7/1481 -3-
404

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı
ANKARA

SÜRELİ

SAYI : B.09.0.APK.0.22.00.00.17/ 383 07./04../2000

KONU : Yazılı Soru Önergesi
(7/1481-4311)

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECİLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : T.B.M.M. Genel Sekreterliğinin 25.02.2000 gün ve A.01.0.GNS.0.10.00.02/4442 sayılı yazısı.

İlgi yazı ekinde alınan Antalya Milletvekili Dr.Mehmet Zeki OKUDAN'ın İmar Yönetmeliğinde yapılan değişikliğe ilişkin Bakanlığıma yöneltmiş oldukları (7/1481-4311) Esas Nolu Yazılı Soru Önergesi incelenmiş olup, cevabı ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Koray AYDIN
Bakan

EKLER :
EK 1- Cevap (2 takım -2 8Sayfa)
EK 2- Genelge (2 takım -14 Sayfa)

DAĞITIM :
Gereği :
T.B.M.M. Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlığa

7/1481
405
-4-

ANTALYA MİLLETVEKİLİ DR.MEHMET ZEKİ OKUDAN'IN
(7/1481-4311) ESAS NOLU YAZILI SORU ÖNERGESİNİN
SORU VE CEVAPLARI

SORULAR :

Özellikle Marmara Bölgesinde 17 Ağustos günü meydana genel depremin yol açtığı hasarlar ve mevcut yapılara yöneltilen eleştirilerinde etkisi ile Bakanlığınız tarafından mevcut yönetmeliğinde alelacele değişiklik yapılmıştır.

Ancak, yönetmeliğin bazı maddelerinin mevcut yada yapımı devam eden yapılara uygulanması mümkün olmadığı gibi uygulanması halinde de büyük sakıncalara yol açacağı görülmektedir.

Bu nedenle yönetmeliğin 9,14,27,28,31,34,35,41. maddelerinin iptal edilmesi gerekmektedir.

Bu konuda bakanlık olarak ne yapmayı düşünüyorsunuz?

CEVAPLAR :

Tip İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler; Özürlüler İdaresi Başkanlığı ve diğer özürlü kuruluşlarının da görüşü alınarak 17 Ağustos 1999 tarihinden önce Bakanlığımızca hazırlığı tamamlanan ve yine bu tarihten önce yayımlanmak üzere Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne iletilen değişikliklerdir.

Madde 9- Yönetmelik değişikliğinin 9.maddesi ile 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 12. maddenin değiştirildiği, "Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır" hükmü getirildiği, bu hüküm uygulandığında eski yönetmeliğe göre ruhsat alarak dördüncü katı bitirilen binanın ruhsat süresi dolmuş ise yeniden ruhsat alırken ruhsat tarihinde yürürlükte bulunan mevcut yönetmelik hükümlerine tabi olacağı, yeni yönetmeliğin 29. maddesi ile değiştirilen 45. maddeye eklenen hükümle eskiden 5 kattan sonra asansör zorunluluğu getirdiği, bu durumda ruhsat süresi dolan ve 4 katı bitmiş olan binaya asansör koyulamayacağı iddiası,

./..

2 Eylül 1999 tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair yönetmelik; 06.06.1997 tarih, 23011 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 572 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca İmar Kanununa eklenen Ek 1.madde ve Geçici 9. Madde hükümleri, Yönetmeliğin yanlış anlaşılması ve uygulanması, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 02.07.1998 tarih, 23390 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan ve 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, diğer Yasa ve Yönetmeliklerin hatalı uygulanması, Erzincan ve Adana depremlerinin, hemen her gün olan yangınların ülkemize yaşattığı acılar ve telafisi zor ekonomik kayıplar, Danıştay Altıncı Dairesinin 28.12.1994 günlü E:1994/64 K:1994/5094 sayılı Kararı ile Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun 08.11.1996 günlü E:1996/313 K:1996/936 sayılı kararı, Avrupa Birliğine uyum sürecinde olan ülkemizin yapı ve yapılaşma konusunda Avrupa Birliği ve diğer uluslar arası standartlar dikkate alınarak oluşturulan Türk Standartlarına uygunluğun mutlaka sağlanması gereği, imar planlarında yapılaşmaya ilişkin kararlar verilirken, gerek teknik kurallar gerekse yasal mevzuat uyarınca Jeolojik/Jeoteknik etütler yapılmak zorunda olduğu halde konunun bu yönünün dikkate alınmaması, yapıların statik projeleri hazırlanırken, temel tipleri ve ebatları belirlenirken zemine ilişkin sağlıklı ve doğru bilgiyi verecek olan zemin etüdlerinin yapılmaması, yapıların inşa aşamasında teknik personelin bulunmaması, inşaatın usta, kalfa işçi maarifetiyle tamamlanması, İmar Kanunu ile fenni mesuliyet üstlenme görevi verilen ve belediyeye, kendi mesleğine, meslek odasına ve zarar görenlere karşı sorumluluğu bulunan yasa çerçevesinde kamu adına denetim yetkisine sahip mühendis ve mimarların bu görevini maalesef layıkıyla yerine getirmemeleri çoğu kez inşaatın yerini dahi görmeden sorumluluk üstlenmeleri, herhangi mesleki eğitim almayan ehliyet sahibi olmayan kişilerce proje çizilmesi ve denetim görevinin üstlenilmesi ve bu konuda Bakanlığımıza iletilen yakınmalar, imar planları ile belirlenmesi zorunlu olan, yapı-altyapı-yeşil alan dengesi ve nüfus projeksiyonu dikkate alınarak belirlenen yoğunluğun, Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine sığınarak bozulması ve bu yolla planların ve kararlarının fiilen değiştirilmesi, ülkemizde yapı ruhsatı alınarak inşaasına başlanmış yapıların denetimsiz olarak inşa edilmesi yapı kullanma izni alınmadan iskan edilmesi ilgili idarelerce bunun kontrolünün yapılmaması, cins değişikliğine ilişkin Başbakanlık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 21.08.1997 tarih, 1997/8 sayılı Genelgesi dikkate alınarak hazırlanmıştır.

572 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile İmar Kanununa getirilen Ek 1. maddede fiziksel çevrenin özürlüler için ulaşılabilir ve yaşanılabilir kılınması için imar planları ile kentsel, sosyal teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulmasının zorunlu olduğu, Geçici 9. maddesinde ise bu Kanunun Ek 1. Maddesinde öngörülen düzenlemelerin yapılmış ve yapılacak altyapı alanlarında ve yapılarda gerçekleştirilmesi için imar yönetmelikleri ve kamu binaları ile ilgili mevzuatta 01.06.1998 tarihine kadar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından gerekli değişikliklerin yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

572 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname yapılmış ve yapılacak bütün yapı ve altyapılarda özürlülere ilişkin önlemlerin alınmasını ve TSE standartlarına uygunluğu öngördüğünden ve mevcut yapıların standartlara uygunluğunun sağlanmasının teknik, ekonomik ve mükteseplikler açısından yaratacağı güçlük nedeniyle Başbakanlık Özürlüler İdaresi Başkanlığı ve ilgili özürlü kuruluşları ile yaşanan uzlaşma süreci nedeniyle Yönetmeliğin yayımlanması gecikmiştir. Ancak sonuçta mevzuata uygun olarak inşa edilen can ve mal güvenliği açısından herhangi bir tehlike arzetmeyen yapı kullanma izni alarak

iskan edilmiş yapılar ile mevzuata uygun olarak ruhsat almış ve ruhsatsız duruma düşmeden inşaasına yürürlükteki mevzuat ve teknik kurallara uygun olarak devam edilen yapılar ruhsat alındığı tarihteki mevzuat kapsamında kalmıştır. Bu haliyle **Yönetmeliğin 9. Maddesi İmar Kanununun 21.22.29.30.31 ve 32. maddelerine uygundur. Kanunun 21. maddesinde Kanun kapsamına giren bütün yapılar için yapı ruhsatiyesi alınmasının mecburi olduğu, ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılmasının da yeniden ruhsat alınmasına bağlı olduğu, bu durumda bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değiştirmiyorsa ruhsatın hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmayacağı, 29. maddesinde yapıya başlama müddetinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl olduğu, bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı, başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu,** ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmayacağı, 30. maddesinde, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye ve valiliklerden izin alınmasının mecburi olduğu, mal sahibinin müracaatı üzerine yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerektiği, bu maddeye göre verilen iznin yapı sahibini, kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi, her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtaramayacağı 31. maddesinde, inşaatın bitme gününün, kullanma izninin verildiği tarih olduğu kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapıların alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılamayacakları, ancak kullanma izni alan bağımsız bölümlerin bu hizmetlerden istifade ettirileceği, 32. maddesinde bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç, ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumunun tespit edileceği, yapı mühürlenerek inşaatın durdurulacağı, hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, 7269 sayılı Yasa uyarınca Bakanlığımız deprem, sel ve yangın felaketlerine karşı her türlü önlemi almakla görevli ve yetkili Bakanlıktır.

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun amacı yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

Kanunun 29. maddesinden de anlaşılacağı üzere inşaasına başlanıpta 5 yıl içinde bitirilemeyen veya bu süre içinde bitirilemeyeceği anlaşılıpta ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar ruhsatsız ve mevzuata aykırı yapı durumuna düşmektedir. Bu durumda yapı hakkında İmar Kanununun 32. Maddesi uyarınca işlem yapılmak ve yeniden ruhsat alınmak zorunda olup, ayrıca mal sahibi, müteshhit ve fenni mesuller hakkında 42. madde uyarınca ceza uygulanması gerekir. Yönetmelikle yapılan değişiklikler insanların can ve mal güvenliğini, ulusal ekonomiyi ilgilendiren ve diğer mevzuatlarda ve yargı kararlarında yer alan hükümlerin uygulanmasını sağlamak amaçlı olduğundan, denetimsizlik nedeni ile ruhsatsız duruma düşen yapıların 5 yıllık süreyi de geçtiği halde yapılmayan bölümleri için bir mükteseplik Kanun hükümleri kapsamında söz konusu değildir. Dolayısıyla yapılan düzenleme Kanun Hükümlerine uygun olup, yasal olmayan bir yönetmelik hükmü değildir.

Yasayla belirlenen 5 yıllık inşaat süresi maksimum süredir. Gelişen teknoloji ve depremsellik üzerine bilinmeyenlerin artık bilinir olması, inşaatların bilhassa temel, perde duvar, kolon, kiriş, taşıyıcı ve bölme duvarlarının optimum süre içinde tamamlanmasını ve mutlaka su vb. korozyona karşı yalıtılmasını ve kaplanmasını gerektirmektedir. Aksi halde yapının taşıyıcı unsurları gerekli izolasyon yapılmaması nedeniyle fonksiyonunu yitirmektedir. Bugünkü teknoloji ile ülkemizde ortalama inşaat süresi 18-24 aydır. **Süresi içinde tamamlanmayan yapıların fenni mesullerinin bilhassa statik fenni mesul ve mimari fenni mesullerin sorumluluk üstlendikleri yapıların sahiplerini ve müteahhitlerini uyarmaları gerekmekte olup, öncelikli görevleri yapıların mesleki kurallara ve yasalara uygun yapılmasını sağlamaktır.** Ruhsatı veren idare de rutin denetlemelerle bu tür sorunlara yol açılmasını önlemek ve herhangi bir tehlike vukuunda insanların can ve mal güvenliğine zarar gelmemesi için tedbir almak zorundadır. Süresi içinde tamamlanmayan yapılarda, yeniden ruhsat alınması ve yapı kullanma izni düzenlenmesi öncesinde mutlaka temel beton, demir ve taşıyıcı duvar testleri yapılmalı yapı deprem koşullarına uygunluk taşımıyorsa mutlaka ya takviye projeleri ile olası depreme uygun hale getirilmeli yada yıkılmalıdır. **Fen. Sağlık ve çevre şartlarına uygunluk sağlamayan yapılara yapı kullanma izni düzenlenemez.**

Yönetmelik, mevzuata aykırı olarak ruhsatsız duruma düşen ve denetimi yapılmayan yapıların müktesep hakkını elinden almamakla, inşa edildiği kadarıyla gerekli işlem ve kontroller yapıldıktan ve tedbirler alındıktan sonra kullanılmasına izin verilmekte ancak yeni kat ilave edilerek tamamlanması talebinde yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygunluğun sağlanması kaydıyla tamamlanmasına ve yapı kullanma izni düzenlenmesine olanak tanımaktadır.

Aksi halde mevzuata uygun yapı inşa eden yasalara saygılı vatandaşlar ve meslek adamları ile bilim ve tekniği ve yasaları hiçe sayan vatandaşlar ve diğer ilgililer arasında bir fark gözetilmemiş olacaktır. Yasanın 29. maddesinin kuralının bir anlamı kalmayacak, sonuçta yasa maddesinin ihlali için bir teşvik olarak değerlendirilecektir.

Yasa kuralı ihlali ile ruhsatsız duruma düşen bir yapının yapılmayan bölümlerinin kazanılmış bir hak olarak değerlendirilmesi toplum ve kamu yararına yapılan değişiklerden muaf tutulması geçerli ve Kanuna uygun bir görüş olarak değerlendirilmemektedir. Bu nedenle iddia yetersizdir. Kaldıki bu husus 16 Nisan 1990 tarih, 07737 sayılı Genelge ile tüm belediyelere iletilmek üzere Valiliklere duyurulmuştur. Ancak aradan geçen 10 yıl zarfında bu konuda Bakanlığımız aleyhine herhangi bir dava açılmadığı gibi herhangi bir yakınma da iletilmemiştir.

Yapılar, gerek ülkemizde gerekse dünyanın diğer ülkelerinde ortalama 30 ile 35 yıllık dönemde insanların kullanımında olan önemli enstrümanlardan biri olup, maliyeti açısından milli ekonomide önemli bir yer tutmaktadır. Gerek özürlüler, yaşlılar, hamileler ve çocukların günlük yaşama katılımının sağlanması, gerek %92' si deprem bölgesi içinde bulunan ülkemizde bu koşullarda dünyada yapı nasıl yapılıyorsa aynı şekilde yapılması zorunluluğu, gelişen teknoloji, doğal gazın yaygınlaşması gibi nedenlerle yangın riskinin daha da artması, Avrupa Birliğine uyum süreci, Ülkemizi tehdit eden deprem olasılığı, gerekse Ülkemizde kalitesiz yapıların ve yapılaşmanın yaygınlaşması, ruhsat alınmamış yapılarda yönetmelik değişikliğine uygun proje tadilatına gidilmesini gerektirmektedir.

Sonuç olarak Bakanlığımız, ruhsat alınmış, ancak yasal inşaatı süresi dolmasına rağmen herhangi bir işlem yapılmamış yapılara, denetimsiz yapı olarak değerlendirilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu, yapıların inşaasının denetlenmesi hususunda gerek ilgili idarelere gerekse fenni mesullere görev vermektedir. Beş yıllık inşaat süresi içinde bitirilemeyen ruhsat yenilemesi yapılmaması nedeniyle ruhsatsız duruma düşen ve ruhsat alınması yada yıkılması zorunlu olan yapı layıkıyla denetlenmiş olsa idi mal sahibinin ruhsat yenilemek üzere fenni mesul ve/veya ilgili idarece uyarılmış olması, mal sahibince aksine bir davranış içinde bulunulması durumunda yapının ruhsatsız kaldığı tarihten itibaren fenni mesulün görevini bırakması ve en geç 3 gün içinde ilgili idareye bildirilmesi ve ilgili idarece işlem yapılması gerekirdi.

Bu nedenle mevzuata aykırı olarak inşa edilip ruhsatsız duruma düşen ve denetlenmeyen yapıların yapılmış kısımları müktesep hak olarak kabul edilmekte ancak, yapının yürürlükteki mevzuata, teknik ve bilimsel kurallara uygun olarak yapıldığının, yerinde ve gerektiğinde labaratuvar testleri ile incelenmesi, kullanılmasında herhangi bir engel olmadığının ilgili idarece kabul edilmesi gerekmektedir. Asansör vb. özürlüler, yaşlılar, hamileler, çocuklar ve hastalar için getirilen yeni hükümlere uygunluğu sağlanması durumunda kalan kısımlarının tamamlanması gerekmektedir. Teknik olarak tadilat projeleri ile bu gibi sorunların çözülmesi mümkün olup, bilimsel ve teknik kurallara göre yapılan ve denetlenen tadilatlar ülkemizde ve dünyanın diğer ülkelerinde uygulanmaktadır.

Madde 27 : Yönetmelik değişikliğinin 27. maddesi ile 3030 Sayı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 44. maddesinin değiştirildiği, eskiden 5 kattan sonra yangın merdiveni öngörülmüş iken, yeni yönetmelikte 3. Kattan sonra yangın merdiveni öngörüldüğü, 4 katı bitmiş bir binanın ruhsat yenilemesinde yeni Yönetmelik uygulanacağından, bu hükmün nasıl uygulanacağı ve yangın merdiveninin nasıl yerleştirileceği hususu:

Gelişen teknoloji, doğal gazın yaygın kullanıma açılması, milli gelirin artması sonucu elektrikli ev aletlerinin ülkenin her yerinde yaşamın içinde yerini alması ilgili idarelerin elinde bulunan yangın söndürme araçlarının belirli katların üzerine erişimde yetersiz kalması, çağdaş ülkelerde olduğu gibi, öncelikle yangının çıkmamasını sağlamak, çıkması durumunda can güvenliğinin ilk amaç olduğunu benimsemek ve yangına anında müdahale etmeyi sağlamak. Avrupa Birliğine girme sürecinde olan ülkemizde temel politika olarak saptanmıştır. Çıkan yangınlarda yaşanan dram haklılığın göstergesi olup, ülkemizde mevcut yapılara da yangın merdiveni yapılmasını sağlayacak meslek adamlarımız mevcuttur.

Yönetmelik, kat adedi 1' den fazla olan tüm umumi binalar ile, kat adedi 3' den fazla olan tüm yapılarda yangın merdivenini ve yangın önlemlerini zorunlu tutmaktadır. Bitişik nizama tabi parsellerde komşu parseldeki yapıyla ortak yangın merdiveni düzenlenebileceğini de belirtmektedir. Yangın kaçış yolları, yangın kaçış hortumu gibi özel önlemler Yönetmelikten de anlaşılacağı gibi tüm konut yapılarında zorunlu olarak aranmamaktadır. Sadece yüksek katlı umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda aranmaktadır. Tip İmar Yönetmeliğinin 15/25 maddesinde yüksek katlı bina 10 kat ve daha yüksek binalar olarak tanımlanmıştır. Bu konuda hem ülkemizde hem dünyada hızlı gelişmeler olmaktadır. Gerek Türk Standartları gerek 04.11.1995 tarih, 22453 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve bu yönetmelikle uyulma zorunluluğu getirilen Kamu Binalarının Korunması Hakkında Yönetmelik gerekse yayımlanmış bilimsel eserler ve üniversitelerimiz, bu konuda mimari proje müelliflerine yol gösterecektir.

Sonuç olarak, vatandaşlarımızın can ve mal güvenliği Anayasamız ile teminat altına alınmış olup, yönetmelik değişikliği Kanuna aykırı olmayıp, mal sahibinin sadece kendisinin kullanacağı yapı olmadığı açıkça belli olan ve 4 ve daha fazla katlı yapılarda toplum yararına değişiklikleri içermektedir. 3194 sayılı İmar Kanununun verdiği yetki ile yapılan değişiklikler Anayasanın 17,35,56,57. Maddelerinin ruhuna uygun olarak yapılmıştır.

Madde 28 : Yönetmelik değişikliğinin 28. maddesi ile 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 45. maddesinin değiştirildiği, eski halinde 5 kattan fazla yapılarda asansör zorunluluğu varken, değişiklikle 3 kattan fazla yapılarda asansör zorunluluğunun getirilmesinin maliyeti arttırdığı hususu,

Yönetmelik değişiklikleri fiziksel çevrenin özürlüler için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınmasına olanak sağlamaya yönelik 572 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca hazırlanmıştır. Değişiklik yapılırken yaşanan Erzincan, Dinar, Adana-Ceyhan depremleri, yangınlar ve bunların sonuçları değerlendirilmiş, Avrupa Birliğine uyum sürecinde olan ülkemizde mevcut İmar Kanunu kapsamında yapılabilecek değişiklikler saptanmıştır.

Özürlüler İdaresi Başkanlığı ve İlgili özürlü kuruluşlarının görüşü alınmış ve mutabakat sağlanmıştır.

Asansör, yapılarda merdiven hariç, düşey sirkülasyonu sağlayan ve Türk Standartlarına giren en ucuz iletim elemanıdır. Ülkemizde artan yaş ortalaması, genç nüfusun fazlalığı, teknolojinin getirdiği bazı rahatsızlıklar, hamileler, çocuklar, yaşlılar ve hastalarla birlikte, herkesin bir gün yaşlı olacağı veya özürlü olabileceği gerçeği ile nüfusun %10' u mertebesinde bulunan özürlüler birlikte değerlendirildiğinde, bu insanların yaşam kalitesinin artırılması ve toplumsal yaşama katılabilmesi için bazı önlemlerin alınması gerekmiştir. Üç kattan fazla yapılara teknik ve yasal zorunluluk nedeni ile getirilen ek önlemler yapılarda bir miktarda maliyet artırımı getirmekte ise de yaşam kalitesinin artırılması, Türk ve Uluslar arası standartlara uyma zorunluluğu, sağlık nedenleri düşünüldüğünde asansör, yangın merdivenleri diğer önlemlerinin getireceği maliyet, deprem ve yangın vukuunda oluşacak can ve mal kaybı ile birlikte değerlendirildiğinde kesinlikle dikkate alınmayacak büyüklüktedir. Ayrıca bu Yönetmelikle yetirilen önlemler, rant amaçlı belediyelere kat artırımı gibi usulsüz plan değişikliği teklifinde bulunma istediğini azaltacak ve belediyelerin plan değişiklikleri ile imar planlarını uygulanmaz hale getirmeleri önlenecektir.

Anayasanın 135. maddesi uyarınca kurulan, kamu tüzel kişiliği olan kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının öncelikli görevi, değerlendirmelerini ve uygulamalarını meslek ilkeleri, bilimsel kurullar ve kişi menfaatlarından çok kamu yararına yapmak ve bu doğrultuda tedbir almaktadır.

Madde 31 : Yönetmelik değişikliğinin 31. maddesi ile 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 50. Maddesinin (a) bendinin değiştirildiği, su deposu yapmaktaki amacın su arızaları nedeniyle suyun kesilmesi halinde ihtiyacı karşılamak olduğu, bir binada günlerce su kesilmesinin düşünülmez olduğu, yapı sahiplerini buna zorlamada kamu yararı bulunmadığı iddiası,

Tip İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikle daha önce umumi binalar, otel ve benzerlerinde zorunluluk olan su depoları konut yapılarına da getirilmiştir. Su deposu, birisi yangın vukuunda kullanabilmek, diğeri ise su kesintileri esnasında devreye girmek amaçlıdır.

Zaten bir çok Büyükşehir Belediyesinin İmar Yönetmeliklerinde su deposu ve hidrofor zorunlu müştemilattır. Bu, insanlarımızın yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik bir uygulamadır. Çağdaş dünyada zayi etmeden tüketilen enerji ve su bir ölçü olarak algılanmakta ve gelişmişliğin göstergesi olmaktadır. Yapılan yapıların en az 30-35 yıl kullanılacağı ve artan sıcaklık ve azalan su kaynakları ve gelişmişlik süreci ve yangın önlemi birlikte değerlendirildiğinde, iddia yersizdir.

İller Bankası' nın yaptığı su depoları ile, yapılar için önerilen su deposunun ilgisi bulunmamakta olup, farklı fonksiyonlar ihtiva etmektedirler. Su depoları ile ilgili madde, 04.11.1995 tarih, 224533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu Binalarının Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde hazırlanmış olup, miktarlar anılan yönetmelikte yer alan değerlerin altındadır. Su depolarının yapılacağı alan ile hidrofor ve benzeri iletim araçları ve bunlara ait mekanlar mimar, inşaat, makine ve elektrik mühendislerinin ortak çalışması sonucu tespit edilecek bir husus olup, mimari projelerde de gösterilmek durumundadır.

Çağdaş standartlara ve mevzuata aykırı olarak, küçük parsellere yüksek yoğunluk verilmesini de engelleyeceği de düşünülmektedir. Su depoları ile ilgili değişiklik sadece yapı sahipleri için değil, iddia edildiği üzere 14 daireli bir yapıda ikamet eden 14 bağımsız bölümde yaşayacak vatandaşlar ile, yapının bulunduğu parsele komşu parsellerde yer alan yapılar ile kullanıcılarının düşünülerek yapılmış olması, oluşacak yangın vukuunda can ve mal güvenliğini sağlamaya yönelik olması ve milli ekonomiye yansımasının önlenmesi amaçlı olduğundan kamu yararınadır.

Madde 34 : Yönetmelik değişikliğinin 34. maddesi ile 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 57. Maddesinin değiştirildiği, yapılan değişikliğin 1. Bendi ile yeni inşaat ilave ve esaslı tadillerde yapı ruhsatı almak için yapılan başvurularda, parselin durumunu belirleyen jeolojik rapor dilekçeye eklenir hükmünün getirildiği, parsel bazında jeolojik rapor istenemeyeceği parsel bazında istenmesi gereken zemin etüd raporu olduğu, bu nedenle bu madde hükmünün uygulanması gereğinin ve olanağının olmadığı iddiası,

Jeolojik/Jeoteknik etüd ve raporları, planların hazırlanması sırasında, yapılaşma alanlarının ve bu alanlara ilişkin kat yüksekliği, yapı büyüklüğü hakkında verilen kararların belirlenmesinde hem ekonomi hem de can güvenliği açısından en önemli veridir. Ancak ülkemizde bazı belediyeler hariç İller Bankası tarafından yapılmayan imar planlarında ve İller Bankası tarafından yapılmış olsa dahi, bu planların ilaveleri, revizyonu, değişikliğinde, jeolojik/jeoteknik etüd raporu sonuçlarının kullanılmadığı veya bu alanla ilgili olarak rapora istinaden belirlenen kararların değiştirildiği tespit edilmiştir.

Jeolojik/Jeoteknik raporlar, imar planını yapan, yaptıran ve onaylayan idarenin sorumluluğu altındadır. Yapı ruhsatı talebinde bulunan kişiler, ilgili idareden plan yapımı sırasında hazırlanmış olan Jeolojik/Jeoteknik raporun kendi parseli ile ilgili kısmına ait onaylı bir örneğini almak ve bunu bir örneğini ruhsatı düzenleyecek birime diğerini ise zemine ilişkin bilgileri ve değerleri aktaracak meslek adamlarına iletilmek üzere yapının statik projesini yapacak proje müellifine vermek zorundadır. Jeolojik/Jeoteknik raporuna dayanan zemin etüd raporu bulunmayan parsellerde yapıya ait statik proje ve hesapları yapılamaz ve ilgili idarelerce onaylanamaz. Bu husus Bakanlığımızca hazırlığı sürdürülen Genelgemizde de açıklanmıştır. Yönetmeliğin bu maddesinde şahıslarca parsel bazında jeolojik/jeoteknik etüd yapılacağına dair bir hüküm bulunmamaktadır.

7/1481 -11
6,17

Yönetmeliğin bu hüküm ile, imar planlarının yapımında, yapılaşma alanlarının belirlenmesi ve yapıya ilişkin kararlar alınmasında konuya ciddi olarak yaklaşılmasını sağlamak amaçlanmış olup, böylelikle vatandaşlardan gelen her talebin teknik ve bilimsel kurallar hiçe sayılarak kabul edilmesinin veya girişimde bulunulmasının önü kesilecektir. Bu nedenle önemlidir. Artık gerek idarelerin gerek meslek adamlarının ve odalarının konuya bu boyutu ile yaklaşmaları gerekmektedir.

Değişiklikle, parsel bazında jeolojik/jeoteknik etüd yapılması değil, jeolojik, jeoteknik etüd yapılmadan imar planı revizyonu, ilavesi, değişikliği, mevzi imar planı yapılmasının engellenmesi, yapılmış ise bu eksikliğin giderilmesi öngörülmüştür.

Madde 35 : Yönetmelik değişikliğinin 35. Maddesi ile 3030 Sayılı Kanun kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 57. Maddesinde değişiklik yapıldığı, projenin parsele aplikasyonu ve temelden subasman seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun belirlenmesi ile ilgili fenni mesuliyetin harita mühendislerince, peyzaj projesi içeren yapılarda bu konuda fenni mesuliyetin peyzaj mimarlarınca üstlenileceği hükmünün getirildiği, bunun ülke gerçeklerine uymadığı, ayrıca aynı madde ile fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için, yapının kanuna, plana, mevzuata, fen ve sağlık kurallarına, projelerine uygun yaptırılacağına dair noter taahhütnamesi ve fenni mesuliyet üstlenilen her konuda ayrı ayrı düzenlenen büro tescil belgesi istenildiği, fenni mesulün yapı ruhsatına attığı imza ile zaten taahhüt altına girdiği, ayrıca noterden tasdikli taahhütname istenildiğinde, gereksiz mali külfet yüklendiği, noter tasdikli taahhütnameler düzenlenirken 1 yıl esas alınmak suretiyle harç tahakkuk ettirildiği ve tahsil edildiği, yasa uyarınca fenni mesulün 1 yıl çalışması gerektiğine dair bir önkoşul bulunmadığı, ayrıca her konuda ayrı ayrı büro tescil belgesi düzenlenmesinin haklı bir nedeni bulunmadığı iddiası,

Yönetmelik değişikliğinin 34. Maddesi ile değiştirilen Tip İmar Yönetmeliğinin 57-3/a maddesinde, mimari proje ile birlikte, 1-200,1/100,1/50 ölçekle, harita mühendisi tarafından hazırlanan aplikasyon belgesi ile nüfusu 10.000' in üzerinde olan belediyelerde ve 10.000 altında olmakla beraber yerleşme ve yapının özelliği nedeniyle ilgili idarece istenecek peysaj projelerinin hazırlanması ve tasdik edilmesi öngörülmüştür.

Bakanlığımıza gelen şikayetler ve yapılan incelemeler, gerek parsellerin yer teslimi, gerek yapıların yapı yaklaşma sınırı dışına taşılarak yapılması, gerek kat adedi ve yüksekliklerinin imar planına, ruhsat eki projelerine aykırı olması nedeniyle sorunların çıktığını, yapıların yıkılmak zorunda kaldığı veya yargıya intikal etmesi sonucu sürüncemede kaldığı, kentlerin harabe haline gelen yapılar nedeniyle çirkin bir görünüm sergilendiğini göstermiştir. Sonuç olarak insanlarımız birbirleri ile kavgalı olmakta, yapıların yıkılması durumunda milli servetimiz zarar görmekte yada yapılar harabe halinde durmakta ve hatta kullanılmaktadır.

İmar planında yer alan parseller ile bu parsellere yapılacak yapıların parsel üzerindeki yeri, kat ve alan büyüklüğü ile ilgili olduğundan, konu imar planı kararlarının ve halihazır haritanın uygulanması olarak değerlendirilmiş, Yönetmeliğin 57-3/a maddesi ile mimari projenin eki olarak aplikasyon belgesi istenmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 22. 28. 38. 44. maddelerine ve Danıştay Altıncı Dairesinin 28/12/1994 günlü E:1994/64. K:1994/5094 sayılı Kararı ile Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu'nun 08/11/1996 günlü, E:1996/313 K:1996/936 sayılı Kararına ve 6235 sayılı TMMOB Kanununa uygundur.

Peyzaj projesi belirli alanlarda yapılması zorunlu olan ve mimari projenin eki olarak Yönetmeliğin 57-3/a maddesine dahil edilmiştir. Gündeme getirilmesi zorunlu olduğundan, kentlerin beton yığını olmaktan kurtarılması gerektiğinden, inşaatın tamamlanması sonrasında, parsellerin bahçelerinin inşaat artıkları ile bırakıldığı tespit edildiğinden, yapının yakın ve uzak çevresi ile bir bütün olması ve sadece kamuya ait alanların değil kendi konutlarının bahçesinin de birer yaşam mekanı olarak değerlendirilmesi gerektiğinden, yapı kullanma sürecinde bahçelerin depo ve çöp yığını olarak kullanılmasının engellenmesi ve yapıda yaşayanların bu yöntemle bahçelerine sahip çıkacakları düşünüldüğünden, peyzaj projesinin Avrupa Birliğine uyum sürecinde olan ülkemizin gündemine getirilmesinin bir zorunluluk olduğu düşünülmüş ve Tip İmar Yönetmeliğinde hüküm altına alınmıştır. Peyzaj projelerine ait açıklamalar Bakanlığımız Genelgeleri ile ilgili idarelere duyurulacaktır.

Mimari proje eki olarak istenen peyzaj projelerine ait hüküm, 3194 sayılı İmar Kanununun 22, 28, 34, 38, 44. Maddelerine ve Danıştay Altıncı Dairesinin 28/12/1994 günlü, E: 1994/64 K:1994/5094 sayılı kararına ve Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun 08/11/1996 günlü E: 1996/313, K:1996/936 sayılı kararına ve 6235 sayılı TMMOB Kanununa uygundur.

Fenni mesullerinden noter tasdikli taahhütname istenmesi hususu İçişleri ve Maliye Bakanlığınca hazırlanarak, 07 Ağustos 1991 tarih, 20953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 210 sıra nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca, Türk Standartları Enstitüsü tarafından hazırlanan TS 8737 nolu Yapı Ruhsatı Belgesi ile taahhütname zorunlu kılınmış ve bu belgenin fenni mesul hanesinde bulunan 51. Maddesinde bu alana, fenni mesulden alınacak noter tasdikli taahhütnamenin tarih ve sayısının yazılacağı belirtilmiştir. Bakanlığımızca yönetmelik değişikliğinde yapılan işlem, imar mevzuatına yeni bir hüküm getirmek değil, var olan bir hükmün ve uygulamanın yönetmelikte yer almasını sağlamaktır. 3194 sayılı İmar Kanununda fenni mesuliyet süresine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Fenni mesuller ücretini alacakları mal sahipleri ile yapacakları sözleşmede bu süreyi belirleyebilirler. Sürenin ortalama yapı yapılması süresi olarak belirlenmesini, yapıların kalite ve dayanıklılığına olumlu etkisi olacağı kesindir. Böylece yine yönetmelikle getirilen aynı anda alınacak fenni mesuliyet sayısının hem fenni mesullere hem de idarelere sıkıntı yaratmaması, hem de sürüncemede bırakılmayan yapının denetimi sağlanacaktır.

İmar mevzuatında, fenni mesullerden alınacak harçlarla ilgili bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle sorunun kaynağı harçlar ve alınma şekilleri ise, bu konuda, Maliye ve Adalet Bakanlığı yetkili olup, Bakanlığımızca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Bakanlığımızın 28 Ağustos 1989 tarih, 18942 sayılı Genelgesinden de anlaşılacağı üzere, Kamu Kurum ve Kuruluşlarında çalışmayan fenni mesullerin meslek odasına kaydolmaları ve vergi kayıt belgesine sahip olmaları gerekmektedir. Mimar ve mühendislerin, meslekleri ile ilgili olarak serbest çalışmaları için 6235 sayılı Kanun uyarınca, serbest bürolarını kurmaları ve bürolarını tescil ettirmeleri gerekmektedir. Bugünkü uygulamada büro açıldıktan sonra her yıl Odalarca incelenerek yeniden tescil edilmektedir. Bu uygulama imar mevzuatı uyarınca verilen görevleri layıkıyla yapmayan meslek adamlarının denetlenmesi anlamına gelmektedir. Mimarlık ve mühendislik hizmetleri ciddiyet gösterilmesi gereken ve sonucu itibariyle Türk insanının can ve mal güvenliğini ilgilendiren bir konudur. Bakanlığımıza gelen yakınmalarda bir defa alınan büro tescil belgesinin fotokopisinin kullanılması sonucu, fotokopilerde tahrifat yapıldığı, mimarlık ve mühendislik eğitimi

almayan kişilerin uygulamanın içine girdiği anlaşıldığından ve fenni mesuliyet üslenilmesi, otokontrolun yapılması hususunda yönetmelik meslek odalarına görev yüklenmiştir.

Her iş için istenen ve büro tescili yapılan üyelere düzenlenen büro tescil belgesi bir defada alınabilecek fenni mesuliyetin Odalar tarafından denetlenmesi ve mevzuata aykırı bir durumun ortaya çıkması durumunda ilgili tüm idarelerin meslek odalarınca uyarılması açısından önemlidir. Ayrıca, İmar Kanununun 28. ve 44/II maddesi uyarınca müteahhitlerin ve mühendisler, mimarlar ve fen adamları dışında kalan fen adamlarının sicilleri, belediyeler ve valilikler ve Bakanlığımız tarafından tutulmakta iken, mühendis, mimar ve şehir plancılarının sicilleri 6235 sayılı Yasa uyarınca, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarınca tutulmaktadır. Bu işlem ile büro tescili yapılmış, mesleğini serbest olarak iştigal eden meslek adamına her iş için büro tescil belgesi verilmesi sicillerin oluşturulmasında da bir etkendir. Her iş için büro tescil belgesi düzenlenmesi sonucu itibariyle, sağlıklı bir istatistik çıkarılmasına sebep olabileceği gibi, ülkemizde meslek adamları eliyle yapılan imar faaliyetlerinden hem meslek odasının bilgisinin olmasını sağlayacak hem de bu konuda araştırma ve inceleme yapan meslek ve bilim adamlarına katkısı olacaktır. Başarı ve başarısızlık kriterlerinin tespitinde faydalı olabileceği gibi, idareler ile diyalog içine girilerek aksaklıklar hakkında üyesi bulunan meslek adamlarının uyarılması sağlanacaktır. Kısaca bu uygulama ile denetim hizmetlerinin disipline edilmesi amaçlanmıştır.

34. Madde : Yönetmelik değişikliğinin 34. Maddesi ile 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 57. Maddesinin değiştirildiği, 57-3/b maddesinde yer alan "Ayrıca ilgili idare jeoloji ve/veya jeofizik mühendisi ve jeolojik etüt raporu ve zemin etüt raporu ister." hükmünün zemin etüdünün jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve jeolog tarafından yapılmasının yanlış olduğu hususu.

Deprem ve benzeri felaketler olması durumunda kesinlikle zarar görmemesi ve yıkılmaması öngörülen büyük yatırım projelerine ilişkin imar planlarının hazırlanmasında, zemin konusunda üst eğitim görmüş inşaat mühendisleri ile üst yapı proje ve hesaplarını yapan inşaat mühendislerinin, jeolojik/jeoteknik etüt raporlarının hazırlanmasında görev alması Bakanlığımızın da aradığı şarttır. Bu yapılar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında yapılan yapılar değildir. Tip İmar Yönetmeliğinde, zemin etüt raporunun statik proje ekinde verilmesi, statik proje ve hesaplarının bu rapor çerçevesinde hazırlanması ve idarece bunun kontrolunun yapılması amaçlanmıştır. Statik projeye esas Zemin Etüt Raporunun konu ve zemin yapısına göre tek bir meslek grubu eleman tarafından yapılamayacağı, Türkiye Petrolleri A.O.Genel Müdürlüğü, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü, İller Bankası Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, M.T.A., Afet İşleri Genel Müdürlüğü ile yapılan toplantılarda ortak görüş olarak ortaya çıkmış, YÖK'ten alınan 22/11/1999 tarihli yazıda ise zemin etütlerinde, zemin mekaniği, zemin dinamiği, zemin emniyet gerilmesi hesaplarının zemin mekaniği ve temel mühendisliği konusunda uzmanlaşmış inşaat mühendislerince, ancak bu aşama öncesinde yapılması gerekli, sondaj, arazi ve zemin/kaya mekaniği, laboratuvar deneylerini kapsayan zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel zemini, profili ve profil içerisinde yer alan birimlerin fiziksel ve mekanik özelliklerinin sunulduğu araştırma raporlarının jeoloji mühendislerince hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

Belirtilen gerekçeler, zemin etüt raporunun, yönetmelikten çıkarılma nedeni olamaz.

Yapılarda, içme ve kullanma suyunun binaya girişi ve atık su olarak çıkışına kadar projelendirmenin inşaat, makine ve çevre mühendislerince beraberce yapıldığına ilişkin bir

belge Bakanlığımıza intikal etmemiş olup, İmar Kanunu ve Tip İmar Yönetmeliği kapsamında olan alanda yapılmış binalarda böyle bir uygulamanın yapılıp yapılmadığı, yapıldı ise projelerinin birer örneğinin Bakanlığımıza iletilmesi istenmiştir. Kamu yatırımları ile özel uzmanlık ve proje gerektiren yapıların bu yönetmelik kapsamı dışında olduğu unutulmamalıdır.

Madde 35 : Yönetmelik değişikliğinin 35. Maddesi ile Yönetmeliğin 57. Maddesinin değiştirildiği, aynı anda en fazla 10 adet yapının fenni mesuliyetinin üstlenebileceği hükmünün getirildiği soruna yol açacağından, düzenlemenin iptali gerektiği hususu ile zorunlu sürveyanlık hizmetlerinin getirilmesine ilişkin düzenlemenin yanlış olduğu ve kamu yararı bulunmadığı hususu,

Fenni mesuliyet hizmetleri, kamu adına yapılarda denetim görevi üstlenen mimar ve mühendislere ilişkin bir hizmet olup, ilgili idareye, mal sahibine ve olası bir hasardan zarar görenlere karşı sorumluluk gerektirmektedir. Sadece ticari bir kazanç sağlamaya yönelik olarak değerlendirilemez.

Uluslar arası standartlar, yapıların proje, uygulama ve denetim olarak üç temel teknik hizmetle yapılması zorunluluğu getirmektedir. Ancak, Ülkemizde kamu yapıları hariç diğer yapılarda, böyle bir zorunluluk bulunmamakta, sadece proje ve denetim hizmetleri, zorunlu teknik hizmet olarak değerlendirilmektedir. Nedeni ise yapı maliyetlerinin artmasıdır. Fenni mesullerin ücretleri ise Bakanlığmızca tespit edilmemekte olup, meslek odalarının Asgari Ücret Yönetmelikleri ile belirlenmektedir.

Yapı ruhsatı, mevzuatımızda parsel bazında düzenlenmekte, bir parselde birden fazla yapı var ise tek bir ruhsata konu olmaktadır. Fenni mesullerde sayı belirlenirken ruhsat esas olup, her ruhsat bir fenni mesuliyet olarak değerlendirilmelidir. Yine yönetmelikle bu görev, her iş için alınan büro tescil belgesinde belirtilmek üzere fenni mesullerin mesleğine göre, ilgili meslek odalarına verilmiştir.

Ülkemizde, yapı yerini görmeden sadece sorumluluk üstlenen fenni mesullerin de olduğu bilinmektedir. Bunun sonuçları yaşanan deprem, sel, yangın gibi felaketlerle görülmüştür. Fenni mesullere her an inşaat başında olma zorunluluğu getirilmemiş, ancak mesleği ile ilgili konuda yapılan imalatın ilgili aşamalarında projesine, fen kurallarına uygunluğunu denetleme görevi verilmiştir. Yapı yerinde bulunan sürveyanlar sayesinde fenni mesuller işin uygulamasını denetleyebileceklerdir. Sürveyan sayesinde işin usta, kalfa eliyle değil, yardımcı teknik elemanların müdahaleleriyle yapılması sağlanacaktır. Küçük yapının daha kısa sürede, büyük yapının daha uzun sürede yapılacağı gerçeği dikkate alındığında ve ücret belirlenmesinde bu koşullar değerlendirildiğinde sorun çıkması söz konusu olamaz. Ayrıca, yapılarda projesine göre her meslek grubunun kendi projesine ilişkin uygulamayı yapmasına ilişkin hüküm sayesinde, meslek adamları eğitimini almadığı bir konuda sorumluluk almamış olacaklar, böylece yapılar da daha sağlıklı yapılacaktır.

Sürveyanlık hizmetlerine ilişkin maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar ile açıklayıcı hususların Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliğinden görüş alınarak Bakanlıkça belirleneceği yönetmelik hükmü olduğundan, önümüzde enflasyon nedeniyle miktarlarda olan küçülmenin sorun yaratmayacağı açıktır. Yapıların uygulamasının da teknik elemanlarca sürdürülmesinin gerektiğinin kabulü gereken bir ortamda, hem fenni mesuliyet hem de sürveyanlık hizmetleri için getirilen kararlar kamu yararına olup, yapı maliyetlerine ilişkin miktarlar haricinde günceldir.

41. Madde : Yönetmelik değişikliğinin 41. Maddesi ile 3030 Sayılı Kanun kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 64. Maddesinin değiştirildiği, bu maddeden yapının ilgili idarece, sadece yapı kullanma izni verilmesi sırasında denetlendiğinin anlaşılması hususu.

İmar mevzuatı uyarınca yapıların fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak inşa edilip edilmediğinin denetlenmesi görevi zorunlu olarak tutulmuş, bu görev belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, dışında ise Valiliklerle, her iki alanda fenni mesullere verilmiştir. İlgili belediyeler ve valilikler ile fenni mesuller yapıları sürekli denetlemekle görevlidir. Belediyeler ve Valilikler devlet kurumları olup, devlet kurumlarının denetleme görevi kaldırılamaz, aksatılamaz, engellenemez.

Yapı kullanma izni başlıklı bu madde Tip İmar Yönetmeliğine yapılan değişiklikle girmiş olup, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden yapıların iskan edilmesi veya yapı ruhsatı formunda yer alan işlemlerin dışında yapı denetlenmeden yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesinin tespit edilmesi sonucudur. Yapı kullanma izin belgesi, yapıyı kullanmakta olan insanlarımıza, ilgili idarece, fenni mesullerce ve proje müellifince bu yapının yürürlükteki mevzuata, imar planına, sanat ve sağlık kurallarına, Türk Standartlarına uygun yapıldığını belirten bir taahhütnamedir. Bu nedenle son kez yapı kullanıma açılmadan yapı yerine gidilmesi gerekli bulunmaktadır.

Bir yapı sadece betonarme aksamdan oluşmamaktadır. Bütün fenni mesuller de yapının betonarmesinden sorumlu değildir. Ayrıca, hem TS 8737 numaralı yapı ruhsatı formu, hem de Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğümüzün 11.02.1992 tarih ve 2230 sayılı yazısı ile 16.04.1990/7737, 23.10.1989/22657, 06.05.1992/7371 ve 01.06.1992/9396 sayılı Genelgelerinde yapıların hangi aşamalarda denetleneceği açıklanmıştır. Bu itibarla, söz konusu uygulamalar yönetmelik uyarınca değil, 3194 sayılı İmar Kanunu Hükümlerine istinaden yayımlanmaktadır.

Sonuçta bu hususta yasal mevzuat açısından bir eksiklik olmayıp, tüm ilgililerin ve kamuoyunun aydınlatılması ve yasalara uyulması yönünde eğitilmesi gerekmektedir. Öncelikli görev tüm kamu kurum ve kuruluşlarının yanısıra, meslek odalarınındır.

Yapıların inşasında Türk Standartlarına aykırı malzeme kullanılması yasak olup, fenni mesullerce, meslek odalarınca, insanlarımızca kullanıldığının tespit edilmesi durumunda ilgili idarelere ve Bakanlığımıza yasal gereği sağlanmak üzere bildirilmesi vatandaşlık görevidir.

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin Büyükşehir Belediyelerinde uygulanmamasının eşitsiz ve çelişkili bir durum çıkardığı hususu ile TSE'ye uygun malzeme kullanma zorunluluğunun, Büyükşehirlerde olmamasının getirdiği adaletsizlik hususu,

İçişleri Bakanlığı ve Maliye Gümrük Bakanlığınca birlikte hazırlanan, 07 Ağustos 1991/209353 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 210 sıra nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca Türk Stardartları Enstitüsü'nce hazırlanan TS 8737 Yapı Ruhsatı Formu'na ilişkin standart zorunlu standartdır. Büyükşehir Belediyeleri dahil tüm belediyeler ve Valiliklerde bu yapı ruhsatı formu kullanılmaktadır. Bu ruhsat formu yasa uyarınca özel hükümler içermekte olup, bunlardan bir tanesi, inşaatlarda Türk Standartlarına uygun malzeme kullanılması zorunluluğudur.

7/1481 -16
417

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan belediyeler Tip İmar Yönetmeliği 3194 sayılı İmar Kanununun 44. Maddesi kapsamında hazırlanmış ve Geçici 8. maddesi uyarınca 02/11/1985/18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup, Büyükşehir Belediyeleri bu yönetmelik hükümlerine tabi değildir. İmar Kanununun İstisnalar başlıklı 4. maddesi 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile belirlenecek yerlerde İmar Kanununun Özel Kanunlara aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağını hüküm altına almıştır. 27/06/1984 tarih ve 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkına Kanunun 23. Maddesi uyarınca çıkarılan 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması ile İlgili Yönetmeliğin 8/E ve F maddeleri, imar mevzuatının, şehirlerin imarı ve imar planları konusunda mülga İmar ve İskan Bakanlığına vermiş olduğu yetkileri kullanmayı ve Büyükşehir ve mücavir alanlarının bütününü kapsayacak Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin düzenlenmesi görevini Büyükşehir Belediyelerine vermiştir. Büyükşehir Belediyelerinin kendi yönetmeliklerini çıkarttıkları günden beri ülkemizde bir tarafta Bakanlığımızca hazırlanan 3030 Sayılı Kanun kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği, diğer tarafta her Büyükşehir Belediyesinin kendi İmar Yönetmelikleri ayrı ayrı yürürlüktedir.

Dolayısıyla bu hususdaki iddia 02 Eylül 1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Kanun kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikten değil, 3194 sayılı İmar Kanununun istisnalar hükmü ve 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanunun 23. Maddesi uyarınca çıkarılan 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması İle İlgili Yönetmeliğin 8/E ve F maddeleri hükümlerinden kaynaklanmaktadır.Bu konuda Bakanlığımızca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Ayrıca, Büyük şehirler ile örnek verilen Hakkari'nin Şemdinli ilçesi arasında gerek ekonomik gerekse kültürel belirgin bir fark olup, nüfus yoğunlukları ve göçe maruz kalma etkileri farklıdır. Tip İmar Yönetmeliğinin uygulandığı alanlarda belediyeler plan yaparken bu gerçekleri mutlak irdelemek zorundadır. İmar planları çok yönlü inceleme ve irdeleme sonucu hazırlanmak zorundadır. Bu alanlarda 4-5 katlı yapı yapılmasındaki zorunluluğun hangi gerekçelere dayandığı anlaşılamamıştır. Kaldı ki hem ülkemizde hem de diğer ülkelerde, insanlar mülkiyeti kendilerinde olma sebebiyle parsellerine istedikleri büyüklük ve nitelikte yapı yapamazlar. Bu nedenle iddia doğru değildir.

Ayrıca, Büyükşehir Belediyelerinin imar yönetmeliklerinde 572 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca özürlülerin toplumsal yaşama tam katılımının sağlanmasına yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir. Asansör ve benzeri hükümler Özürlüler İdaresi Başkanlığınca yapılan toplantılarda uzlaşılan hükümlerdir. Devlet geleneğinde idareler, bir konuda hazırlayacakları yasa ve yönetmelikler yayımlanmadan önce ilgi kurum ve kuruluşlardan görüş almak zorunda olduğundan, büyükşehir belediyelerince 572 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca yapılacak değişikliklerde Özürlüler İdaresi ve ilgili özürlü kuruluşlarından alınacak görüşler neticesinde farklı bir sonuç çıkmayacaktır.

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler, 3194 sayılı İmar Kanunu, 3458 sayılı Mimarlık ve Mühendislik Hakkında Kanun, 6235 sayılı TMMOB Kanunu, 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun, 1580 Sayılı Belediyeler Kanunu ve Borçlar Kanunu ile diğer ilgili Kanun, Tüzük ve Yönetmelikler yürürlükte olduğundan ve bunlarda herhangi bir değişiklik

7/1481 -17
418

yapma yetkisi Bakanlığımızda bulunmadığından, anılan yasaların izin verdiği ölçüde, konusuna göre alınan Danıştay Kararlarına uygun olarak yapılmıştır.

Yapıların en az 30-35 yıl süre ile toplumun kullanımına açık olduğu, ülkemizin % 92'sinin deprem bölgesi olduğu, jeolojik/jeoteknik etüt ve zemin etüdü gibi yapılması zorunlu olduğu halde yapılmadığının anlaşılması hususları, Ülkemizin Avrupa Birliği norm ve standartlarına uyum sürecinde olması, nüfus artış hızının düşmesi, mutlak dayanıklılık ve inşaat kalitesi ile mekansal kalite ve gelişmenin, toplam kalite ve topyekün gelişme ve kalkınmanın anahtarı olacağı gerçeği ile bir afet sonrası kaybedilen milli servet, işgücü kayıpları ile birlikte değerlendirildiğinde yapılan değişiklikler, kamu yararına, milli çıkarlara uygun olup, insanlarımızın Anayasamızda hedeflenen hükümlere uygun yaşamasını sağlamak amaçlıdır.

Konu hakkında Genel Müdürlüğümüze intikal eden şikayetlerden Yönetmeliğin yanlış anlaşıldığı görülmüş ve 31 Ocak 2000 tarih ve 86-2023 sayılı Genelge ile açıklık getirilmiştir.

Gerek ilgili tüm idarelerden, gerek meslek odalarından ve meslek adamlarından, gerekse vatandaşlardan gelen talepler de dikkate alınarak, 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin tamamı, bilimsem ve teknik kurullar ve ilgili yasalar kapsamında yeniden gözden geçirilmektedir.

Sonuç olarak Yönetmelik değişikliği, Avrupa Birliğine ve normlarına uyum sürecinde olan ülkemizde bundan sonra yapılacak uygulamaların bilimsel ve teknik kurullar, planlı ve çağdaş yaklaşımlar doğrultusunda yapılması, her konuda milli menfaatlerin korunması amacıyla yapılmış olup, insanlarımızın sağlıklı çevrelerde yaşaması, can ve mal güvenliğinin öncelikli olması gibi kamu ve toplum yararına değerler içermektedir.

7/1481 -18

419

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

SAYI : B.09.0.TAU.0.15.00.00
000096017 – 86
KONU:3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği 2023

31 OCAK 2000
...../...../1999

GENELGE

2.9.1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yönetmelik ile 3194 Sayılı İmar Kanununa ilişkin "3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin" bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır.

Bu değişiklikler ile, 572 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca özürlülerin yaşam kalitesini artırmak ve yönetmelikle ilgili olarak bugüne dek yaşanan aksaklıkların 3194 Sayılı Kanuna uygun olarak giderilmesi amaçlanmıştır.

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin değişiklikleri ile getirilen hükümlerin uygulanması ile ilgili olarak, gerek ilgili idarelerden gerekse şahıslardan birçok tereddüt, soru ve sorun Bakanlığımıza iletilmiş olup, bu genelge ile ortak konulara açıklık getirilmesi gereği duyulmuştur.

A) PARSELASYON PLANI

İmar Kanununun 18inci ve 23üncü maddeleri uyarınca, imar planı hükümleri çerçevesinde uygulama yapılabilmesi için parselasyon yapılarak imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir. Bu işlem yapılmadan kadastral parsel üzerinden inşaat ruhsatı düzenlenmesi söz konusu olmayıp, istisnai hallere ilişkin açıklamalara, Yönetmeliğin 23üncü Maddesinde ve "İmar Kanununun 18inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik " in 5inci Maddesinde yer verilmiştir. Diğer taraftan, İmar Kanununun 15 ve 16ıncı maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhit işlemleri, 18inci Madde kapsamında yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi işlemi yerine geçecek bir işlem değildir. Bu maddeler uyarınca yapılacak işlemler, 18inci Madde uygulaması yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda gündeme getirilebilecek uygulamalardır.

İmar planlarının uygulanması, düzenli ve plana uygun gelişmeyi sağlamak amacı ile, öncelikle imar Kanununun 18inci Maddesi uyarınca işlem yapılması ve imar parsellerinin elde edilmesi, kamu hizmet ve kullanım alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması zorunludur.

B) YAPILANMA

İnşaat Ruhsatı İşlemleri

İmar Kanunun 21. Maddesi ile, Kanunun 27. Maddesinde belirtilen ve ruhsat alınmadan yapılması mümkün olan köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında, köyde sürekli oturan ve

7/1481 -19

420

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

köy nüfusuna kayıtlı olanlar tarafından yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar dışında kalan tüm yapılar için inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni alınması zorunluluğu hükme bağlanmıştır. Yönetmeliğe göre, inşaat ruhsatı taleplerinde, dilekçe ekinde parsel durumunu belirleyen jeolojik raporun bulunması gerekmektedir.

Burada sözü edilen rapor, imar planı yapımı için zorunlu olan ve imar planına veri olan, yapılaşma kararlarını etkileyen, arazi yapısına göre gözlemsel ve/veya aletsel etütlerle elde edilen ve parselin bulunduğu bölge genelini kapsayan jeolojik etüt raporunun ilgili bölümüdür. Bu raporun şahıslar tarafından yaptırılması söz konusu olmayıp,idare tarafından, imar durumu düzenlenmesi sırasında dikkate alınması gereken ve risk durumunu da belirleyerek imar durumunda gerekli açıklamaları getirmeyi sağlayan, imar durumuna eklenerek talep sahibi şahsa verilen bir belgedir. Dolayısıyla inşaat ruhsatı talep aşamasında dilekçeye eklenmesi sağlanmış olacaktır.

İmar planı yapımı için jeolojik etüt raporu yapılması zorunlu ve imar planı kararlarına esas olmakla birlikte, raporun plan yapımı sırasında yapılmamış olması halinde ilgili idarece ivedilikle yaptırılması ve planların buna göre gözden geçirilmesi, bu aşamada imar durumu ve inşaat ruhsatı verilmemesi gerekmektedir.

Yönetmelikle ruhsata esas statik projelerin hazırlanmasından önce zemin etüdü yapılması gereği belirtilmiştir. Zemin etüdleri ile ilgili jeolojik etütler, yerinde ve/veya laboratuvarda yapılacak zemin/kaya mekaniği deneylerini ve gerekli görülmesi halinde sondajları kapsayan araştırmalar jeoloji mühendislerince yapılacaktır. Temel kayanın bozuşmuş veya örtülü olduğu durumlarda, bozuşmuş kesim ve sağlam kayaya kadar olan derinlik, deprem riski, olası bir deprem anında zemine gelecek dinamik yüklere karşı zeminin davranışının ve zemin-temel-yapı etkileşiminin belirlenmesinde esas teşkil eden sismik dalga hızı değerlerinin zemin hakim titreşim periyodunun, zemin büyütmesinin belirlendiği araştırmalar jeofizik mühendislerince yapılacak, zemini oluşturan birimlerin fiziksel ve mekanik özelliklerini belirten rapor, jeoloji ve jeofizik mühendislerinin ortak çalışması ile hazırlanacaktır.

Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplarının bu konuda uzmanlaşmış inşaat mühendislerince yapılarak söz konusu rapora eklenmesi ve statik projelerin bu sonuçlara göre hazırlanması gerekmektedir.

Zemin etütlerinin, ilgili idarelerin bünyesinde kurulacak, ilgili meslek mensuplarının görev aldığı birimlerde yapılması da mümkündür.

Şayet bu rapora göre ruhsat talep edilen parsel; birinci ve ikinci derece deprem bölgesinde kalmıyor, jeolojik/jeofizik ve jeoteknik etüdler sonucu yapılaşması yönünde hiçbir sakınca olmayan, doğal afet riski taşımayan, sıvılaşma, oturma, göçme, şişme ve kayma yönünden riski bulunmayan "yerleşmeye uygun alan" ise; toprak zemine oturan temeller için 2, kaya zeminlere oturan temeller için 4 katı geçmeyen konut yapıları için ayrıca "zemin etüdü" aranmaz. Bu alanlarda kalan resmi yapılar ile organize ve küçük sanayi alanlarında yapılacak yapılara ait zemin etütleri, jeolojik/jeofizik ve jeoteknik etüt raporlarında adanın bir kısmı için özel bir etüt türü önerilmemişse, imar adası bütününde yapılır.

Birinci ve ikinci derece deprem bölgesinde kalan parsellerde jeolojik etüt raporunda sahanın kaya zemin ve homojen olduğu belirtilmiş ise, iki katı geçen yapılarda imar adası veya parsel bazında, sahanın toprak zemin olduğu durumlarda her parsel için zemin etüdü istenecektir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

Parsel, birinci ve ikinci derece deprem bölgesi dışında olmakla birlikte, jeolojik etüd raporunda "önlemli alan olarak sınırlanan alanlarda" olup da gerekli önlemler alınması kaydı ile yapılaşmaya açılmış ise, ilgili idarece yapı sahibinden parsel bazında zemin etüdü yaptırılması ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenir.

Söz konusu etütlerle ilgili rapor, Bakanlığımızca yayımlanan "Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar" a uygun olarak düzenlenecektir.

Her koşulda, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

Aynı şekilde Yönetmeliğin 57nci Maddesinde getirilen değişiklik uyarınca; parselin köşe noktalarının tespit edildiği belge temin edildikten sonra, yapının, imar durumuna uygun olarak projelendirilmesi amacı ile, ilgili idare tarafından aplikasyon krokisi düzenlenir.

Proje müellifi, bu kroki ve yönetmelikte sayılan diğer veriler (yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı) ile birlikte harita mühendisi tarafından ölçekli olarak hazırlanan ve yapının oturacağı noktaları kesin olarak belirleyen aplikasyon belgesini esas alarak, Yönetmelikte öngörülen hususlar çerçevesinde, projesini hazırlamakla yükümlüdür. Yapının inşasına başlarken harita mühendisi, düzenlenen aplikasyon belgesinin araziye doğru olarak uygulanmasını sağlar. Ayrıca, özelliği olan yapılarda (kültür merkezi, ticaret merkezi, sağlık ve eğitim tesisleri, toplu konut ve kooperatif yapıları vb.) mimari projeye eklenen peyzaj projelerinin peyzaj mimarları tarafından hazırlanması zorunludur.

Projelerin teslimi sırasında idareye verilecek büro tescil belgesinin her iş için ayrı ayrı düzenlenmesi zorunlu olmayıp, yılda bir kez düzenlenen büro tescil belgesi örneği yeterlidir. Bu husus fenni mesuliyet uygulamalarında her iş için ayrı büro tescil belgesi aranması zorunluluğunu ortadan kaldırmamaktadır.

Daha Önce Yapılmış Müracaatlar

İmar Kanununun 29uncu Maddesinde, "başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır" hükmü yer almaktadır. Bu hüküm, 5 yıllık ruhsat süresi içerisinde tamamlanamamakla birlikte bu süre dolmadan yenilenme ruhsatı talebinde bulunulan yapılar için geçerlidir. Dolayısıyla 2.9.1999 tarihinden önce, tüm projeler hazırlanarak ruhsat almak üzere ilgili idareye teslim edilmiş ancak, o tarihte ruhsat düzenlenmemiş ya da düzenlenmiş olmakla birlikte 2 yıl içinde yapının inşasına başlanmamış ise, bu durumda yukarıdaki hükümden yararlanmak mümkün değildir. Bu gibi hallerde, projelerin yürürlükteki plan, yönetmelik ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Ruhsat Yenileme İşlemleri

İmar Kanununun 31inci Maddesi, inşaatın bittiği günün yapı kullanma izninin verildiği tarih olduğunu 5 yıl içinde bitirilemeyen yapılar için ruhsat yenilemesi yapılmadığı takdirde ruhsatın hükümsüz olacağını, bu durumda yeniden ruhsat düzenlenmesi gerekeceğini hükme bağlamıştır. Yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak inşaat ruhsatına bağlanmış ancak, ruhsat süresinde yapı kullanma izni alınmamış yapının en az kaba inşaatının 5 yıllık süre içerisinde ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığının kanıtlanması halinde, ilgili idarece yapının yapıldığı tarihteki mevzuat uyarınca, yeniden ruhsat ve yapı kullanma izni düzenlenmesi mümkündür. Bu belge düzenlenmeden önce tapu müdürlüklerinden "cins tashihi" yapılması istenir.

7/1481 -21-
422

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

Yapı Kullanma İzni

Yonetmeliğin 64üncü maddesi ile, yapı kullanma izni düzenlenmeden önce, proje müelliflerinden yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını belirten rapor istenmektedir. Bu hüküm ile, 5846/4110 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu kapsamında kalan projelerin, aslına uygun olarak inşa edildiğinin, proje müellifi tarafından da kontrolü amaçlanmıştır.

Yapı kullanma izninin kısmi olarak düzenlenebileceği, İmar Kanunu hükmüdür. Yapının tamamı veya tamamlanan kısımları için yapı kullanma izni düzenlenmesi sırasında, sadece bağımsız bölüme yapı kullanma izni düzenlenmesi söz konusu olmadığı gibi, kullanıma hazır hale gelmiş bağımsız bölümlerle birlikte ortak kullanım alanlarının da kullanıma hazır hale gelmiş olması zorunludur. Yapının ortak kullanım alanları tamamlanarak kullanıma hazır hale gelmeden, yapının tamamının veya tamamlanan kısımlarının kullanılması mümkün değildir. Sadece bağımsız bölümler için kullanma izni düzenlenmesi halinde, yapının ortak kullanım alanlarının kullanma izni olmadığından, İmar Kanunu hükümlerine aykırı davranılmış olacak, Kanunun 29uncu Maddesi ile ilgili uygulamalarda da süre açısından aşılamaz sorunlarla karşılaşılacaktır. Zira, kısmi kullanıma izni düzenlenmiş olması, 29uncu maddedeki süreleri etkilememektedir.

Daha önce kısmi kullanma izni düzenlenmiş olması, yapının tamaminin bitmesi sonrasında düzenlenmesi gereken ve yapının tamamının kullanılmasında sakınca bulunmadığını belirleyen yapı kullanma izninin ayrıca düzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Ancak daha önce kısmi yapı kullanma izni düzenlenen yapı bölümleri için tekrar harç alınmaz.

Yapının tamamı veya bir bölümünün ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilmesi halinde, bu kısımlar mevzuata uygun hale getirilmeden, uygun olan kısımları için de kullanma izni düzenlenemez.

Kamu Yapıları

Imar Kanununun 26ncı Maddesi, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapıların, imar planında o maksada ayrılmış olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik ve her türlü fenni mesuliyeti ilgili kurum ve kuruluşça üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsata bağlanabileceğini hükme bağlamıştır.

Buna göre, kamu kuruluşlarınca yapılacak ya da yaptırılacak her türlü yapı için, imar planı kararı bulunması zorunludur. Bu tür yapıların fenni mesuliyetinin, yapı sahibi ilgili kurum tarafından üstlenilmesi ve bu sorumluluğu alacak kişilerin o kurum tarafından istihdam edilmesi gerekir. Ancak, ilgili kurumda bu nitelikte eleman bulunmaması halinde, yine kamu kurumu niteliğinde olmak kaydıyla başka bir kurumdan da fenni mesul/mesuller temin edilmesi mümkündür.

Ancak, diğer tüm yapılarda olduğu gibi, kamu yapılarında da fenni mesuliyet üstlenilmesi için, her türlü [illegible] konusu ile ilgili olarak, mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi [illegible] mühendisi ve gerektiğinde peyzaj mimarı bulundurulması zorunludur.

Ayrıca, kamu yapılarının inşasında, Bayındırlık işleri Kontrol Yönetmeliği esaslarına [illegible] zorunlu olup, bu yapılar için Yönetmeliğin 2.9.1999 tarihinde yürürlüğe giren Yönetmelikle [illegible] 11 Maddesinde yer alan "sürveyanlık hizmetleri" ile ilgili esaslara uyulması da [illegible]mektedir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

Diğer taraftan, Yönetmeliğin değişik 59uncu Maddesinde de kamu kurum veya kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santralı, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğalgaz, petrol boru hattı vb.), silo, rafineri gibi enerji, sulama, doğal kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elevatör, konveyör gibi yapıların inşaat ruhsatına tabi olmadığı, bu tür tesislerin inşasına başlanacağının ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerektiği, hükme bağlanmıştır. Bu maddede sözü edilen "ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler" ifadesi ile karayolu, demiryolu, tünel, köprü vb. tesisler kastedilmekte olup madde hükmü terminal, gar, otogar ve benzeri tesisleri, maddede sayılan tesislerle bağlantılı da olsa lojman, sosyal tesis,ve benzeri tesisleri kapsamamaktadır.

Konut Alanlarında Yapılabilecek Gündelik İhtiyaçlar Kapsamındaki Yapılar

Yönetmeliğin 32. Maddesi ile, imar planında konut alanında kalmakla birlikte, belediyece uygun görülen yol güzergahlarında, binaların zemin katlarında halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari kullanımların yer alabileceği belirlenmiştir. Bu madde kapsamında kalan ticari kullanımlar bakkal, kasap, manav, kuaför, tuhafiyeci, eczane (üretim yapılmayan) olarak sayılabilir. Bu hükme dayanılarak, imar planında konut alanı olarak belirlenmiş alanlarda bulunan tüm yapıların zemin katlarının ticari kullanıma dönüştürülmesi söz konusu olmadığı gibi, parsel derinliğince de yapı yapılamaz. Bu alanlarda Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği kapsamında kalan ticari kullanımlara ve depolama faaliyetlerine izin verilmez. Ticari kullanımlar nedeniyle binaların zemin katlarında taşıyıcı unsurları etkileyen ve zayıflatan tadilatlara izin verilmez.

Su Depoları

Su depolarının bina büyüklüğüne dayalı olarak belirlenecek hacimde yapılması gerekmektedir. Depoların, binaların bodrum katlarında, çatıda veya bahçede (yeraltında veya yer üstünde) düzenlenmesi mümkündür.

C) DENETİM

İlgili İdarelerin Denetimi

İlgili idareler ruhsat verilen yapıların denetimlerini yapmakla yükümlüdürler. Bu amaçla, belirli dönemlerde yapının kontrollerinin yapılması gerekmektedir. Bu kontroller, inşaata başlama ve inşaatın bitimine dair sürelerin aşılarak yapıların ruhsatsız konuma düşmemesi için de gereklidir. İdare, ruhsat düzenlediği yapıları, süre, mevzuata ve projelere uygunluk, Kanun ve Yönetmelikte belirlenen çalışma yöntemine uygunluk, Yapı defterlerinin tutulup tutulmadığı ve yapının durumuna dair incelemeler kapsamında yapmalıdır.

Yapının fenni mesullerinin ve diğer teknik görevlileri ile yapı sahibi ve müteahhidin sorumlulukları, ilgili idarenin kontrol sorumluluğunu ortadan kaldırmamaktadır.

Fenni Mesuliyet

3194 Sayılı İmar Kanununun 38inci Maddesi; yapıların mimari, statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanması ve bunların uygulanması ile ilgili fenni mesuliyetlerin, uzmanlık

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ve görev yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamlarınca deruhte edileceğini hüküm altına almıştır. Buna göre mimari projelerin mimarlar, peyzaj projelerinin peyzaj mimarları, statik projelerin inşaat mühendisleri, tesisat projelerinin makine mühendisleri, elektrik projelerinin ve asansör vb. projelerin elektrik mühendisleri ile yapının özelliğine göre elektrik ve makine mühendislerince birlikte hazırlanması, projenin zemine aplikasyon aşamasında harita mühendisinin de bu konu ile ilgili sorumluluğu üstlenmesi gerekmektedir. Fen adamlarının fenni mesuliyet üstlenmelerine dair kurallar, "İmar Kanununun 38. Maddesinde Sayılan Mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik" Hükümleri ile belirlenmiştir. Buna göre, mimar ve mühendis bulunmayan hallerde, fen adamları Yönetmelikte belirlenen yetki sınırları çerçevesinde fenni mesuliyet üstlenebilmektedir.

Proje müelliflerinin, Yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine uymak koşulu ile, yapının inşası sırasında kendi uzmanlık konuları ile ilgili fenni mesuliyetini de üstlenmeleri mümkündür. Ancak, yapının müteahhidinin aynı yapıda fenni mesuliyet ve/veya sürveyanlık üstlenmesi mümkün değildir.

Yönetmelikte aynı anda üstlenilecek fenni mesuliyet sayısı sınırlandırılmış ve fenni mesuliyet üstlenilecek yapı sayısının aynı anda 10 adetten fazla olamayacağı hükme bağlanmıştır. Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış fenni mesuliyet yükümlülüğü hangi sayıda olursa olsun devam edebilecektir. Ancak, 2.9.1999 tarihinden sonra 10'dan fazla yapı ile ilgili fenni mesuliyet devam ediyor ise, fenni mesuliyet sayısı 10 un altına düşene kadar ilave fenni mesuliyet alınması mümkün olmayacaktır. Bu sayının 10'dan az olması durumunda 10 sayısını tamamlayacak miktarda fenni mesuliyet alınabilecektir. Bu sayının kontrolü, fenni mesuliyeti üstlenilmek istenen yapıların her birisi için alınacak büro tescil belgesi ile ilgili meslek odası tarafından yapılacaktır.

İmar mevzuatına göre inşaat ruhsatı tapu esas alınarak her bir parsel için düzenlendiğinden, bir parselde birden fazla sayıda yapı bulunması halinde parsel üzerindeki yapılar tek yapı olarak değerlendirilecektir.

Gerek idarelerden gerekse şahıslardan intikal eden sorunların başında fenni mesuliyet üstlenecek meslek mensubu sayısının yetersizliği gelmektedir. Kanunun 29uncu Maddesinde belirlenen yapıma ilişkin süreler maksimum süreler olduğundan, bu sorunun çözümlenebilmesi için, yapı sahibi ile fenni mesul arasında yapılacak noter tasdikli sözleşme ile yapının türü ve büyüklüğüne göre, olabilecek en kısa sürede tamamlanacağı taahhüt altına alınabilir. Bu belgenin bir örneği de ilgili idareye verilir.

Yönetmelikle, yapının belli aşamalarında fenni mesullerin bizzat inşaat mahallinde bulunması zorunlu kılınmıştır. İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller, yapının inşasının belli aşamalarında yerinde bulunarak tespitlerini yapı denetim defterine işlemekle yükümlüdürler. Yapı denetim defteri, TMMOB tarafından hazırlanacak ve fenni mesuller söz konusu defteri ilgili meslek odalarından büro tescil belgeleri ile birlikte parselde bulunan her yapı için bir adet olacak şekilde temin edeceklerdir. Bu defter sürekli şantiyede bulunacak, ruhsatı düzenleyen idare tarafından belli aralıklarla denetlenecektir.

C) CEZA

Bilindiği üzere, 3194 Sayılı Kanunun 42. Maddesi uyarınca, uygulanacak para cezalarının miktarları, 7.12.1988 Tarih ve 3506 Sayılı Kanun ile 6.12.1989 Tarih ve 3591 Sayılı Kanuna göre hesaplanmaktayken, 1.8.1999 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4421 Sayılı Türk Ceza Kanunu ile Cezaların İnfazı Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 4.

7/1481 -24-
425

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

Maddesinin 7 no'lu bendi ile, 9.1.1981 tarihinden 31.12.1987 tarihine kadar yürürlüğe girmiş bulunan kanunlardaki para cezaları üçyüzdoksanüç (393) misline çıkartıldığından, 3506 Sayılı Kanunun bu maddelere ilişkin hükümleri yürürlükten kalkmıştır. Dolayısıyla, 3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesindeki para cezalarının artırımında 500.000 TL. ve 25.000.000 TL. esas alınarak işlem yapılması gerekmektedir. Ancak 4421 Sayılı Kanunun 5. Maddesi ile kanunlardaki para cezalarının her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4.1.1961 Tarih ve 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. Maddesi uyarınca tespit ve ilan edilen "Yeniden Değerleme"oranında artırılarak uygulanacağı ifade edildiğinden, 393 misli artırma ile belirlenen para cezalarının 1.1.2000 tarihinden itibaren 1999 yılı Aralık ayında ilan edilen yeniden değerleme oranında artırılacaktır.

Buna göre, 1.8.1999 tarihinden sonra geçerli para cezaları;
Alt limit: 500 000 x 393 = 196 500 000 TL
Üst limit: 25 000 000 x 393 = 9 825 000 000 TL olarak belirlenmektedir.

Belirlenen bu miktarlar 2000 yılında, 18.11.1999 tarih ve 23880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan tebliğ ile %52.1 olarak belirlenen yeniden değerleme oranında artırılarak uygulanacaktır.

Bilgilerinizi, gereğinin bu doğrultuda yerine getirilmesi için, Genelgenin iliniz dahilindeki belediyelere duyurulmasını rica ederim.

Koray AYDIN
Bakan

DAĞITIM
GEREĞİ
80 İl Valiliğine
Merkez Teşkilatına
Bağlı ve İlgili Kuruluşlara

BİLGİ
Başbakanlığa
Bakanlıklara

7/1481 -25-
426

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

SAYI : B.09.0.TAU.0.15.00.00
000096017 – 86
KONU:3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği 2023

31 OCAK 2000
...../...../1999

GENELGE

2.9.1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yönetmelik ile 3194 Sayılı İmar Kanununa ilişkin "3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin" bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır.

Bu değişiklikler ile, 572 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca özürlülerin yaşam kalitesini artırmak ve yönetmelikle ilgili olarak bugüne dek yaşanan aksaklıkların 3194 Sayılı Kanuna uygun olarak giderilmesi amaçlanmıştır.

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin değişiklikleri ile getirilen hükümlerin uygulanması ile ilgili olarak, gerek ilgili idarelerden gerekse şahıslardan birçok tereddüt, soru ve sorun Bakanlığımıza iletilmiş olup, bu genelge ile ortak konulara açıklık getirilmesi gereği duyulmuştur.

A) PARSELASYON PLANI

İmar Kanununun 18inci ve 23üncü maddeleri uyarınca, imar planı hükümleri çerçevesinde uygulama yapılabilmesi için parselasyon yapılarak imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir. Bu işlem yapılmadan kadastral parsel üzerinden inşaat ruhsatı düzenlenmesi söz konusu olmayıp, istisnai hallere ilişkin açıklamalara, Yönetmeliğin 23üncü Maddesinde ve "İmar Kanununun 18inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik " in 5inci Maddesinde yer verilmiştir. Diğer taraftan, İmar Kanununun 15 ve 16ıncı maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhit işlemleri, 18inci Madde kapsamında yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi işlemi yerine geçecek bir işlem değildir. Bu maddeler uyarınca yapılacak işlemler, 18inci Madde uygulaması yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda gündeme getirilebilecek uygulamalardır.

İmar planlarının uygulanması, düzenli ve plana uygun gelişmeyi sağlamak amacı ile, öncelikle imar Kanununun 18inci Maddesi uyarınca işlem yapılması ve imar parsellerinin elde edilmesi, kamu hizmet ve kullanım alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması zorunludur.

B) YAPILANMA

İnşaat Ruhsatı İşlemleri

İmar Kanunun 21. Maddesi ile, Kanunun 27. Maddesinde belirtilen ve ruhsat alınmadan yapılması mümkün olan köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında, köyde sürekli oturan ve

427

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

köy nüfusuna kayıtlı olanlar tarafından yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar dışında kalan tüm yapılar için inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni alınması zorunluluğu hükme bağlanmıştır. Yönetmeliğe göre, inşaat ruhsatı taleplerinde, dilekçe ekinde parsel durumunu belirleyen jeolojik raporun bulunması gerekmektedir.

Burada sözü edilen rapor, imar planı yapımı için zorunlu olan ve imar planına veri olan, yapılaşma kararlarını etkileyen, arazi yapısına göre gözlemsel ve/veya aletsel etütlerle elde edilen ve parselin bulunduğu bölge genelini kapsayan jeolojik etüt raporunun ilgili bölümüdür. Bu raporun şahıslar tarafından yaptırılması söz konusu olmayıp,idare tarafından, imar durumu düzenlenmesi sırasında dikkate alınması gereken ve risk durumunu da belirleyerek imar durumunda gerekli açıklamaları getirmeyi sağlayan, imar durumuna eklenerek talep sahibi şahsa verilen bir belgedir. Dolayısıyla inşaat ruhsatı talep aşamasında dilekçeye eklenmesi sağlanmış olacaktır.

İmar planı yapımı için jeolojik etüt raporu yapılması zorunlu ve imar planı kararlarına esas olmakla birlikte, raporun plan yapımı sırasında yapılmamış olması halinde ilgili idarece ivedilikle yaptırılması ve planların buna göre gözden geçirilmesi, bu aşamada imar durumu ve inşaat ruhsatı verilmemesi gerekmektedir.

Yönetmelikle ruhsata esas statik projelerin hazırlanmasından önce zemin etüdü yapılması gereği belirtilmiştir. Zemin etüdleri ile ilgili jeolojik etütler, yerinde ve/veya laboratuvarda yapılacak zemin/kaya mekaniği deneylerini ve gerekli görülmesi halinde sondajları kapsayan araştırmalar jeoloji mühendislerince yapılacaktır. Temel kayanın bozuşmuş veya örtülü olduğu durumlarda, bozuşmuş kesim ve sağlam kayaya kadar olan derinlik, deprem riski, olası bir deprem anında zemine gelecek dinamik yüklere karşı zeminin davranışının ve zemin-temel-yapı etkileşiminin belirlenmesinde esas teşkil eden sismik dalga hızı değerlerinin zemin hakim titreşim periyodunun, zemin büyütmesinin belirlendiği araştırmalar jeofizik mühendislerince yapılacak, zemini oluşturan birimlerin fiziksel ve mekanik özelliklerini belirten rapor, jeoloji ve jeofizik mühendislerinin ortak çalışması ile hazırlanacaktır.

Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplarının bu konuda uzmanlaşmış inşaat mühendislerince yapılarak söz konusu rapora eklenmesi ve statik projelerin bu sonuçlara göre hazırlanması gerekmektedir.

Zemin etütlerinin, ilgili idarelerin bünyesinde kurulacak, ilgili meslek mensuplarının görev aldığı birimlerde yapılması da mümkündür.

Şayet bu rapora göre ruhsat talep edilen parsel; birinci ve ikinci derece deprem bölgesinde kalmıyor, jeolojik/jeofizik ve jeoteknik etüdler sonucu yapılaşması yönünde hiçbir sakınca olmayan, doğal afet riski taşımayan, sıvılaşma, oturma, göçme, şişme ve kayma yönünden riski bulunmayan "yerleşmeye uygun alan" ise; toprak zemine oturan temeller için 2, kaya zeminlere oturan temeller için 4 katı geçmeyen konut yapıları için ayrıca "zemin etüdü" aranmaz. Bu alanlarda kalan resmi yapılar ile organize ve küçük sanayi alanlarında yapılacak yapılara ait zemin etütleri, jeolojik/jeofizik ve jeoteknik etüt raporlarında adanın bir kısmı için özel bir etüt türü önerilmemişse, imar adası bütününde yapılır.

Birinci ve ikinci derece deprem bölgesinde kalan parsellerde jeolojik etüt raporunda sahanın kaya zemin ve homojen olduğu belirtilmiş ise, iki katı geçen yapılarda imar adası veya parsel bazında, sahanın toprak zemin olduğu durumlarda her parsel için zemin etüdü istenecektir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

Parsel, birinci ve ikinci derece deprem bölgesi dışında olmakla birlikte, jeolojik etüd raporunda "önlemli alan olarak sınırlanan alanlarda" olup da gerekli önlemler alınması kaydı ile yapılaşmaya açılmış ise, ilgili idarece yapı sahibinden parsel bazında zemin etüdü yaptırılması ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenir.

Söz konusu etütlerle ilgili rapor, Bakanlığımızca yayımlanan "Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar" a uygun olarak düzenlenecektir.

Her koşulda, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

Aynı şekilde Yönetmeliğin 57nci Maddesinde getirilen değişiklik uyarınca; parselin köşe noktalarının tespit edildiği belge temin edildikten sonra, yapının, imar durumuna uygun olarak projelendirilmesi amacı ile, ilgili idare tarafından aplikasyon krokisi düzenlenir.

Proje müellifi, bu kroki ve yönetmelikte sayılan diğer veriler (yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı) ile birlikte harita mühendisi tarafından ölçekli olarak hazırlanan ve yapının oturacağı noktaları kesin olarak belirleyen aplikasyon belgesini esas alarak, Yönetmelikte öngörülen hususlar çerçevesinde, projesini hazırlamakla yükümlüdür. Yapının inşasına başlarken harita mühendisi, düzenlenen aplikasyon belgesinin araziye doğru olarak uygulanmasını sağlar. Ayrıca, özelliği olan yapılarda (kültür merkezi, ticaret merkezi, sağlık ve eğitim tesisleri, toplu konut ve kooperatif yapıları vb.) mimari projeye eklenen peyzaj projelerinin peyzaj mimarları tarafından hazırlanması zorunludur.

Projelerin teslimi sırasında idareye verilecek büro tescil belgesinin her iş için ayrı ayrı düzenlenmesi zorunlu olmayıp, yılda bir kez düzenlenen büro tescil belgesi örneği yeterlidir. Bu husus fenni mesuliyet uygulamalarında her iş için ayrı büro tescil belgesi aranması zorunluluğunu ortadan kaldırmamaktadır.

Daha Önce Yapılmış Müracaatlar

İmar Kanununun 29uncu Maddesinde, "başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır" hükmü yer almaktadır. Bu hüküm, 5 yıllık ruhsat süresi içerisinde tamamlanamamakla birlikte bu süre dolmadan yenilenme ruhsatı talebinde bulunulan yapılar için geçerlidir. Dolayısıyla 2.9.1999 tarihinden önce, tüm projeler hazırlanarak ruhsat almak üzere ilgili idareye teslim edilmiş ancak, o tarihte ruhsat düzenlenmemiş ya da düzenlenmiş olmakla birlikte 2 yıl içinde yapının inşasına başlanmamış ise, bu durumda yukarıdaki hükümden yararlanmak mümkün değildir. Bu gibi hallerde, projelerin yürürlükteki plan, yönetmelik ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Ruhsat Yenileme İşlemleri

İmar Kanununun 31inci Maddesi, inşaatın bittiği günün yapı kullanma izninin verildiği tarih olduğunu 5 yıl içinde bitirilemeyen yapılar için ruhsat yenilemesi yapılmadığı takdirde ruhsatın hükümsüz olacağını, bu durumda yeniden ruhsat düzenlenmesi gerekeceğini hükme bağlamıştır. Yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak inşaat ruhsatına bağlanmış ancak, ruhsat süresinde yapı kullanma izni alınmamış yapının en az kaba inşaatının 5 yıllık süre içerisinde ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığının kanıtlanması halinde, ilgili idarece yapının yapıldığı tarihteki mevzuat uyarınca, yeniden ruhsat ve yapı kullanma izni düzenlenmesi mümkündür. Bu belge düzenlenmeden önce tapu müdürlüklerinden "cins tashihi" yapılması istenir.

429

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

Yapı Kullanma İzni

Yönetmeliğin 64üncü maddesi ile, yapı kullanma izni düzenlenmeden önce, proje müelliflerinden yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını belirten rapor istenmektedir. Bu hüküm ile, 5846/4110 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu kapsamında kalan projelerin, aslına uygun olarak inşa edildiğinin, proje müellifi tarafından da kontrolü amaçlanmıştır.

Yapı kullanma izninin kısmi olarak düzenlenebileceği, İmar Kanunu hükmüdür. Yapının tamamı veya tamamlanan kısımları için yapı kullanma izni düzenlenmesi sırasında, sadece bağımsız bölüme yapı kullanma izni düzenlenmesi söz konusu olmadığı gibi, kullanıma hazır hale gelmiş bağımsız bölümlerle birlikte ortak kullanım alanlarının da kullanıma hazır hale gelmiş olması zorunludur. Yapının ortak kullanım alanları tamamlanarak kullanıma hazır hale gelmeden, yapının tamamının veya tamamlanan kısımlarının kullanılması mümkün değildir. Sadece bağımsız bölümler için kullanma izni düzenlenmesi halinde, yapının ortak kullanım alanlarının kullanma izni olmadığından, İmar Kanunu hükümlerine aykırı davranılmış olacak, Kanunun 29uncu Maddesi ile ilgili uygulamalarda da süre açısından aşılamaz sorunlarla karşılaşılacaktır. Zira, kısmi kullanma izni düzenlenmiş olması, 29uncu maddedeki süreleri etkilememektedir.

Daha önce kısmi kullanma izni düzenlenmiş olması, yapının tamamının bitmesi sonrasında düzenlenmesi gereken ve yapının tamamının kullanılmasında sakınca bulunmadığını belirleyen yapı kullanma izninin ayrıca düzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Ancak daha önce kısmi yapı kullanma izni düzenlenen yapı bölümleri için tekrar harç alınmaz.

Yapının tamamı veya bir bölümünün ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilmesi halinde, bu kısımlar mevzuata uygun hale getirilmeden, uygun olan kısımları için de kullanma izni düzenlenemez.

Kamu Yapıları

İmar Kanununun 26ncı Maddesi, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapıların, imar planında o maksada ayrılmış olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik ve her türlü fenni mesuliyeti ilgili kurum ve kuruluşça üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsata bağlanabileceğini hükme bağlamıştır.

Buna göre, kamu kuruluşlarınca yapılacak ya da yaptırılacak her türlü yapı için, imar planı kararı bulunması zorunludur. Bu tür yapıların fenni mesuliyetinin, yapı sahibi ilgili kurum tarafından üstlenilmesi ve bu sorumluluğu alacak kişilerin o kurum tarafından istihdam edilmesi gerekir. Ancak, ilgili kurumda bu nitelikte eleman bulunmaması halinde, yine kamu kurumu niteliğinde olmak kaydıyla başka bir kurumdan da fenni mesul/mesuller temin edilmesi mümkündür.

Ancak, diğer tüm yapılarda olduğu gibi, kamu yapılarında da fenni mesuliyet üstlenilmesi için, her türlü ihtisas konusu ile ilgili olarak, mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi, harita mühendisi ve gerektiğinde peyzaj mimarı bulundurulması zorunludur.

Ayrıca, kamu yapılarının inşasında, Bayındırlık işleri Kontrol Yönetmeliği esaslarına uyulması zorunlu olup, bu yapılar için Yönetmeliğin 2.9.1999 tarihinde yürürlüğe giren Yönetmelikle değişik 35. Maddesinde yer alan "sürveyanlık hizmetleri" ile ilgili esaslara uyulması da gerekmektedir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

Diğer taraftan, Yönetmeliğin değişik 59uncu Maddesinde de kamu kurum veya kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santralı, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğalgaz, petrol boru hattı vb.), silo, rafineri gibi enerji, sulama, doğal kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elevatör, konveyör gibi yapıların inşaat ruhsatına tabi olmadığı, bu tür tesislerin inşasına başlanacağının ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerektiği, hükme bağlanmıştır. Bu maddede sözü edilen "ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler" ifadesi ile karayolu, demiryolu, tünel, köprü vb. tesisler kastedilmekte olup madde hükmü terminal, gar, otogar ve benzeri tesisleri, maddede sayılan tesislerle bağlantılı da olsa lojman, sosyal tesis,ve benzeri tesisleri kapsamamaktadır.

Konut Alanlarında Yapılabilecek Gündelik İhtiyaçlar Kapsamındaki Yapılar

Yönetmeliğin 32. Maddesi ile, imar planında konut alanında kalmakla birlikte, belediyece uygun görülen yol güzergahlarında, binaların zemin katlarında halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari kullanımların yer alabileceği belirlenmiştir. Bu madde kapsamında kalan ticari kullanımlar bakkal, kasap, manav, kuaför, tuhafiyeci, eczane (üretim yapılmayan) olarak sayılabilir. Bu hükme dayanılarak, imar planında konut alanı olarak belirlenmiş alanlarda bulunan tüm yapıların zemin katlarının ticari kullanıma dönüştürülmesi söz konusu olmadığı gibi, parsel derinliğince de yapı yapılamaz. Bu alanlarda Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği kapsamında kalan ticari kullanımlara ve depolama faaliyetlerine izin verilmez. Ticari kullanımlar nedeniyle binaların zemin katlarında taşıyıcı unsurları etkileyen ve zayıflatan tadilatlara izin verilmez.

Su Depoları

Su depolarının bina büyüklüğüne dayalı olarak belirlenecek hacimde yapılması gerekmektedir. Depoların, binaların bodrum katlarında, çatıda veya bahçede (yeraltında veya yer üstünde) düzenlenmesi mümkündür.

C) DENETİM

İlgili İdarelerin Denetimi

İlgili idareler ruhsat verilen yapıların denetimlerini yapmakla yükümlüdürler. Bu amaçla, belirli dönemlerde yapının kontrollerinin yapılması gerekmektedir. Bu kontroller, inşaata başlama ve inşaatın bitimine dair sürelerin aşılarak yapıların ruhsatsız konuma düşmemesi için de gereklidir. İdare, ruhsat düzenlediği yapıları, süre, mevzuata ve projelere uygunluk, Kanun ve Yönetmelikte belirlenen çalışma yöntemine uygunluk, Yapı defterlerinin tutulup tutulmadığı ve yapının durumuna dair incelemeler kapsamında yapmalıdır.

Yapının fenni mesullerinin ve diğer teknik görevlileri ile yapı sahibi ve müteahhidin sorumlulukları, ilgili idarenin kontrol sorumluluğunu ortadan kaldırmamaktadır.

Fenni Mesuliyet

3194 Sayılı İmar Kanununun 38inci Maddesi; yapıların mimari, statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanması ve bunların uygulanması ile ilgili fenni mesuliyetlerin, uzmanlık

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ve görev yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamlarınca deruhte edileceğini hüküm altına almıştır. Buna göre mimari projelerin mimarlar, peyzaj projelerinin peyzaj mimarları, statik projelerin inşaat mühendisleri, tesisat projelerinin makine mühendisleri, elektrik projelerinin ve asansör vb. projelerin elektrik mühendisleri ile yapının özelliğine göre elektrik ve makine mühendislerince birlikte hazırlanması, projenin zemine aplikasyon aşamasında harita mühendisinin de bu konu ile ilgili sorumluluğu üstlenmesi gerekmektedir. Fen adamlarının fenni mesuliyet üstlenmelerine dair kurallar, "İmar Kanununun 38. Maddesinde Sayılan Mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik" Hükümleri ile belirlenmiştir. Buna göre, mimar ve mühendis bulunmayan hallerde, fen adamları Yönetmelikte belirlenen yetki sınırları çerçevesinde fenni mesuliyet üstlenebilmektedir.

Proje müelliflerinin, Yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine uymak koşulu ile, yapının inşası sırasında kendi uzmanlık konuları ile ilgili fenni mesuliyetini de üstlenmeleri mümkündür. Ancak, yapının müteahhidinin aynı yapıda fenni mesuliyet ve/veya sürveyanlık üstlenmesi mümkün değildir.

Yönetmelikte aynı anda üstlenilecek fenni mesuliyet sayısı sınırlandırılmış ve fenni mesuliyet üstlenilecek yapı sayısının aynı anda 10 adetten fazla olamayacağı hükme bağlanmıştır. Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış fenni mesuliyet yükümlülüğü hangi sayıda olursa olsun devam edebilecektir. Ancak, 2.9.1999 tarihinden sonra 10'dan fazla yapı ile ilgili fenni mesuliyet devam ediyor ise, fenni mesuliyet sayısı 10 un altına düşene kadar ilave fenni mesuliyet alınması mümkün olmayacaktır. Bu sayının 10'dan az olması durumunda 10 sayısını tamamlayacak miktarda fenni mesuliyet alınabilecektir. Bu sayının kontrolü, fenni mesuliyeti üstlenilmek istenen yapıların her birisi için alınacak büro tescil belgesi ile ilgili meslek odası tarafından yapılacaktır.

İmar mevzuatına göre inşaat ruhsatı tapu esas alınarak her bir parsel için düzenlendiğinden, bir parselde birden fazla sayıda yapı bulunması halinde parsel üzerindeki yapılar tek yapı olarak değerlendirilecektir.

Gerek idarelerden gerekse şahıslardan intikal eden sorunların başında fenni mesuliyet üstlenecek meslek mensubu sayısının yetersizliği gelmektedir. Kanunun 29uncu Maddesinde belirlenen yapıma ilişkin süreler maksimum süreler olduğundan, bu sorunun çözümlenebilmesi için, yapı sahibi ile fenni mesul arasında yapılacak noter tasdikli sözleşme ile yapının türü ve büyüklüğüne göre, olabilecek en kısa sürede tamamlanacağı taahhüt altına alınabilir. Bu belgenin bir örneği de ilgili idareye verilir.

Yönetmelikle, yapının belli aşamalarında fenni mesullerin bizzat inşaat mahallinde bulunması zorunlu kılınmıştır. İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller, yapının inşasının belli aşamalarında yerinde bulunarak tespitlerini yapı denetim defterine işlemekle yükümlüdürler. Yapı denetim defteri, TMMOB tarafından hazırlanacak ve fenni mesuller söz konusu defteri ilgili meslek odalarından büro tescil belgeleri ile birlikte parselde bulunan her yapı için bir adet olacak şekilde temin edeceklerdir. Bu defter sürekli şantiyede bulunacak, ruhsatı düzenleyen idare tarafından belli aralıklarla denetlenecektir.

C) CEZA

Bilindiği üzere, 3194 Sayılı Kanunun 42. Maddesi uyarınca, uygulanacak para cezalarının miktarları, 7.12.1988 Tarih ve 3506 Sayılı Kanun ile 6.12.1989 Tarih ve 3591 Sayılı Kanuna göre hesaplanmaktayken, 1.8.1999 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4421 Sayılı Türk Ceza Kanunu ile Cezaların İnfazı Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 4.

7/1481 -31
432

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
ANKARA

Maddesinin 7 no'lu bendi ile, 9.1.1981 tarihinden 31.12.1987 tarihine kadar yürürlüğe girmiş bulunan kanunlardaki para cezaları üçyüzdoksanüç (393) misline çıkartıldığından, 3506 Sayılı Kanunun bu maddelere ilişkin hükümleri yürürlükten kalkmıştır. Dolayısıyla, 3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesindeki para cezalarının artırımında 500.000 TL. ve 25.000.000 TL. esas alınarak işlem yapılması gerekmektedir. Ancak 4421 Sayılı Kanunun 5. Maddesi ile kanunlardaki para cezalarının her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4.1.1961 Tarih ve 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. Maddesi uyarınca tespit ve ilan edilen "Yeniden Değerleme"oranında artırılarak uygulanacağı ifade edildiğinden, 393 misli artırma ile belirlenen para cezalarının 1.1.2000 tarihinden itibaren 1999 yılı Aralık ayında ilan edilen yeniden değerleme oranında artırılacaktır.

Buna göre, 1.8.1999 tarihinden sonra geçerli para cezaları;
Alt limit: 500 000 x 393 = 196 500 000 TL
Üst limit: 25 000 000 x 393 = 9 825 000 000 TL olarak belirlenmektedir.

Belirlenen bu miktarlar 2000 yılında, 18.11.1999 tarih ve 23880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan tebliğ ile %52.1 olarak belirlenen yeniden değerleme oranında artırılarak uygulanacaktır.

Bilgilerinizi, gereğinin bu doğrultuda yerine getirilmesi için, Genelgenin iliniz dahilindeki belediyelere duyurulmasını rica ederim.

Koray AYDIN
Bakan

DAĞITIM
GEREĞİ
80 İl Valiliğine
Merkez Teşkilatına
Bağlı ve İlgili Kuruluşlara

BİLGİ
Başbakanlığa
Bakanlıklara