



DENETİM İŞLEMLERİ

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı
Mimar Gökçen AKBULUT

14-17 Mart 2022-ANTALYA

BAKANLIĞIN DENETİM YETKİSİ (3194 sayılı Kanun 8/g)

Bakanlık;

- ilgili idareler,
- kamu kurum ve kuruluşları ile,
- gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan
 - mekansal planları,
 - harita ve parselasyon planlarını,
 - etüt ve projeleri,
 - yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini,
 - enerji kimlik belgelerini,

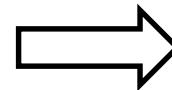
denetlemeye

Bakanlık;

- Aykırılıklar hakkında işlem tesis etmeye
- Aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya,
- Yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımı gerçekleştirmeye,
- İlgililer hakkında idari yaptırım kararı vermeye,

yetkilidir.

- Yapı tatil tutanağı tanzim etme,
- Mühürleme,
- Yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme,
- Denetleme görevi,



Denetçi belgesine
sahip personel

- **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 67 nci ve Geçici 1. Madde**
- **28/08/2013 tarihli ve 152 sayılı Olur**
(Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Gerçekleştirilecek Yapıya İlişkin Denetimler Hakkında Usul ve Esaslar)

1) Belge üzerinden inceleme

- Bakanlık (merkez ve taşra) denetim sonucunda;

imar planları, parselasyon planları,
projeler, enerji kimlik belgesi
yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi,



- Tespit ettiği mevzuata aykırılıkların düzeltilmesi için **süre verir,**
- Bu süre içinde aykırılıkların düzeltilmesini ilgili idareler veya kamu kurum ve kuruluşlarından ister.
- İlgililer tarafından bu belgelerdeki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça belirtilen şekilde giderilmezse Bakanlık aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapar ve onaylar.

- Mevzuata aykırı olduğu tespit olunan plan ve diğer belgelere göre hazırlanan etüt ve projeler ile verilen yapı ruhsatlarına göre inşa edilmekte olan veya inşa edilen yapılardaki tüm faaliyetlerin **ilgili idarelerce** durdurulması esastır.
- Bakanlık, ilgili idarelerden bu doğrultuda işlem tesis etmesini istemeye, işlem tesis edilmemesi halinde re'sen işlem tesis etmeye yetkilidir.
- Harita, plan ve parselasyon planlarındaki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça verilen süre içinde giderildiğinde yapı ve projeleri, ilgili idarelerce aykırılıkları giderilen harita, plan ve parselasyon planlarının yeni durumuna göre değerlendirilir.
- Tadilat yapılarak mevzuata uygun hale gelmesi mümkün olan proje ve ruhsatlara ilişkin olarak ilgili idarelerce ilgililerine bildirimde bulunur.

- İlgililerince bildirimini müteakip otuz günlük süre içinde yeni duruma göre tadilat projeleri hazırlanarak ilgili idaresine ruhsat tadilatı başvurusunda bulunulur ve tadilat ruhsatı düzenlenir,
- Durum ilgili idarelerce Bakanlığa bildirilmeden yapının inşaatına devam edilmez.
- Bu süre içinde tadilat ruhsatı başvurusunda bulunulmayan yapıların ruhsatları **Valiliklerce** iptal edilir.
- Bakanlıkça verilen süre içerisinde mevzuata uygun hale getirilemeyen ya da getirilmesi mümkün olmadığı tespit olunan planların yürürlüğü **Bakanlıkça** durdurulur veya planlar iptal edilebilir.

2) Yapı üzerinden inceleme

- Bakanlık (merkez ve taşra);
 - Yapı ruhsatı alınarak inşa edilen yapıları,
 - Bu yapılarda kullanılan yapı malzemelerini, **denetler.**
- Denetim sonucunda;
 - Ruhsat ve eklerine aykırılık,
 - standartlara aykırı malzeme kullanıldığını, tespit ederse,
 - Kanunun 32. maddesine göre işlem tesis etmek üzere süre **(6 iş günü)** verir,
 - aykırılığı gidermesi için ilgili idareye bildirir.



3194 sayılı Kanunun 32. maddesi

- Ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının tespiti halinde yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.
- Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır.
- Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirir veya ruhsat alır.
- Bir ay içinde bu aykırılık giderilir veya ruhsat alınırsa mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.
- Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır.

DENETİM

[illegible]

Yapı tatil tutanağı; ilgili idaresince yetkilendirilmiş teknik elemanlarca, yapının o andaki durumu ile birlikte aykırılıkları resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belge..

Yapı tatil tutanağında **aykırılıklar hakkında ilgili mevzuat hükümlerine atıfta bulunulur ve aykırılıklar açıkça belirtilir.**

Yapı tatil tutanağının yapı yerine
asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş
sayılır.

- Valilikçe 32. madde uyarınca yapı tatil zaptı düzenlenir,
- Yapı mühürlenir.



BAKANLIK DENETİMİ İŞ SÜRECİ

BAKANLIK / VALİLİK

İMAR DENETÇİSİ

İLGİLİ İDARE

YAPI SAHİBİ

BAŞVURU

Başvuru konusunun
incelenerek,
sonuçlandırılması

İlgili idaresince işlem tesis edilmemesi halinde

3194 sayılı İmar Kanunun 8 inci
maddesinin (g) bendi kapsamında
İmar Denetçisi görevlendirilmesi
ve yapıya ait işlem dosyasının
temini

İlgili yapıya ait işlem
dosyasının İmar Denetçisine
teslim edilmesi

Yapının yerinde incelenmesi

AYKIRILIK BULUNMAMASI HALİNDE

Başvuru sahibine
bildirim

Aykırlık tespit edilmesi
halinde

Tespit edilen aykırılığa
istinaden 6 iş günü içinde
yapı tatil tutanağı tanzim
edilerek mühürlenir.

AKSİ TAKTİRDE

6 iş günü içinde yapının tatil
edilerek mühürlenmesinin
yapılması.

En çok 30 gün içerisinde
aykırılığın giderilmesi,
ruhsat ve eklerine uygun

AKSİ TAKTİRDE

10 iş günü içinde yapı
ruhsatının iptal edilerek,
encümence yıkım kararı
alınır.

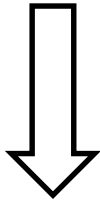
AKSİ TAKTİRDE

Yıkım raporu düzelenir

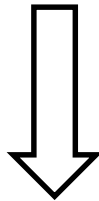
10 iş günü içinde yapı
ruhsatının iptal edilerek,
yıkım kararı alınır.

30 gün içerisinde yıkım
gerçekleştirilir.

- 30 gün içinde aykırılığın giderilmediği ilgili idaresince tespit edilmesine rağmen;



- iki ay içinde hakkında yıkım kararı alınmayan yapılar,
- Veya hakkında yıkım kararı alınmış olmasına rağmen altı ay içinde ilgili idaresince yıkılmayan yapılar,



Bakanlıkça yıkılabilir veya yıktırılabilir..

- Yıkım kararı **İl İdare Kurulu** tarafından alınır.
yetkilidir

(3194 sayılı Kanunun 32. maddesinde «... ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır...»)

- Yıkım **Valilikçe** gerçekleştirilir.

Bakanlık adına yapılan her türlü işlemde 3194 sayılı İmar Kanununun birinci fıkrasının (g) bendi ve 5442 sayılı İl İdaresi Kanununa atıfta bulunularak bildirim yapılır.

3194 sayılı İmar Kanununun 1'inci maddesinde, *"Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir."* ,

5'inci maddesinde *"İlgili idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir."* hükmüne yer verilmiş, imar mevzuatının uygulanması ile ilgili yetki, görev ve sorumlulukların belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelere ait olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu doğrultuda; yapıların ruhsat eki projelerine uygunluğunu denetleme, uygun olmayanları uygun hale getirme görev ve sorumluluğunun da öncelikle ilgili belediyelere ait olduğu, belediyelerin kanunlarla kendilerine verilen bu görev ve yetkileri sağlıklı bir şekilde yerine getirmesine yönelik gerekli ekipman ve personel istihdamını sağlaması gerektiği, ancak bu şekilde 3194 sayılı Kanunun amacına uygun yapılaşmanın oluşturulabileceği değerlendirilmektedir.

➤ 12.02.1998 tarihli ve 1479 sayılı Bakanlığımız Genelgesi

"5442 sayılı İller idaresi Kanunu uyarınca Valilikler yetkili oldukları il sınırları içerisinde her türlü uygulamanın yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olmasını, olmadığı tespit edilenlerin ise uygun hale getirilmesini sağlamakla yükümlüdürler.

Bu çerçevede ... belediyeler, ... Valilikler, imar ile ilgili uygulamalar konusunda birinci derecede yetkili ve sorumlu ise de, ... il sınırları içerisindeki mevzuata aykırı yapılaşmaların kontrol altında tutulmasından yasalar çerçevesinde Valilikler sorumludur. Konuların sürüncemede bırakıldığı, yasal işlemlerin hassasiyetle yerine getirilmediğinin tespit edildiği durumlarda ise, İçişleri Bakanlığının ... yerel yönetimler üzerinde denetim yetkisi bulunmaktadır.

... Valilikler yerel idarelerin ekipman, eleman ve gerekli güvenlik önlemleri gibi taleplerini gerekli koordinasyonu sağlayarak karşılamak ve bu şekilde mevzuata aykırı yapıların kontrol ve yıkım işlemlerini gerçekleştirmelerini temin etmekle yükümlüdür."

➤ **12.02.1998 tarihli ve 1479 sayılı Genelge**

"Bakanlığımıza intikal eden yazılarda, idarenin sorunları arasında maddi kaynak, eleman ve ekipman yetersizliği gibi nedenler gösterilmektedir. Oysa, gerek il özel idareleri, gerekse belediyeler yasalar ile kendilerine verilen görevleri yerine getirmek için zorunlu olan mali kaynağı bütçelerine koymakla yükümlüdür."

➤ **23.08.1999 tarihli ve 13557 sayılı Genelge**

"Mevzuata aykırı yapılarla ilgili yasal işlemlerin gerçekleştirilmesi için valilik görev alanında kalan alanlarda İl Özel İdaresi bütçelerinden, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise ilgili belediye bütçesinden yeterli kaynağın ayrılması zorunludur."

- Yıkım işlemlerinin; araç-gereç ve ekipman eksikliklerinin Valilik koordinasyonunda il sınırları içerisindeki diğer belediyeler ya da büyükşehir belediyesinden ya da Valilikten karşılanarak veyahut hizmet alımı yapılarak;
- öncelikle ilgili belediyesince gerçekleştirilmesi,
- ilgili belediyesince herhangi bir işlem yapılmaması durumunda 5216 sayılı Kanunun 11 inci maddesi uyarınca Büyükşehir Belediye Başkanlığınca işlemlerin sonuçlandırılması, Valilikçe de (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bu sürecin takip edilmesi,
- ilgili idarelerce herhangi bir işlem yapılmaması ya da işlemlerin sonuçlandırılmaması halinde gerekli iş ve işlemlerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/g maddesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 67 nci maddesi, 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ve Genelgeler uyarınca Valilikçe sonuçlandırılması...

- Bu görevler;
 - Bakanlık merkez teşkilatı çalışanları için Bakanlık oluru,
 - Taşra teşkilatı çalışanları için valilik oluru,

alınmak kaydıyla

Bakanlığımızdan imar denetçisi belgesi almış olan personel tarafından Kanun, Yönetmelik ve Esaslar çerçevesinde,
yürütülür.

Bakanlık denetçileri, **uzmanlık alanlarına uygun konularda** denetim yapar

Mevzuata aykırı olmayan planlara göre ruhsat alınan ancak,

a) Ruhsatı plana aykırı olan yapılara

b) Ruhsat ve eklerine aykırı inşa edilen yapılara

- ilişkin incelemeler doğrudan ruhsat alındığı tarihteki yürürlükteki plana göre,

- hiçbir surette ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara ilişkin incelemeler ise doğrudan yürürlükteki plan ve mevzuata göre gerçekleştirilir.

- Kıyıda, suda ve sahil şeritlerinde kalan yapılar ile diğer korunan alanlarda kalan mevzuata aykırı yapılar hakkında 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ve diğer özel kanunlara göre işlem tesis edilir, hüküm bulunmayan hallerde ise İmar Kanununa göre işlem yapılır.

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince denetim yapılan bir konu ile ilgili olarak Bakanlık merkez teşkilatınca ayrıca denetim yapılması kararı alınmış ise İl Müdürlüğünce yapılan denetim faaliyeti sonlandırılır, işe başlanmış ise yapılan işler hakkında ayrıntılı raporla birlikte işle ilgili tüm belgeleri, işe başlanılmamış ise sadece işle ilgili kendisine tevdi edilen belgeleri bir tutanakla devreder.

TEŞEKKÜRLER...