluyor mu? (PATİY/57)*
- **12-** *Muvakkat (geçici) inşaat veya tesisata müsaade edilen ve buna dayanılarak yapı izni verilen olup olmadığı? Varsa bunlara ilişkin encümen kararı alınmış ve belirtilen sürelerle uyulmuş mudur? (3194/33, PATİY/21)*
- «3194/ Madde 33 – İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine **belediye encümeni** veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar **muavakat inşaat veya tesisata** müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre **yapı izni** verilir. Bu gibi hallerde verilecek müddetin **on yıl olması**, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve sayısının on yıllık müddet için muavakat inşaat veya tesisat olduğunun, lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muavakatlık müddeti tapu kaydına şerh verildiği günden başlar...»

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **13- Belediyece tapu kayıt bilgileri, numarataj bilgileri ve katılım paylarına elektronik ortamda erişim için gerekli teknik altyapı oluşturulmuş mudur? (PATİY/57)**
 - (PATİY/57: ... Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir (...) Yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj bilgileri belediyelerin numarataj işleminden sorumlu birimleri tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj işlemine ilişkin belge istenmez. Numarataj işleminden sorumlu birimler numarataj bilgilerini elektronik ortamda kayıt altına almakla ve ilgili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür. Gelişme alanlarında kalanlar dışında harcamalara katılım payları içinde yer alan yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemez, büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılır...»
- **14- İki yıl içinde yapıya başlanmadığı veya beş yıl içinde bitirilmediği için ruhsatın hükümsüz hale geldiği durumlarda inşaatı devam eden yapıya yeniden ruhsat verilmekte midir? Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar korunmuş mudur?**
 - (3194/29: Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.)
 - (PATİY/12: İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar. Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur...)

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **15-** *Belediye; tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını TSE standartlarına da uymak koşuluyla yapar veya yaptırmakta mıdır? (PATİY/9)*
- **16-** *Ruhsat işlemleri yürütülürken engellilerle ilgili hususlara dikkat edilmekte midir?*
- (3194/Ek Madde 1 – (Ek: 30/5/1997-KHK-572/1 md.) Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanılabilir kılınması için, imar planları ile kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulması zorunludur.)
- (PATİY/ Madde 3- ... İlgili idare, mevzuat ve standartlarda engelliler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca, ilgili idare yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da engellilerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludur.)

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

• 3.4.2. Yapı Kullanma İzni:

- «(3194/30: Yapı kullanma izni: Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; 27'nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır(...) Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.»
- **1- Yapının mevzuata uygun olduğu tespit edildiğinde başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenleniyor mu? (3194/30; PATİY/64),**
- (PATİY/64: Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir...)
- **2- Yapı kullanma izninin verildiği tarihin, yapının tamamlandığı tarih olarak kabul edilerek, 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenleniyor mu? (PATİY/64),**
- (PATİY/64: Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu Yönetmeliğin 12'nci maddesindeki hükümler uygulanır...)

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **3- Yapıya ait enerji kimlik belgesi ve fotoğraflar mevcut mu? (PATİY/64),**
- (PATİY/64: Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun olarak piyasaya arz edilmiş ve bu Yönetmeliğin 5'inci maddesinde belirtilen mevzuatın gereklerini sağlayan malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesine haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır. Enerji kimlik belgesi, yapı kullanma izin belgesi ile birlikte onaylanarak yapı sahibine verilir...)
- **4- Yapı kullanım izni düzenlenirken Yönetmelikte istenmemesi gereken belgelerden istenilenler var mı? (PATİY/64-A),**
- (PATİY/64-A: Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları dışında herhangi bir belge istenmez...)

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **5-** *Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilmiş mi? (PATİY/64),*
- **6-** *Belediyeler, yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla ilgili yükümlülüğünü yerine getirmiş midir? (PATİY/64-A),*
- **7-** *Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılanlar var mı? Bunların tespitine yönelik çalışma var mı? (3194/31)*
- *(3191/31: Kullanma izni alınmamış yapılar: İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.)*

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları



Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

• 3.4.3. İmar Kanunu 32. Madde Uygulamaları:

- *(3194/ 32-Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar: Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.)*
- **1- Ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapı yapıp yapılmadığına yönelik denetim yapılmış mı?**
- **2- Ruhsatsız veya imara aykırı yapının tespiti halinde yapı tatil zaptı düzenlenmiş mi? Yapı tatil zaptında imara aykırılık durumu ayrıntılı olarak açıklanmış mı?**

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **3-**Yapı tatil zaptı düzenlenen yapı mühürlenmiş mi?
- **4-** Mührün bozulup bozulmadığı kontrol edilmiş mi? Eğer yapı mühürlenmesine rağmen, imara aykırılığın giderilmesine yönelik çalışmalar hariç, yapı kullanılmışsa mührün bozulmasına yönelik suç duyurusunda bulunulmuş mu?
- **5-** Tebliğden itibaren 1 ay içerisinde yapı sahibi imara aykırılığı gidermiş mi? Ruhsata aykırılık giderilmiş veya ruhsat alınmışsa mühür kaldırılıp inşaatın devamına izin verilmiş mi?
- **6-** Verilen süre içerisinde imara aykırılık giderilmemiş se encümen tarafından yıkım kararı alınmış mı?
- **7-** Yıkım kararını takiben yapı yıktırılmış mı?
- **8-** Yıkım masrafları yapı sahibi adına tahakkuk ettirilmiş mi?

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

• 3.4.4. İmar Kanunu 42. Madde Uygulamaları:

- (3194/42: *İdari müeyyideler*: Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren **on iş günü** içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır. Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan **yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere** yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, beş yüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan **idari para cezaları** uygulanır: (...) 18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine, fenni mesullere, yapı müteahhidine ve şantiye şefine, ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere iki bin Türk Lirası, bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde dört bin Türk Lirası, can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde altı bin Türk Lirası **idari para cezası** verilir (...) Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde **tekrarı halinde**, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır (...)
Müelliflerin, fenni mesul mimar ve mühendislerin, yapı müteahhitlerinin, şantiye şefi mimar ve mühendislerin, imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen cezaları ve haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararları, kendi kayıtlarına işlenmek ve ilgili mevzuata göre cezai işlem yapılmak üzere, üyesi bulundukları **meslek odasına ve Bakanlığa** ilgili idarece bildirilir. Bu kişiler, verilen ceza süresi içinde yeni bir iş üstlenemez...»

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **1-** *İmar mevzuatına aykırılığın tespit edildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde encümen tarafından sorumlular hakkında idari para cezası kararı alınmış mı?*
- **2-** *İdari para cezası verilirken, yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne dikkat edilmiş mi?*
- **3-** *İdari para cezası kararı tahsil edilmesi için mali hizmetler birimine gönderilmiş mi?*
- **4-** *Müelliflerin, fenni mesul mimar ve mühendislerin, yapı müteahhitlerinin, şantiye şefi mimar ve mühendislerin, imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen cezaları ve haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararları, üyesi bulundukları meslek odasına ve Bakanlığa bildirilmiş mi?*

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

• 3.4.5. TCK 184. Madde Uygulamaları:

- (TCK/184: İmar kirliliğine neden olma (1) Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. (2) Yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır. (3) Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. (4) Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanır. (5) Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar. (6) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.»
- **1- Tespit edilen imara aykırılık için TCK 184. maddeye göre suç duyurusunda bulunulmuş mu?**
- **2- Konusu ve tarafı aynı ise 184. maddeye göre verilen mahkûmiyet kararı sonrası 3194 sayılı Kanun'un 42. maddesine göre tahsil edilen idari para cezası iade edilmiş mi?**
- (3194/42: Yukarıdaki fıkralar uyarınca tahsil olunan idari para cezaları, aynı fiil nedeniyle 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 184'üncü maddesine göre mahkûm olanlara faizsiz olarak iade edilir.)

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları



**Fakirin kömürlüğünü yıkan belediye,
bu kaçak inşaatlar neyin nesi?**

Sultanbeyli'de 'kaçak inşaat' yapmak

GÜÇLÜYE SERBET

Merkezin göbeğinde yapılan bu kaçak inşaatlar kimin?

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

• 3.4.6. Otopark İşlemleri:

- (3194/37- Otoparklar: İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar göz önünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır. Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez. Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç **üç ay içerisinde** bu aykırılık giderilir. Mülk sahibi tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir.)
- *1-Binayı kullananların otopark ihtiyacı bina içinde veya parselinde karşılanmış mı? Binaların, imar planı ve mevzuat hükümlerine göre belirlenen ön ve yan bahçe mesafeleri, otopark olarak kullanılamayacağı hükmüne dikkat edilmiş mi?*
- (OY/Madde 4- Otoparkla ilgili genel esaslar aşağıda açıklanmıştır. a) Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esastır. b) Binaların, imar planı ve mevzuat hükümlerine göre belirlenen ön ve yan bahçe mesafeleri, otopark olarak kullanılamaz. c) Binanın ihtiyacı olan miktardaki otopark alanları, Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen ortak alanlardan olup, bu hali ile yönetilir....»
- *2- Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislerde lüzumlu otopark yeri ayrılmadan yapı ruhsatı düzenlenmiş mi? Otopark tesis edilmediği halde yapı kullanım izni verilmiş mi?*
- (OY/Madde 7- Yapılacak yapılara bu Yönetmelikte belirtilen esaslara ve belediye meclislerince alınacak kararlara göre bina otopark yerleri ayrılmadıkça yapı ruhsatı, bu otoparklar inşa edilip hazır hale getirilmedikçe de yapı kullanma izni verilemez...)

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **3- Kullanma izni alındıktan sonra otopark yerinin, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka amaçla kullanılıp kullanılmadığı denetlenmiş mi? Aykırılık varsa ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç 3 ay içerisinde bu aykırılık giderilmiş mi?**
- (OY/Madde 8- Yapı kullanma izni alındıktan sonra otopark yerleri plan ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka amaçlara tahsis edilemez. Belediyeler, bina otoparklarının kullanımını engelleyici her türlü ihlalleri önlemekle yetkili ve görevlidirler. Aksi uygulamalarda İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.)
- **4-Parselinde veya yapıda otopark ihtiyacı karşılanmamışsa, yönetmeliğe uygun olarak otopark bedeli tahsil edilmiş mi?**
- (OY/4: Otopark bedeli alınan parsellerin otopark ihtiyacının belediye veya valilikçe karşılanması zorunludur. Otopark ihtiyacı parselinde karşılanamayan ve idaresince İmar Kanununun 37'nci maddesine göre otopark tesis edilemeyen alanlarda otopark bedelinin arsa payı hariç %25'i yapı ruhsatının verilmesi sırasında nakden, kalan %75'i ve arsa payı ise belediyesince veya il özel idaresince parselin otopark ihtiyacı karşılandıktan en geç doksan gün sonra o yıla ait miktarlara göre değerlendirilerek tahsil edilir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında ödemelere ilişkin taahhütname alınır ve tapu kütüğüne bu hususta şerh düşülür. Plansız alanlarda otoparkın parselinde veya yapıda karşılanması zorunludur...)

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **5- Otopark hesabında toplanan meblağ, otopark tesisi için gerekli arsa alımları ile bölge ve genel otopark otoparkların inşasında kullanılmış mı? Otopark hesabında toplanan para başka bir amaçla kullanılmış mı?**
 - (OY/Madde 11- Otopark hesabında toplanan meblağ, belediyelerin kendi kaynaklarından ayıracağı tahsisatla birlikte, tasdikli plan ve beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projesi karşılığında otopark tesisi için gerekli arsa alımları ile bölge ve genel otoparkların inşasında kullanılır. Otopark hesabında toplanan meblağ otopark tesisi dışında başka bir amaçla kullanılamaz. Otopark hesabında toplanan meblağ, belediyelerce hazırlanacak sarf belgesi, verile emri ve hak ediş raporuna göre belediyesinin yazılı talimatı üzerine ilgili bankaca hak sahibine ödenir. Otopark hesabında toplanan meblağın, amacında kullanılıp kullanılmadığı hususu İçişleri Bakanlığı'nca denetlenir.)
- **6- Büyükşehir belediyesince ilçe belediyeleri adına otopark hesabı açılmış mı? İlçe belediyeleri hesabında toplanan otopark meblağı, büyükşehir belediyesince o ilçe sınırları içerisinde yapılacak veya yaptırılacak bölge veya genel otoparkları için kullanılmış mı?**
 - (OY/Madde 10- Otopark bedelinin hesabında, 4 üncü maddenin (d) bendinde belirtilen birim park alanları ile 5 inci maddede belirtilen otopark sayısı esas alınır. Otopark bedellerinin tahakkuk ve tahsil esasları Yönetmelik ve Tebliğ hükümleri de dikkate alınarak belediye meclisleri veya il genel meclisleri tarafından belirlenir. Otopark bedelleri kamu bankalarından herhangi birinde açılacak otopark hesabına yatırılır. Bu hesapta toplanan meblağa yasaların öngördüğü faiz oranı uygulanır. 3030 sayılı Kanun kapsamında kalan belediyelerde, büyükşehir belediyesince ilçe belediyeleri adına otopark hesabı açtırılır. İlçe belediyeleri hesabında toplanan otopark meblağı, büyükşehir belediyelerince o ilçe sınırları içerisinde yapılacak veya yaptırılacak bölge veya genel otoparkları için kullanılır.

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **3.4.7. Sığınak İşlemleri:**

- **1- Yapı kullanma izni alınan yapılarda tesis edilerek kullanılan sığınakların denetimleri yapılıyor mu?**
 - (Sığınak Yönetmeliği/Madde 12 - ... Yapı kullanma izni alınan yapılarda tesis edilerek kullanılan sığınakların denetimleri mülki idare amirliğinin sorumluluğunda ilgili idarelerce yapılır.) (SY/Madde 18- Bu Yönetmeliğin uygulanmasından yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesini düzenleyen idareler yetkili ve sorumludur. Valiliklerin ve büyükşehir belediyelerinin gerektiğinde denetim yetkisi saklıdır.)
- **2- Sığınak yeri ayrılması zorunlu bulunan bina ve tesislere, ruhsat eki mimari projesinde gerekli sığınak yeri ayrılmadıkça ve gerekli bilgiler mimari, statik ve mekanik tesisat projelerine işlenmedikçe yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğine ilişkin kurala uyuluyor mu? (SY/Md.14)**
- **3-Yapı inşa edildiğinde, Yönetmeliğe ve yapı ruhsatı eki projelerine uygun olarak sığınak tesis edilmedikçe ve denetime yönelik fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin denetim raporlarında sığınakla ilgili hususlar belirtilmedikçe, yapı kullanma izni veya kısmi kullanma izni verilemeyeceğine ilişkin kurala uyuluyor mu? (SY/Md. 14)**

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

• 3.4.8. Yapı Denetimi İşleri:

- *1- Belediye yapı denetimine ilişkin görevlerini mevzuatta gösterilen süreler içinde tam ve zamanında yerine getirilmekte midir? (YDUY/4)*
- (Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği/İlgili idarenin görev ve sorumlulukları/Madde 4:
- (1) İlgili idare, Kanun ve ilgili mevzuat ile belirlenen görevlerini mevzuatta gösterilen süreler içinde tam ve zamanında yerine getirmek zorundadır.
- (2) Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni belgesini düzenleyen ilgili idare görevlileri, görevlerinin gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan her türlü yapı kusurundan ve böylece meydana gelen zararlardan dolayı, tabi oldukları mevzuat çerçevesinde sorumludurlar.
- (3) Yapı ruhsatı müracaatına esas olan ve ilgili yapı denetim kuruluşunun uygun görüş verdiği belgeler incelenerek, eksiklik veya yanlışlık bulunmuyor ise yapı ruhsatı düzenlenir.
- (4) Yapı ruhsatının vizeler bölümüne yapı denetim kuruluşunun denetçilerinin imzaları alındıktan sonra ilgili bölüm idarece incelenir. İnceleme neticesinde eksik vize işlemi var ise bunlar yapı denetim kuruluşuna tamamlattırılır. Bunun dışında, hiçbir şekilde vize veya vize anlamına gelecek bir uygulamada bulunulamaz.
- (5) Yapıda tespit edilen eksiklikler veya o yapıdan sorumlu bulunan denetçi mimar ve mühendis, kontrol veya yardımcı kontrol elemanlarının görevinden ayrılması gibi nedenlerle, yapı denetim kuruluşunun talebi üzerine ilgili idarece inşaat durdurulur. Faaliyeti durdurulmuş inşaatla eksikliklerin giderilmesi durumunda, inşaatın devamına izin verilir.
- (6) İnşaatın tamamlanmasını müteakiben tanzim edilen iş bitirme tutanağı ilgili idarece incelenerek, **on beş iş günü** içinde onaylanır veya var ise eksikliklerinin neler olduğu belirtilerek, giderilmesinin gerektiği yazılı olarak bildirilir. Eksikliklerin giderilmesinden sonra verilen iş bitirme tutanağı **iki iş günü** içinde onaylanır.

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **2-** *Yapı denetim kuruluğu, yasada belirtilen görevleri, yine yasa ile belirlenmiş süreler içinde, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara, yürürlükteki mevzuata ve mesleki ahlak kurallarına uygun ve tam olarak yerine getirmiş midir? (4798/2; YDUY/5-1)*
- **3-** *Yapı denetim kuruluğu, yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname vermek, yapı ruhsatının ilgili bölümünü imzalamak, bu yapıya ilişkin bilgileri yapı ruhsatı düzenleme tarihinden itibaren yedi gün içinde Bakanlığa bildirmek, görevini yerine getirmiş midir? (4798/2-b)*
- **4-** *Yapı denetim kuruluğu, ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmekte midir? (4798/2-g)*

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- *5-Yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde yapı denetim kuruluşu durumu; gerekçeleri ile birlikte en geç altı iş günü içinde yazılı olarak Bakanlığa ve ilgili idareye bildirmekte midir? Bu durumda; yapı sahibince, yeniden yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe veya yapı denetim kuruluşunca, ayrılan mimar ve/veya mühendislerin yerine yenisi işe başlatılmadıkça ilgili idarece yapının devamına izin verilmeyeceği kuralına uyulmuş mu? (4798/6)*
- *6- Yapı denetim kuruluşu tarafından yapıya ilişkin bilgi formu, yapının denetimini üstlendiği konusunda taahhütname, yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi ile imzaladığı sözleşme ve projelerdeki eksikliklerin giderildiğini gösterir proje kontrol formunu ilgili idareye vermekte midir? (YDUY/5-3)*

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **7-** *Yapı denetim kuruluğu, işyeri teslim tutanağını, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunmakta mıdır? (YDUY/5-4)*
- **8-** *Beton kalıbı, demir teçhizatı ve gerekli diğer tesisatı kontrol ederek yönetmeliğe uygun tutanak tanzim edilmeden beton dökümüne izin verilmeyeceği, kuralına uyulmakta mıdır? Beton dökümünü müteakiben yönetmeliğe uygun tutanak tanzim edilmekte midir? (YDUY/5-4)*
- **9-** *Şantiyede yapılan denetim sonuçlarının işlendiği ve şantiye şefi tarafından şantiyede muhafaza edilen, yönetmelikte gösterilen şekle uygun yapı denetleme defteri tutulmakta mıdır? (YDUY/5-4)*
- **10-** *Yapının ruhsata ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten, yönetmelikte gösterilen şekle uygun iş bitirme tutanağını düzenlenerek onaylanmak üzere ilgili idareye verilmekte midir? (YDUY/5-4)*

Yapı Ruhsatı, İmar Cezaları

- **11-** Kanun kapsamına giren yapıların sahipleri, yapının uygulama projeleri bitirildikten sonra bir yapı denetim kuruluşu ile yönetmelikte gösterilen forma uygun bir hizmet sözleşmesi akdederek, bir suretini ruhsat işlemlerini başlatmak üzere yine yönetmelikte gösterilen forma uygun taahhütname ekinde ilgili idareye sunmakta mıdır? İlgili idareler, sözleşmelerde tarafların imzalarını kontrol ederek, imzaları tamam olmayan sözleşmelere göre ruhsat başvurusunda bulunulmasını engellemekte midirler? (4798/5; YDUY/21)
- **12-** Yapı denetim kuruluşunca, iş bitirme tutanağının ilgili idareye verilmesini müteakiben, ilgili idare tarafından yapı, ruhsat ve ekleri açısından kontrol edilerek en geç on beş iş günü içinde iş bitirme tutanağı onaylanmakta mıdır? Aksi takdirde, durum, ilgili idarece gerekçeli ve yazılı olarak yapı denetim kuruluşuna bildirilmekte midir? (YDUY/4-6; 23-2)
- **13-** Yapı denetimi hizmet sözleşmesi feshedilen yapı hakkında belediyece yerinde inceleme yapılarak, yeni bir yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalanana kadar yapının devamına izin vermemek üzere yapı tatil tutanağı düzenlenmekte midir? Yapıda ruhsat ve eklerine aykırı bir imalatın tespiti halinde, yapının seviyesi belirlenerek hazırlanacak olan ve aykırılıkla ilgili tespitleri de içeren “Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı” hazırlanarak İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmekte midir? (YDUY/23-8)

Diğer İmar Mevzuatı

- **4-DİĞER İMAR MEVZUATI**
- **4.1 Kıyı Mevzuatı,**
- **4.2.Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması,**
- **4.3.Özel Çevre Koruma Bölgeleri,**
- **4.4.Turizm Teşvik Kanunu,**
- **4.5.Gecekondü Kanunu,**
- **4.6.Toplu Konut Kanunu,**
- **4.7 Kamulaştırma Kanunu,**
- **4.7 Plansız Alanlarda Yapılaşma,**

Teftiş Raporlarından Örnekler:



Teftiş Raporlarından Örnekler:

- İmar planı değişiklik önerilerinin İmar Komisyonunda görüşülmeden Belediye Meclisinde karara bağlandığı görülmüştür.
- 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “İhtisas Komisyonları” başlıklı 24. maddesinde; “...İhtisas komisyonlarının görev alanına giren işler bu komisyonlarda görüşüldükten sonra belediye meclisinde karara bağlanır...” denilmiştir.
- Ayrıca, Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin “İhtisas Komisyonlarının Oluşumu” başlıklı 21. maddesinde; “...İmar ve bütçeye ilişkin konular hakkında meclis tarafından karar alınmadan önce ilgili komisyonlarda görüşülmesi zorunludur...” hükmü yer almıştır.
- Bundan böyle, imara ilişkin konuların önce ilgili komisyonda görüşülmesi, daha sonra Meclise sunulması usul haline getirilmeli, aksi halin sorumluluk doğuracağı hatırlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Bir önceki teftiş raporunda da tenkit edilmesine rağmen, Belediye tarafından 5 yıllık imar programı hazırlanmadığı incelenmiştir.**
- 3194 sayılı İmar Kanunu’nun “İmar Programları, Kamulaştırma ve Kısıtlılık Hali” başlıklı 10. maddesi belediyeleri, imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra en geç 3 ay içinde imar planlarını tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlamak ve belediye meclislerinden geçirerek; kesinleşen programlarını uygulamaya koymakla yükümlü kılmıştır.
- Bu konuda mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 12.06.1990 tarihli ve 1650 sayılı ve “5 Yıllık İmar Programı Yapımı” başlıklı Genelgesi uygulamaya ışık tutar niteliktedir.
- Anılan Genelge gereği olarak; 5 Yıllık İmar Programları yasa gereği belediyelerce onaylanacağından ayrıca onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmemesi, 5 Yıllık İmar Programının sadece onaylı imar planı olan belediyelerce düzenlenmesi; Programın gün, ay ve yıl olarak tam 5 yılı kapsaması; 5 Yıllık İmar Programının başlangıç tarihi olarak belediye meclis karar tarihi veya meclis kararında belirlenebilecek daha sonraki bir tarih olabileceği; Belediye Meclis Kararında; a) Yıllara göre ayrı ayrı ödenek konulması, b) Yapılacak işlerin önceliklerinin yıllar itibarıyla belirtilmesi; Bir önceki programda olup da gerçekleştirilmeyen işlerin yeni yapılan programın ilk yılı dilimine alınması, (bu işler programdan çıkarılmamalıdır); 5 Yıllık imar programları süresi bitimine kadar geçerli olacağından program bitmeden yeni bir program yapılmaması, ancak önem ve öncelik arz eden bir iş olduğunda ek program yapılması; Program devam ederken imar planlarında değişiklik yapılırsa, tekrar yeni bir program yapılmasına gerek olmayıp bu durumda ek program yapılması, gerekmektedir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- İlçenin imar planları hazırlanırken bölge ve genel otopark yerlerinin belirlenmediğı görölmüştür.
- 3194 sayılı İmar Kanunu’nun “Otoparklar” başlıklı 37. maddesinde yer alan; “İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar göz önünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır...”, hükmü ile
- Otopark Yönetmeliğinin “Genel Esaslar” başlıklı 4/e maddesinde belirtilen; “İmar planları hazırlanırken parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yerlerde otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla bölge ve genel otopark yerleri belirlenir. Ayrıca parselinde otopark yapılması mümkün olan alanlarda imar parsellerinin büyüklükleri otopark yapımını mümkün kılacak şekilde tespit edilir.”, hükmüne uygun işlem yapılması sağlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Genel uygulama olarak otopark bedeli hesaplanmadan ruhsat tanzim edildiği incelenmiştir.
- Otopark Yönetmeliğinin “Yapı Ruhsatı ve Kullanma İzinlerinin Verilmesi” başlıklı 7. Maddesinde; “Yapılacak yapılara bu Yönetmelikte belirtilen esaslara ve belediye meclislerince alınacak kararlara göre bina otopark yerleri ayrılmadıkça yapı ruhsatı, bu otoparklar inşa edilip hazır hale getirilmedikçe de yapı kullanma izni verilemez ...” denilmiştir.
- Yine aynı Yönetmeliğinin “Genel Esaslar” başlıklı 4. Maddesinde; “... Otopark ihtiyacı parselinde karşılanamayan ve idaresince İmar Kanununun 37’nci maddesine göre otopark tesis edilemeyen alanlarda otopark bedelinin arsa payı hariç %25’i yapı ruhsatının verilmesi sırasında nakden, kalan %75’i ve arsa payı ise belediyesince veya il özel idaresince parselin otopark ihtiyacı karşılandıktan en geç doksan gün sonra o yıla ait miktarlara göre değerlendirilerek tahsil edilir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında ödemelere ilişkin taahhütname alınır ve tapu kütüğüne bu hususta şerh düşülür. Plansız alanlarda otoparkın parselinde veya yapıda karşılanması zorunludur...”, denilmiştir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAM) Yapı ruhsat dosyası hazırlayan görevliler Belediyenin nüfusunun 10.000'in altında olduğu gerekçesiyle ve sehven otopark bedeli tahakkuk ettirilmediğini ifade etmişler ve yanlış uygulamanın farkına vararak, geçmişe doğru yapı ruhsat dosyalarında incelemeler yaparak eksik tahakkukların tahsili için çalışma başlatmışlardır.
- Bu çerçevede 17 yapı sahibine toplam 32.691 TL otopark bedeli tahakkuk ettirilerek, teftiş tarihi itibarıyla de toplam 4.346 TL tahsilat yapılması dolayısıyla konu Müfettişliğimce incelemeye alınmamış, belediye personeline gerekli uyarılarda bulunulmakla yetinilmiştir.
- Otopark Yönetmeliğinin “Kapsam” başlıklı 2. maddesinde; “Bu Yönetmelik, 27/6/1984 tarihli ve 3030 sayılı Kanun kapsamında kalan belediyelerde, son nüfus sayımına göre nüfusu 10 000 ve daha fazla olan yerleşmelerde, nüfusu 10 000'den az olmakla birlikte imar planı onaylanmış yerleşmelerde ve alanlarda ve imar planı bulunmamakla beraber bu Yönetmeliğin uygulanacağına dair belediye meclis veya il idare kurulu kararı alınan bütün yerleşmelerde uygulanır.” Denildiği göz önüne alınarak, bundan böyle uygulamanın bu yönde yapılması sağlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Yapı kullanma izni alındıktan sonra otoparkların amacı dışında kullanılıp kullanılmadığının denetlendiğine ilişkin bir belge ibraz edilememiştir.**
- Otopark Yönetmeliğinin “Otoparkların Amacı Dışında Kullanılamayacağı” başlıklı 8. maddesinde yer alan; “Yapı kullanma izni alındıktan sonra otopark yerleri plan ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka amaçlara tahsis edilemez. Belediyeler, bina otoparklarının kullanımını engelleyici her türlü ihlalleri önlemek yetkili ve görevlidirler. Aksi uygulamalarda İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.”, hükmü uyarınca gerekli kontroller yapılmalıdır.
- **Mevcut umumi bina otoparklarında özörlöler için belirtilen şartlarda otopark yeri ayrılmadığı incelenmiştir.**
- Otopark Yönetmeliğinin “genel esaslar” başlıklı 4/1. maddesinde; «Umumi bina ve bölge otoparkları ile genel otoparkların giriş-çıkış ve asansörlerine en yakın yerlerinde birden az olmamak şartıyla, her 20 park yerinden birinin özörlö işaretini konularak özörlöler için ayrılması zorunludur.”, denilmiştir.
- Otopark Yönetmeliğinin Geçici 7.maddesinde de; «Mevcut umumi bina, bölge ve genel otoparklarında bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde özörlöler için belirtilen şartlarda otopark yeri ayrılır.”, hükmü yer almaktadır. Yönetmelik hükümlerinin uygulanması sağlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Belediyede otopark bedellerinin yatırılacağı ayrı bir hesap açılmadığı incelenmiştir.**
- Otopark Yönetmeliğinin “Mali Hükümler” başlıklı Üçüncü Bölüm 10. maddesinde; “Otopark bedelinin hesabında, 4 üncü maddenin (d) bendinde belirtilen birim park alanları ile 5 inci maddede belirtilen otopark sayısı esas alınır. Otopark bedellerinin tahakkuk ve tahsil esasları Yönetmelik ve Tebliğ hükümleri de dikkate alınarak belediye meclisleri veya il genel meclisleri tarafından belirlenir. Otopark bedelleri kamu bankalarından herhangi birinde açılacak otopark hesabına yatırılır. Bu hesapta toplanan meblağa yasaların öngördüğü faiz oranı uygulanır. 3030 sayılı Kanun kapsamında kalan belediyelerde, büyükşehir belediyesince ilçe belediyeleri adına otopark hesabı açtırılır. İlçe belediyeleri hesabında toplanan otopark meblağı, büyükşehir belediyelerince o ilçe sınırları içerisinde yapılacak veya yaptırılacak bölge veya genel otoparkları için kullanılır.”, hükmü bulunmaktadır.
- Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin “Belli bir amaca tahsisli gelirler ve alınan paylar” başlıklı 18. Maddesinde de; “... (3) Otopark Yönetmeliğinin 4 üncü maddesi gereğince, parselinde otopark ihtiyacı karşılanmayan yapılardan alınan ve bankada açılacak otopark hesabına yatırılacak paralar gelir bütçesinin ilgili bölümüne gelir kaydedilir. Diğer taraftan tahsis amacı doğrultusunda kullanılmak üzere gider bütçesinin ilgili tertibine ödenek konulur.”, denilmektedir..
- Yukarıya çıkarılan Yönetmelik hükmü gereğince otopark bedellerinin kamu bankalarından herhangi birinde açılacak otopark hesabına yatırılması, başka bir ifadeyle ayrı bir hesapta toplanması gerekmektedir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Teftişe tabi dönemde Otopark Yönetmeliği uyarınca toplam 1.994.055,90 TL tahakkuk gerçekleştiği; bu çerçevede toplam 1.833.155,90 TL'nin tahsil edildiği incelenmekle birlikte; yapılan tahsilâtın belediye bütçesinde gösterildiği ve belediyenin genel bütçe ihtiyaçları doğrultusunda harcandığı; dolayısıyla teftişe tabi dönemde toplanan otopark bedellerinin otopark tesisi dışında kullanıldığı incelenmiştir.
- Otopark Yönetmeliğinin “Otopark Hesabından Yapılacak Harcamalar” başlıklı 11.maddesinde; “Otopark hesabında toplanan meblağ, belediyelerin kendi kaynaklarından ayıracağı tahsisatla birlikte, tasdikli plan ve beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projesi karşılığında otopark tesisi için gerekli arsa alımları ile bölge veya genel otoparkları için kullanılır. **Otopark hesabında toplanan meblağ otopark tesisi dışında başka bir amaçla kullanılamaz.** Otopark hesabında toplanan meblağ, belediyelerce hazırlanacak sarf belgesi, verile emri ve hakediş raporuna göre belediyesinin yazılı talimatı üzerine ilgili bankaca hak sahibine ödenir. Otopark hesabında toplanan meblağın, amacında kullanılıp kullanılmadığı hususu İçişleri Bakanlığı'nca denetlenir.”, hükmü bulunmaktadır.
- Yukarıdaki yönetmelik hükmü uyarınca otopark hesabında toplanan meblağın otopark tesisi dışında başka bir amaçla kullanılması mümkün değildir. Bundan böyle Müfettişliğimizin uyarısı üzerine yeni oluşturulan otopark hesabında toplanan meblağın yalnızca otopark tesisi için kullanılması sağlanmalı aksi halin yasal sorumluluk doğuracağı unutulmamalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Genel uygulama olarak bina içinde veya parselinde otopark yapılması mümkün olmayan yapıların durumunun imar durumu ile ilgili ilk müracaat tarihinden başlayarak 30 gün içinde ilgisine bildirilmediğı incelenmiştir.
- Otopark Yönetmeliğinin “bina otoparkı yapılamayan parseller” başlıklı 9.maddesinde yer alan; “Bina içinde veya parselinde otopark yapılması mümkün olmayan yapıların durumu belediyece imar durumu ile ilgili ilk müracaat tarihinden başlayarak 30 gün içinde ilgisine gerekçeleri ile birlikte bildirilir. Belediyeler bina otoparkı yerine otopark sorununun nasıl çözümleneceğini, binanın hangi bölge veya genel otoparkından yararlanacağını da bildirmekle ve bu otoparkları tesis etmekle yükümlüdür. Bu durumda bölge veya genel otoparktan yararlananlardan ayrıca kullanım ücreti alınmaz.” Hükmü gereğı işlem yapılması sağlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Teftişe tabi dönemde, Belediye Başkanlığınca (Fen İşleri Müdürlüğü) yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıranlar tespit edilmesine rağmen, bu kişiler hakkında “İmar Kirliliğine Neden Olma” suçundan dolayı C. Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmadığı incelenmiştir.
- Türk Ceza Kanunu’nun “İmar Kirliliğine Neden Olma” başlıklı 184. maddesinde; “(1) Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. (2) Yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır. (3) Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınaî faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. (4) Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tâbi yerlerde uygulanır. (5) Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar plânına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkûm olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar. (6) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.”, Hükmü bulunmaktadır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAM) Türk Ceza Kanununun 278. Maddesinde de, “Suçu Bildirmeme” suçu düzenlenmiş olup; “işlenmekte olan bir suçu yetkili makamlara bildirmeyen kişinin, bir yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacağı” hüküm altına alınmıştır.
- Belediye encümeni tarafından çeşitli tarihlerde hakkında yıkım kararı verilen ve durumları imar mevzuatına uygun hale getirilemeyen toplam (130) yapı ile ilgili bilgiler teftiş raporuna eklenmiştir (EK: 2).
- Düzenlenen tablolardan da anlaşılabacağı üzere, imar mevzuatına aykırı olan (130) kaçak yapıdan hiçbirisi için C. Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmamıştır. Bundan dolayı, imar kirliliğine neden olan (130) kaçak inşaatla ilgili C. Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmaması konusu Müfettişliğimce incelemeye alınmış olup, konuyla ilgili olarak “Mahalli Makamlara Verilecek Form İnceleme Raporu” hazırlanarak Karaisali Kaymakamlığına tevdi edilecektir **(İNCELEMeye ALINAN KONU)**.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Genel uygulama olarak, yapı tatil zaptına ilişkin tebligatın bir nüshasının mahalle muhtarına bırakılmadığı incelenmiştir.
- 3194 sayılı İmar Kanununun “Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanan Yapılar” başlıklı 32. Maddesinde yer alan; “... Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır...”, hükmüne uygun işlem yapılması sağlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Fen İşleri Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve teftiş raporuna eklenen Kaçak veya Ruhsata Aykırı Yapılaşmalar Cetvelinde de (EK: 2) görüleceğı üzere haklarında yapı tatil tutanağı düzenlenen toplam (21) kaçak inşaata ilişkin yıkım kararı alınmasına rağmen idari para cezası verilmesi kararı alınmadığı incelenmiştir.
- Teftiş esnasında eksik tahakkuk ettirilen imar para cezalarının farkına varılarak 25.09.2012 tarihli ve 54 sayılı Belediye Encümeni kararı alındığı, bu karar ile 20 kaçak inşaat sahibinin her birine 2000-2750 TL arasında değışen miktarlarda idari para cezası verilmesinin kararlaştırıldığı ve ilgililere gerekli adres tespitlerinin yapıldığı, böylece muhtemel kamu zararının ortadan kaldırılmasına çalışıldığı anlaşıldığından konu Müfettişliğimce incelemeye alınmamıştır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAM) 3194 sayılı İmar Kanununun “İdari müeyyideler” başlıklı 42. Maddesinde; “Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiğı tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır. Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:..” denilmiş ardından da verilecek idari para cezaları ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.
- Yukarıya çıkarılan madde gereğı olarak, imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiğı tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanması zorunludur. Bu yaptırımların uygulanmaması, bu konuda yetkili olan Belediye Encümeninin sorumluluğunu doğuracaktır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Müfettişliğimce Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü elemanları ile birlikte 21.09.2005 tarihinde mahalline gidilerek örnekleme yöntemi ile seçilen ve aşağıda belirtilen halen inşaatları devam eden yapıların yapı ruhsatlarının olup olmadıkları kontrol edilmiş, ayrıca bazı binaların ruhsatlarına uygun olarak yapılıp yapılmadığı ile iskan verilen binaların imar durumuna uygun olarak yapılıp yapılmadığı incelenmiştir (MAHALLİNDE UYGULAMA).
- Belediyesince 29.12.2004 tarih ve 6-12-112 , 6-13-113 , 6-10-110 , 6-11-111 , 6-14-114,6-15-115 ve 6-16-116 no ile yapı kullanma izni verilen Acarkent Kooperatifine ait Blokların B+4 kat yapıldığı ve ruhsatını sağladığı, bodrum katında projesinde belirtilen sığınanın ayrıldığı, çevre duvarının yapılı olduğu , asansörün bulunduğu, ancak mimari projesinde gösterilen vaziyet planındaki çocuk bahçesinin henüz yapılmadığı tespit edilmiştir.
- Çocuk parkı bitirilmeden yapılara kullanma izni verilmesi bir eksikliktir. İlgili sitenin uyarılarak eksiklik en kısa sürede tamamlatılmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAM) 2000 Evler mahallesi, Koparan camii yanında bulunan yapıya 08.05.1991 tarih ve 4-2-66 no ile 4 kat olarak ruhsat verildiği, ancak inşaatın 2 kat olarak kaba inşaatının yapıldığı ve devam etmediği tespit edilmiştir.
- Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 12.maddesinde;“...İnşasına 2 yıl içerisinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.”, hükmü bulunmaktadır.
- Söz konusu inşaatın ruhsat süresi dolduğundan dolayı Yönetmeliğinin 12.maddesi gereğince ruhsat yenilenmesi gerekmektedir. Adı geçen bina ruhsatsız yapı olarak değerlendirilerek yasal işlem yapılmalıdır.
- Polis evi arkasındaki 1601 ada 8 parseldeki binaya 29.12.1999 tarih ve 8-4-245 no ile 4 kat olarak yapı ruhsatı verilmiştir. Söz konusu inşaatın ruhsat süresi dolduğundan 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 12.Maddesi gereğince ruhsat yenilenmesi gerekmektedir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **İnşaat ruhsatı verilirken çatılara ilişkin belirlenen oranlara uyulmadığı incelenmiştir.**
- Yahya G... adına kayıtlı, 1268 ada, 3 parselde 1 (83,1 m²) adet işyeri, 7 adet konut toplam 8 adet ve 681,79 m² inşaat alanlı 02.01.2009 tarih ve 4 sayılı ruhsat düzenlenmiştir.
- Belediye Meclisinin 2006/197 sayılı kararı ile kabul edilerek Yönetmeliğe ilave edilen “Çatılar” başlıklı maddenin ikinci bendinde “Çatıda teras yapılması durumunda bina cephesinin% 40'ını aşmayacak şekilde yapılır. Teras önlerinin standartlara uygun korkuluk-parapet ile güvenliği sağlanır. Çatıdaki teraslar bina köşelerine bulunduğu cephenin en fazla % 20'si kadar yaklaşır.” hükmü bulunmaktadır.
- Bu hüküm uyarınca yapılan incelemede onaylanan projedeki çatı teraslarının komşu mesafelerine %20 den daha az yaklaştığı (2.40 m. olması gerektiği halde 1.40 m. bırakılmış) ve toplam teras alanının cephenin %40 oranından (4.80m. olması gerektiği halde 5.60m.) fazla olduğu tespit edilmiştir. Eksiklikler ivedi giderilmelidir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Belediye Meclis kararıyla üst ölçekli plan notlarına aykırı plan değişikliği yapıldığı incelenmiştir.**
- 02.06.2011 tarih ve 120 sayılı meclis kararı ile Mehmet Y... mülkiyetindeki Güzelyalı Köyü, 4011-4012-4013-4014 parsellere plan tadilatı kabul edilmiştir. Parseller mevcut planda " TAKS: 0.10, KAKS: 0.20 yapılanma koşulu ile Konut Alanında" kalmaktayken, öneri plan tadilatı ile "TAKS: 0.30, KAKS: 0.60, Konut Alanı" olarak öneri getirilmiş ve meclis kararı ile uygun bulunmuştur.
- 06.04.2011 tarihinde Mehmet Y... imzalı dilekçe ile sunulan imar plan tadilatına, 06.04.2011 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün raporunda; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27. ve 28. maddesine, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 19.06.2006 tarih ve 2006/13 sayılı Genelgesine aykırı olduğundan uygun olmadığına dair görüş bildirilmiştir.
- 15.05.2011 tarihli komisyon raporunda ... talebin TAKS: 0.15, KASK:0.30 olacak şekilde düzeltilmesi koşulu ile uygun olduğundan kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir.
- Meclis toplantısında, ... kabul oyu kullanmış olup oy çokluğu ile; söz konusu talep 02.06.2011 tarih ve 120 sayılı Belediye Meclis Kararı ile oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAM) 1/25000 ölçekli Güney Çanakkale Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Plan Notlarında ikinci konut yerleşme alanlarına ilişkin TAKS: 0.10, KAKS: 0.20 değerleri verilmektedir. Yapılan plan tadilatı üst ölçekli plan notlarına aykırılık teşkil etmektedir.
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 7. maddesinde “Çevre düzeni planı ilke, esas ve kararlarına aykırı imar planı yapılamaz...” hükmü bulunmaktadır. Bu doğrultuda söz konusu plan tadilatı mevzuata aykırılık teşkil etmektedir.
- Teknik elemanlar tarafından hazırlanan raporun imar plan tadilatlarına ilişkin bölümün sonunda; ***“Sonuç olarak örnekleme yöntemiyle yapılan incelemede yukarıda özetlenen imar plan tadilatlarının, imar mevzuatına aykırı olduğu, dolayısıyla soruşturulması gerektiği kanaatine ulaşılmıştır.”*** Denildiğinden dolayı yukarıda (5) madde halinde belirtilen konular Müfettişliğimizce incelemeye alınmıştır **(İNCELEMeye ALINAN KONU).**

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Sığınak ve sığınak olarak kullanılan yerlerin denetimlerinin yeterince yapılmadığı incelenmiştir.**
- Sığınak Yönetmeliğinin 12. maddesinde yer alan; “...Sığınak ve sığınak olarak kullanılacak yerlerin denetimleri, Mülki İdare Amirinin sorumluluğunda belediyeler ve mahalli sivil savunma birimlerince yapılır.”, hükmü gereğince işlem yapılması sağlanmalıdır.
- **Belediye tarafından hazırlanan imar planlarında genel sığınak yerleri belirlenmediği incelenmiştir.**
- Sığınak Yönetmeliğinin 15. maddesinde yer alan; “İmar planlarında genel sığınak yerleri belirlenerek işaretlenir. İmar planları ve belediye meclisi kararları ile bu Yönetmeliğe aykırı hüküm getirilemez.”, hükmüne uygun işlem yapılmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Ferhatpaşa Mahallesi 118 ada 9 nolu parselde bulunan binaya yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi (İskân) alınması aşamalarında Sığınak Tespit ve Denetim Komisyonunun görüşünün alınmayarak Ç... Belediye Başkanlığı tarafından Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin resen düzenlendiği tespit edilmiştir.
- Sığınak Yönetmeliğinin Yapı Ruhsat ve Kullanma İzinlerinin Verilmesi başlıklı 14. maddesinde; “Sığınakların yapımı zorunlu bulunan bina ve tesislere gerekli sığınak yeri ayrılmadıkça **yapı izni**, sığınak tesis edilmedikçe de **kullanma izni** verilmez. Yapı ruhsatı verilen bina ve tesislere yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce, ilgili idarelerce **mülki idare amirliklerinin sığınak Yönetmelik hükümlerine uygun olduğuna ilişkin yazılı görüşünün alınması zorunludur...**”, denilmektedir.
- Bundan böyle yapı ruhsatı verilen her bina ve tesislere yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce, ilgili idarelerce mülki idare amirliklerinin sığınak Yönetmelik hükümlerine uygun olduğuna ilişkin yazılı görüşünün alınması sağlanmalı, aksi halin yasal sorumluluk doğuracağı hatırlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Ruhsat ve eklerine aykırı olduğu tespit edilen bazı kaçak inşaatlara imar para cezası ve yıkım kararı verilmediği, buna ilişkin encümen kararı alınmadığı, tersine bu tür yerlerin durumunun düzeltilmesine yönelik imar plan tadilatı yoluna gidildiği incelenmiştir.**
- İ... Köyü Eğitim ve Kültür Derneğinin Ç... İlçesi İzzettin Mahallesi 9 pafta 1998 nolu parselde yapmış olduğu inşaatın ruhsat veya eklerine aykırı olduğunun tespit edilmesine rağmen, kaçak inşaatla ilgili yapının durumunun belediye encümeninin gündemine getirilmediği, söz konusu kaçak inşaatla belediye encümeni tarafından imar para cezası uygulanmak ve yıkım kararı verilmek yerine, başkanlık makamının 28.03.2006 tarihli ve 1223 sayılı oluru ile yapı ruhsatının iptal edildiği, daha sonra bahse konu yer ile ilgili plan tadilatı yoluna gidildiği, belediye meclisinin 12.01.2007 tarihli ve 10 sayılı kararı ile yapılan plan tadilatının Büyükşehir belediye meclisi tarafından da onaylandığı incelenmiştir.
- 3194 sayılı İmar Kanununun “Ceza Hükümleri” başlıklı 42.maddesi uyarınca ruhsat veya eklerine veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının yapı sahibine ve müteahhidine belediye encümeni tarafından para cezası verileceği Kanun hükmüdür.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAMLA) Ayrıca Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 04.02.2000 tarihli ve 2360 sayılı ve “Plan Yapımında Uyulacak Kurallar” başlıklı genelgesinde; “G. Kaçak ve imar mevzuatına aykırı yapıların ve gecekonduların yasal hale getirilmesi amacıyla imar planı revizyonu, ilave imar planı, imar planı değişikliği, mevzii imar planı yapımı yoluna gidilmeyecek, yapılar hakkında gerekli yasal işlemler yapılacaktır.”, denilmektedir.
- Bundan dolayı her ne kadar imar tadilatı yapılmış olsa da Ç... İlçesi İzzettin Mahallesi 9 pafta 1998 nolu parselde İzzettin Köyü Eğitim ve Kültür Derneğinin yapmış olduğu inşaatın durumunun tekrar değerlendirilerek belediye encümeninin gündemine alınarak inşaatın ruhsat ve eklerine aykırı olması nedeniyle gerekli idari para cezasının verilmesi gerektiği düşünülmektedir.
- Bundan böyle kaçak ve imar mevzuatına aykırı yapıların yasal hale getirilmesi amacıyla, imar planı değişikliği yoluna gidilmeyerek, yapılar hakkında gerekli yasal işlemlerin yapılması sağlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Bazı kaçak inşaatlarla ilgili olarak encümen kararı alınırken yıkıma ilişkin karar alınmasının unutulduğu, bu yüzden alınan encümen kararlarının idare mahkemesince bozulduğu incelenmiştir.
- İhsaniye Köyü 921 nolu parselde kaçak olarak yapılan inşaatla ilgili olarak alınan 01.03.2005 tarihli ve 45 nolu encümen kararında; “3194 sayılı İmar Kanununun 32.maddesine göre 1 ay süre verilmesine” şeklinde karar alınması, bunun üzerine ilgililerin müracaatı üzerine İstanbul 3.İdare Mahkemesinin 31.05.2007 tarihli ve Esas No:2006/1130, Karar No: 2007/1561 sayılı kararı ile; “usulüne uygun bir yıkım kararı alınmadan tesis edilen işlemin iptaline” karar verilmesi örnektir.
- 3194 sayılı İmar Kanununun 32.maddesinin uygulanmasına ilişkin encümen kararlarının usulüne uygun alınmasına dikkat edilmeli, kaçak inşaatın ruhsata bağlanması için 1 aylık süre verilmesi yanında yıkım kararının da alınması sağlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Belediye encümeni tarafından bazı kişilere verilen imar para cezalarının daha sonra belediye encümeni tarafından azaltıldığı veya tamamen kaldırıldığı incelenmiştir.
- Belediye Encümeninin 13.04.2005 tarih ve 2005/200 sayılı kararıyla; İmar Müdürlüğünün 13.04.2005 tarih ve 107 sayılı müzekkeresi üzerine, Nevşehir Yeni mahallesi, tapunun 20 M I pafta, 2762 ada, 1-2 parsel nolu yerde bulunan mülkiyeti M... Tic.Ltd.Şti'ne ait taşınmazlar üzerinde ruhsat ve eklerine aykırı ilave kısım yapıldığının tespit edildiği, yapılan incelemede iki parselde bulunan ruhsatlı yapıların bir birlerine 3.50 m. bahçe mesafesini dolu olarak yaptığı, yapılan yerin iki binayı birleştirerek tek bir yapı haline getirdiğinin tespit edildiği, iki yapı arasında yapılan kaçak kısım merdiven ve saat kulesi olarak yapıldığının tespit edildiği, söz konusu ruhsatsız binanın imar planı içerisinde olup ruhsatlandırılabilir olduğu, belirtilen sebeplerden dolayı Belediye Encümenince görüşülerek, söz konusu binaya 3194 sayılı İmar Kanunun 42/1'inci maddesi gereğince ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapıldığından **20.000 YTL ceza yazılmasına**, ruhsatlandırılması için 30 gün süre verilmesine, gereği için İmar Müdürlüğüne ve Gelir Müdürlüğüne havalesine oy birliği ile karar verildiği,
- Belediye Encümeninin 11.05.2005 tarih ve 2005/255 sayılı kararıyla; İmar Müdürlüğünün 11.05.2005 tarih ve 117 sayılı müzekkeresi ve eki evrakların incelendiği, 20.04.2005 tarihli dilekçe ile müracaatta bulunan M... Tic.Ttd.Şti'nin 13.04.2005 tarih ve 2005/200 sayılı encümen kararı ile kendilerine verilmiş olan 20.000 YTL'lik cezanın yüksek olduğunu belirterek, söz konusu cezanın 2.500 YTL'ye indirilmesini talep ettiklerini, konunun encümenince görüşülerek, **verilen bu cezanın fenni mesul dahil 2.500 YTL'ye düşürülmesine**, gereği için İmar Müdürlüğüne ve Gelir Müdürlüğüne havalesine oy birliği ile karar verildiği, görülmüştür.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAM) 3194 sayılı İmar Kanunun 42.maddesinde de ; «... Bu cezalara karşı cezanın tebliğinden itibaren yedi gün içinde sulh ceza mahkemesine itiraz edilebilir. İtiraz, zaruret görülmeyen hallerde evrak üzerinde inceleme yapılarak sonuçlandırılır. İtiraz üzerine verilen karar kesindir...» , hükmü bulunmaktadır.
- 3194 sayılı İmar Kanunun 42.maddesinde anlaşılağı üzere ruhsat alınmadan veya ruhsat veya eklerine veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının yapı sahibine ve müteahhidine belediye tarafından verilen para cezalarına karşı cezanın tebliğinden itibaren yedi gün içinde ancak sulh ceza mahkemesine itiraz edilebilir.
- Kanunda, para cezalarına karşı belediye encümenine itiraz edilebileceğine ve belediye encümeni tarafından daha önce verilen para cezalarının kaldırılabilirliğine yada azaltılabilirliğine dair bir hüküm yoktur.
- Nitekim Yargıtay 4.Ceza Dairesinin 26.09.1994 gün ve E:1994/7114 K:1994/7264 sayılı ve “BELEDİYE ENCÜMENİNCE KESİLEN PARA CEZASININ KALDIRILARAK TAHSİL EDİLMEMESİ” konulu kararında; “Tutulan zapta göre,3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesine göre Belediye Encümenince kaçak ve imara aykırı yapı sahiplerine ceza kesildiği halde yapılan itiraz sonucu,bir kısmının kaldırıldığı veya azaltıldığı,oysa bu görevin Sulh Ceza Mahkemesine ait olduğu,encümenin bu şekilde hareketiyle benzerlerine göre farklılık gösterdiği ve belediye alacağının alınmayarak zarara sebebiyet verdikleri anlaşıldığından TCK’nun 240 ve 80 nci maddeleri gereğince Belediye Başkanı ve encümen üyelerinin yargılanması yönünde ...Asliye Ceza Mahkemesinin verdiğikararın onanmasına...” denilmiştir. Bu konuda verilmiş bir çok yargı kararı bulmak mümkündür.
- Yukarıda açıklandığı üzere belediye encümeni toplam 267.500 YTL tutarında kamu alacağından vazgeçerek belediyenin kamusal zararına yol açmıştır. Açıklanan sebeplerle yetkisi olmadığı halde daha önce verilmiş olan imar para cezalarını azaltan/kaldıran belediye encümeni üyelerinin bu eylemleri Müfettişliğimce incelemeye alınmıştır.**(İNCELEMESİNE ALINAN KONU).**

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Bazı kaçak inşaatlara ilişkin tanzim edilen yapı durdurma zabıtlarının çok geç olarak encümen gündemine getirildiği incelenmiştir.
- Ferhatpaşa Mahallesi 105 ada 14 nolu parselde bulunan kaçak yapı hakkında 27.02.2007 tarihli ve 01 ciltli 12 yaprak nolu yapı durdurma zaptı tanzim edilmesine rağmen, söz konusu kaçak yapı ile ilgili olarak 29.05.2007 tarihli ve 142 sayılı encümen kararı alınması örnektir.
- Kaçak inşaatlara ilişkin tutulan yapı durdurma zabıtlarının 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42.maddelerinin uygulanmasının temini için geciktirilmeksizin encümen gündemine alınması sağlanmalıdır. Aksi halin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri açısından sorumluluk doğuracağı unutulmamalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Ruhsat ve eklerine aykırı olduğu tespit edilen bazı kaçak inşaatlara belediye encümeni tarafından imar para cezası ve yıkım kararı verilmek yerine inşaatın durumuna göre ek süreler verildiği incelenmiştir.
- 20.05.2009 tarihli ve 2009/196 sayılı Encümen kararıyla Merkez Barbaros Mahallesi, pafta 31L1C, ada 612, parsel 412’de kayıtlı mevcut 6 katlı binanın son katıyla ilgili olarak verilen 2 aylık ek süre yaygın uygulamaya örnektir.
- 3194 sayılı İmar Kanununun **“Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanan Yapılar”** başlıklı 32. maddesinde; *“Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.”* Denilmektedir..
- Yukarıdaki maddede ruhsat ve eklerine aykırı olduğu tespit edilen kaçak inşaatlarla belediye encümenine ek süre verme yetkisi verilmemiştir. Bundan böyle mevzuat hükmüne uygun işlem yapılması sağlanmalı, aksi halin yasal sorumluluk doğuracağı hatırlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Bazı kaçak yapılarla ilgili olarak verilen imar para cezalarının yanlış uygulanmasından dolayı idare mahkemesince iptal edilmesinden sonra, iptal gerekçelerine uygun olarak yeniden işlem tesis edilmeyerek konunun sürüncemede bırakıldığı görülmüştür.
- 30.03.2010 tarihli ve 92 sayılı Belediye Encümeni kararına istinaden verilen 18.348,48 TL tutarındaki imar para cezasına ilişkin Çanakkale İdare Mahkemesinin 20.05.2011 tarihli ve Esas No: 2010/1087 sayılı, Karar No: 2011/413 sayılı kararı üzerine yapılan işlem örnektir. Bu kararda; *“...Bu durumda, öncelikle davacıya ait işyerinin zemin katında ruhsat ve projesine aykırı olarak yapılan tadilatın kim tarafından yapıldığının idarece araştırılması ve sonucuna göre işlem tesis edilmesi, ayrıca söz konusu tadilat sonucunda zemin katta ilave kullanım alanı oluşturulması, zemin kat ile bodrum kat arasında bağlantının ortadan kaldırılması nedeniyle izinsiz imalat nedeniyle eklenen alanın, zemin kat olarak kabul edilmesi gerekirken, mevcut haliyle kullanılmasına imkan bulunmayan bodrum katının da dahil edilerek yapı sahibi olarak davacının 18.348,48 TL imar para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.”* Denilerek dava konusu işlem iptal edilmiş, akabinde karar belediyeye tebliğ edilmiştir. Ancak işlem dosyasının incelenmesinden mahkeme kararında belirtilen hususların belediye tarafından yerine getirilmediği, davacıya ait işyerinin zemin katında ruhsat ve projesine aykırı olarak yapılan tadilatın kim tarafından yapıldığının araştırılmadığı ve sonucuna göre işlem tesis edilmediği incelenmiştir. Mahkemenin iptal gerekçelerine uygun olarak konunun yeniden incelenmeli, kararda belirtilen hususların araştırılarak, konu tekrar belediye encümeninin gündemine getirilmelidir. Aksi durumun sorumluluk doğuracağı hatırlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Mahallinde yapılan incelemede genel uygulama olarak inşaat halinde olan binaların dış cephelerinin kapatılmadığı incelenmiştir.
- 3194 sayılı İmar Kanunun 34.maddesinde; “İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediye veya valiliklere ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yapı, yol sınırına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması, mecburidir. Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline yayalar için uygun geçiş sağlamak ve yukarıdaki tedbirler alınmak şartıyla müsaade olunabilir. Bu gibi hallerde mülk sahibi veya inşaatı deruhte eden kişi veya kuruluşun sahipleri gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alırlar. Zemin katlarda, dükkan yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki ön bahçeleri yayaya açık bulundurulacak, yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar yapılamaz. Bu gibi yerlerde ve parsel hudutlarına merdiven yapılması zaruri hallerde rıht yüksekliği 0,15 metreden fazla olamaz.”
- Hükmü uyarınca inşaat ve tamiratın devam ettiği yapılarda Kanunu öngördüğü tedbirlerin alınması sağlanmıştır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Belediye tarafından belediye sınırları içerisinde bulunan binaların dış cephe boya ve kaplamaları ile çatıların malzemelerinin ve renginin tayin edilmediği incelenmiştir.**
- Nevşehir merkezinde Müfettişliğimce yapılan incelemede de mevcut binaların dış cephe boya ve kaplamaları ile çatıların malzemelerinin ve renginin uyum göstermediği, binalar arasında büyük bir uyumsuzluk görüldüğü, özellikle bazı binalar taş kaplama iken bazılarının açık renk, bazılarının oldukça koyu renklerde boyandığı, bazılarının da halen daha sıvasız olduğu görülmüştür.
- 3194 sayılı İmar Kanunun 21.maddesinde; “Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkidir..”
- Hükmünün gereği yerine getirilerek ve Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 10.maddesi de dikkate alınarak, belediye sınırları içerisinde bulunan binaların dış cephe boya ve kaplamaları ile çatıların malzemelerinin ve renginin tayin edilmesi ve oluşturulacak bir estetik kurul vasıtasıyla bu konuların takip edilmesi tavsiyeye değer bulunmuştur.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Belediye Meclisi tarafından alınan imara ilişkin bazı kararların Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından görüşülerek karara bağlanmadan, Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreter Yardımcısı tarafından imzalanan yazılar ekinde Belediyeye iade edildiği incelenmiştir.
- Büyükşehir Belediyesinin 13.04.2005 tarihli ve 1191 sayılı yası ile Ç... İlçesi Ferhatpaşa Mahallesi 121 ada, 48 parsele ilişkin 11.02.2005 tarihli ve 18 nolu Ç... Belediyesi meclis kararının meclis gündemine alınmadan iade edilmesi örnektir.
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun “**Meclis Kararlarının Kesinleşmesi**” başlıklı 14.maddesinde; “...Büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan **imara ilişkin kararlar**, kararın gelişinden itibaren **üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek** kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir.”, denilmektedir.
- Bundan dolayı Ç... İlçe Belediye Başkanlığının imara ilişkin kararlarının Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından görüşülmeden Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreter Yardımcısı tarafından iade edilmesi mümkün görülmemektedir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde halen daha eski yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin kullanıldığı, Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) üzerinden işlem yapılmadığı görülmüştür.
- Yapı belgelerinin 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununun 50.maddesine göre Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) ile ilişkilendirilerek düzenlenmesi zorunluluk haline getirilmiştir. Ulusal Adres Veri Tabanındaki adreslerin oluşumu ve güncel olarak takibinden “Adres ve Numaralandırmaya İlişkin Yönetmelik” gereği belediyeler sorumludur. Adrese dayalı tüm kamu hizmetleri Ulusal Adres Veri Tabanında yer alan adresler kullanılarak yürütüleceğinden, 2007 Şubat Ayından itibaren yapı belgeleri işlemleri UAVT üzerinden gerçekleştirilmesi gerekmektedir.
- Söz konusu yeni uygulama için yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgelerinin standardını ve bu belgelerin kullanım şeklini belirlemek üzere 30.01.2007 tarihli ve 26414 sayılı Resmi Gazetede “**Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standart Tebliği**” yayımlanmıştır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAM) Ancak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde halen daha eski formların kullanıldığı, Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) üzerinden işlem yapılmadığı görülmüştür.
- Adı geçen Tebliğin “Standard yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi kullanım zorunluluğu” başlıklı 2.maddesinde; “(1) Türk Standartları Enstitüsü Başkanlığı Teknik Kurulu'nun 7/12/2006 tarihli toplantısında tadil edilen TS 8737 yapı ruhsatı ile TS 10970 yapı kullanma izin belgesi standardı, Resmî Gazetede yayımı tarihinde yürürlüğe girecektir. (2) Adres ve Numaralama Yönetmeliğine göre numaralama çalışmasını tamamlayıp Ulusal Adres Veri Tabanına girişini tamamlayan yetkili idareler bu Tebliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, veri girişini tamamlamayan idareler ise tamamladıkları tarihten veya en geç 1/7/2007 tarihinden itibaren söz konusu belgeleri Ulusal Adres Veri Tabanı ile eşleştirerek eş zamanlı olarak düzenleyeceklerdir.”, denilmektedir.
- Bundan böyle Tebliğde belirtilen yeni belgelerin kullanılmasının sağlanması ve düzenlenen belgelerin Ulusal Adres Veri Tabanı ile eşleştirerek eş zamanlı olarak düzenlenmesi sağlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Ç... İlçesi İ... Köyü 9 pafta 1015 nolu parselin ifrazı ile ilgili olarak Belediye Encümeninin 30.01.2007 tarih ve 33 sayılı kararında ifrazın Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin 62.maddesine göre yapıldığı yazılıdır. Oysa ifrazın aynı yönetmeliğin 43.maddesine göre yapılması gerekmektedir.**
- Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin “Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar: İfraz ve Tevhid İşleri” başlıklı 43.maddesinde yer alan “Köy ve mezarlıkların yerleşik alanları içinde yapılacak ifraz işlemlerinde, parsel genişlikleri (10.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00)m. den az olamaz.”, hükmü uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Çeşitli tarihlerde Büyükşehir Belediyesi İmar ve şehircilik Daire Başkanlığı teknik elemanlarınca mahallinde tutulan “Arazi Çalışma Tespit Formlarının” Belediye Başkanlığına gönderildiği, tespit edilen inşaatlarla ilgili Belediyeden bilgi istenildiği, ancak istenen bilgi ve belgelerin 15 gün içinde Büyükşehir Belediyesine gönderilmediği anlaşılmıştır.
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun “**Büyükşehir Belediyesinin İmar Denetim Yetkisi**” başlıklı 11.maddesinde yer alan; “Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını **denetlemeye** yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç **onbeş gün içinde** verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye **üç ayı geçmemek üzere süre** verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere **ilgili belediyeye bildirilir**. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından **üç ay içinde** giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42nci maddelerinde belirtilen **yetkilerini kullanma hakkını** haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42nci madde kapsamındaki konulardan dolayı **iki kez ceza verilemez.**”, hükmü uyarınca işlem yapılmasına dikkat edilmelidir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Teftişe tabi dönemde Ç... Belediye encümeni tarafından çeşitli tarihlerde toplam (16) kaçak yapı hakkında 3194 sayılı İmar Kanunun 32. maddesi gereğince yıkım kararı verildiğinin anlaşılması üzerine, bu kaçak yapı dosyaları Müfettişliğimizce incelenmiş, ancak bunlardan hiçbirinin yıkılmadığı anlaşılmış, bu konuda tespit tutanağı düzenlenmiştir.
- Müfettişliğimizce tutulan tutanağa dayanılarak düzenlenen listede kaçak inşaat sahibinin adı soyadı, inşaatın pafta, ada, parsel numaraları, kaçak inşaatın tespit tarihi ile Belediye encümeni tarafından verilen yıkım kararlarının tarihi gösterilmiştir. Listedeki de anlaşılacağı üzere, eski teftiş tarihinden bugüne kadar toplam (16) imar mevzuatına aykırı kaçak yapının tespit edildiği, ancak bu yapılardan hiçbirinin, encümen kararı alınmasına ve ilgililere tebliğ edilmesine rağmen bu güne kadar yıkılmadığı, bu durumun Müfettişliğimizce tutulan tutanak ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan Kaçak veya Ruhsata Aykırı Yapılaşmalar Cetvellerin kayıtlara uygunluğunun tasdik edilmek suretiyle de teyit edildiği anlaşılmıştır. (EK:1,1/1–8).
- Teftişe tabi dönemde imara aykırı yapıları yıkacak müstakil bir birim kurulmamış, genellikle yıkıma ilişkin encümen kararları gereği yerine getirilmek üzere İmar ve Şehircilik Müdürlüğü kuruluncaya kadar Fen İşleri Müdürlüğüne gönderilmiş, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü kurulduktan sonra ise adı geçen Müdürlüğe gönderilmiş, bu Müdürlük tarafından da diğer ilgili birimlerle gerekli koordinasyon sağlanarak yıkımlar gerçekleştirilmemiştir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAM) 5393 sayılı Belediye Kanununun “Belediye Başkanının Görev ve Yetkileri” başlıklı 38/h maddesinde; **“Meclis ve encümen kararlarını uygulamak.”**, Belediye başkanının görev ve yetkileri arasında sayılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununa aykırılıkları tespit edilenlerle ilgili olarak belediye encümenlerince alınan yıkım kararlarının infazı, en büyük belediye amiri sıfatıyla belediye başkanlarının görevleri arasında yer almaktadır. Görüldüğü üzere belediye başkanlarınca bu görev yerine getirilmemiştir.
- 3194 sayılı İmar Kanunun 32.maddesinde; “Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.”, denilmektedir.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- (DEVAM) Sonuç olarak Ç... Belediyesi teknik elemanları tarafından kaçak inşaatlarla ilgili tutulan tutanakların encümen gündemine getirilerek 3194 sayılı İmar Kanunun öngördüğü para cezaları verilmesine ve yıkım kararları alınmasına rağmen, bu kararların bu güne kadar uygulanmadığı, alınan encümen kararlarının uygulanmak üzere Fen İşleri Müdürlüğü ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderildiği, ancak ilgili birimlerle gerekli koordinasyon sağlanarak yıkımların gerçekleştirilmediği açıktır.
- Yukarıya özetlenen mevzuat hükümleri çerçevesinde imar mevzuatına aykırı yapıların yıktırılması ve buna ilişkin alınan kararların uygulanması gerektiği Kanun hükmüdür. Hangi gerekçeyle olursa olsun Kanunun açık hükmünün yerine getirilmemesi görevliler açısından sorumluluk doğurur. Bundan dolayı Kanunun açık hükmüne rağmen teferruatı yukarıda gösterilen (16) kaçak inşaatın yıkılmaması konusu Müfettişliğimizce incelemeye alınmıştır **(İNCELEMAYE ALINAN KONU)**.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- Teftişe tabi dönemde belediye tarafından kentsel dönüşüm ve gelişim alanı konusunda bir çalışmanın yapılmadığı incelenmiştir.
- 5393 sayılı Belediye Kanununun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. maddesi gereğince, Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanabileceği hatırlanmalıdır.
- **Belediye tarafından coğrafi ve kent bilgi sistemi kurulmasına yönelik bir çalışma yapılmadığı anlaşılmıştır.**
- 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 14.maddesinde; “Belediye, mahallê müşterek nitelikte olmak şartıyla; a)...coğrafi ve kent bilgi sistemleri; ...hizmetlerini yapar veya yaptırır.”, hükmü bulunduğu hatırlanmalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Teftişe tabi dönemde Belediyenin arsa ve konut üretimine yönelik bir faaliyete rastlanmamıştır.**
- 5393 sayılı Belediye Kanununun “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı 69. Maddesi gereğince, Belediyenin; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsa üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahip olduğu;
- Ayrıca, 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak İçişleri Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan “Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik” 29.09.2005 tarihli ve 25951 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olduğu hatırlanmalı;
- Düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla yeni Belediye Kanunu ile getirilen arsa ve konut üretimine yönelik yetkinin kullanılmasından kaçınılmamalıdır.

Teftiş Raporlarından Örnekler:

- **Belediye tarafından yeterli ödenek temin edilmeden ve kamulaştırma öncesi yapılması gereken hazırlıklar tamamlamadan kamulaştırma işlemlerine başlandığı ve encümen tarafından kamulaştırma kararı alındığı incelenmiştir.**
- İlçe Merkezi Kaleiçi Mahallesi 6 ada 84, 82, 102 nolu parsellerin kamulaştırılmasına yönelik olarak alınan 02.10.2007 tarihli ve 243 sayılı encümen kararı ile buna ilişkin işlem dosyası örnektir.
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun “**kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh**” başlıklı 7.madde de; “Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.”, denilerek kamulaştırma öncesi yapılması gereken işlemler sıralanmıştır.
- Ayrıca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun “**kamulaştırma şartları**” başlıklı 3.maddesinde; “...İdarelerce yeterli **ödenek temin edilmeden** kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz...”, denilmektedir.
- Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda işlem yapılarak, yeterli ödenek temin edilmeden ve kamulaştırma öncesi yapılması gereken hazırlıkları tamamlamadan kamulaştırma işlemlerine başlanmaması sağlanmalıdır.



- Sabırla dinlediğiniz için teşekkür ederim.
- Sorunuz varsa yanıtlamaya hazırım.
- Dr. Şafak BAŞA, TESKİ Genel Müdürü
- (505 4662706)
- safak.basa@teski.gov.tr
- Akademik çalışmalar için bakınız:
- <https://independent.academia.edu>