

2.6.3. Sürdürülebilir Kent Yapılarının Ruhsatlandırma ve Denetim Çalışmaları

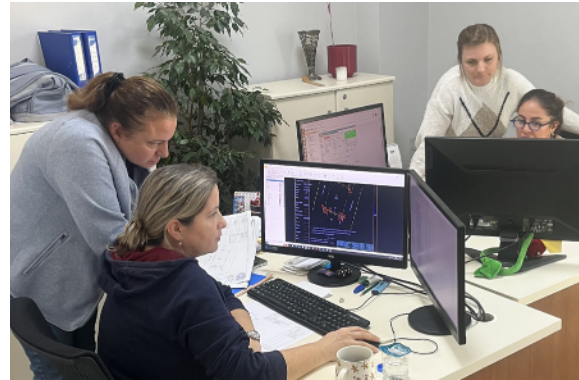
HARİTA ŞEFLİĞİ

Harita Şefliğinin 2024 yılı faaliyet bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

- İlçe, Cadde ve Sokak Haritaları, Mahalle Paftaları, hâlihazır haritaları çoğaltılarak ihtiyaç duyan birimlere temin edilmiştir.
- Belediyemize ait inşaat, park bahçe ve diğer faaliyetler ile ilgili yapılan çalışmalara yerinde ölçüm ve tespitler yapılarak destek verilmiştir.
- İç Müdürlüklerin yürütmekte olduğu iş ve işlemlerde talepleri doğrultusunda yol aplikasyonu, hâlihazır alım, plankote, kübaj hesabı yapılarak bilgi verilmiştir.
- Mevcut ilçe rehberimize altlık olan verilerin güncellenmesi yapılmıştır.
- Binaların ve iş yerlerinin dış kapı numaraları kontrol edilerek ilgililerine Numarataj yazıları verilmiştir.
- Özel harita bürolarının, Kadastro Müdürlüğü ve LİHKAP (Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu)'ların hazırladıkları Encümen teklifleri ve İmar Kanunu'nun 15. 16. ve 17. Maddeleri doğrultusunda parsellerin yola terk, yoldan ihdas, ifraz, tevhid işlemleri yapılmıştır.
- Planlı bölgelerde yapılacak inşaat çalışmaları için inşaat istikamet Rölövesi ve kot-kesit evrakları düzenlenmiştir.
- Coğrafi Bilgi Sistemi ve Mekânsal Adres Kayıt Sistemi(MAKS) çerçevesinde adres tespiti, numaratajların güncellenmesi, yeni binaların ve numaratajların sisteme entegrasyonu işlemleri yapılmıştır.
- Adrese dayalı nüfus kayıt işlemlerinde Nüfus Müdürlüğünce tespiti yapılamayan ve deprem sigortası yapılacak olan yerlerin adres tespiti ve kontrolü yapılarak vatandaşa bilgi verilmiştir.
- Vatandaş tarafından yapılan bireysel başvurular gereği iş yerlerinin en az 100 metre yakınında eğitim kurumu, yurt, ibadethane bulunup bulunmadığı tespit edilerek eğitim kurumu, yurt, ibadethane bulunan yerlerde mesafe ölçümleri yapılmıştır.
- Mali Hizmetler Müdürlüğü tarafından yürütülen yeni emlak beyanı alınması veya mevcut emlak beyanlarının güncellenmesi işlemlerinde adres tespitleri yapılarak yeni adres kayıtları oluşturulmuş ve mevcut adres kayıtlarının güncelleme işlemleri yapılmıştır.
- Yanan ve Yıkılan Yapılar Formunun ve Yapı Ruhsatlarının yazılabilmesi için bağımsız bölüm ve

adres kontrollerinin yapılması, onaylanmış Yanan ve Yıkılan Yapı Formuna istinaden kayıtların Belediye Otomasyon Sistemi ve Coğrafi Kent Bilgi Sistemine işlenmiştir.

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi olarak tarafımıza başvuru yapan vatandaşların talepleri doğrultusunda, taşınmazların 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında umumi hizmet alanlarına denk gelip gelmediği incelenerek yazılı cevap verilmiştir.
- 3154 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesi uyarınca "Yapı Kayıt Belgesi" almış vatandaşların adres bilgileri incelenerek veri tabanımızda gerekli güncellemeler yapılmış ve diğer ilgili kurumların buna göre işlem yapması sağlanmıştır.
- Orta hasarlı binalar ile ilgili envanter tutulma çalışmaları yapılmıştır.



Harita Şefliği 2024 yılı faaliyet bilgi dökümü (Adet)

Encümen(İfraz Tevhid ve Yola Terk İşlemleri)	186
Numarataj İşlemleri	1602
İnşaat İstikamet Kot Kesit	427
100 mt. Mesafe Ölçüm Sayısı	134

İMAR UYGULAMA VE RUHSAT ŞEFLİĞİ:

- İmar mevzuatı ve imar planlarına uygun olarak imar uygulama işlemleri yapıldı.
- İmar durumu bilgisi yazılı ve çizili olarak düzenlendi.
- İmar kanunu, yönetmelik ve planlarla belirlenmiş şartlara uygun olarak imar durumuna uygun yeni projeler, mimari Avan, statik, ısı yalıtım, mekanik, elektrik, asansör, temdit ve tadilat projeleri onaylandı, kontrol ve takip edildi, işlemleri yürütüldü.
- Onaylanan projelere istinaden evrak kontrolleri yapılarak yapı ruhsatları tanzim edildi.
- 2019/14 (1808) sayılı Genelge doğrultusunda hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltme işlemleri, vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı onayı yapıldı.
- Diğer birimlerden gelen evrakların ilgili personele havalesi yapıp işlemlerin zamanında doğru olarak yürütülmesi sağlanıp hazırlanan işlemlerin tetkik ve onayını yapıldıktan sonra birim müdürüne sunuldu.
- İmar Uygulama ve Ruhsat Şefliğimize dış kurum ve şahıslardan gelen taleplere zamanında ve doğru bir şekilde cevap verildi.
- 3194 sayılı İmar kanununun 23. maddesi doğrultusunda gerekli tetkikler yapılarak ilgili borçlar tahsil edildi ve proje onayı yapıldı.
- Tapu Müdürlüğüne gönderilmek üzere kat irtifak işlemleri yapıldı ve onaylandı.
- Kurum içi ve kurum dışı talepler incelenip yazışmalar yapılarak takip edildi.
- Vatandaşlara şifahi imar durum bilgileri verildi.
- İlgilisinin beyanı üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tanzim edilen Yapı Kayıt Belgelerinin doğruluğu tespit edilerek doğru olanlar için 3194 sayılı yasanın 42. Maddesi gereğince alınan Encümen Para Cezalarının iptali için Mali Hizmetler Müdürlüğüne, 32. Maddesi gereğince alınan Yıkım Cezası Kararının iptali için Fen İşleri Müdürlüğüne açılan davalar ve Savcılığa Suç Duyurusu yapılan davaların iptali için Hukuk İşleri Müdürlüğüne, şayet kaçak yapı arkeolojik sit alanında kalıyorsa, Plan ve Proje Müdürlüğüne ve Bilgi için Arşiv Şefliğine, ticari bağımsız bölüm varsa Ruhsat Denetim Müdürlüğüne ve ilgisine bilgi ve gereği için yazışmalar yapıldı.
- 1999 yılı depreminde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespiti yapılan, güçlendirme iskanı alınmayan orta hasarlı yapılara ilişkin olarak; 03.03.2020 tarihli 35818 sayılı İstanbul İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD)'nın yazısında talep edilen söz konusu orta hasarlı yapılar ile ilgili ilgililerine konu hakkında gereği yapılması hususunda zabıta

marifeti ile tebligat yapılmıştır.

- Çevre ve Şehircilik ve İklim Bakanlığı tarafından yayınlanan Genelge 2020/24 'e göre Güçlendirme izin belgeleri tanzim edildi.



2024 YILI FAALİYET BİLGİ DÖKÜMÜ(ADET)

Verilen İmar Durum Belgeleri (Çizili)	454
Toplam Yapı Ruhsatı	451
Yeni Yapı Ruhsatı	306
Tadilat	59
İsim Değişikliği	86
Onaylanan güçlendirme izin belgesi	2
Tanzim edilen Asansör Tescil Belgesi	338
Kontrol edilen zemin etüt raporu	210
Onaylanan mimari, statik, mekanik, elektrik, asansör Avan projeleri , iksa projeleri , mimari Avan projeleri	451
Onaylanan kat irtifakı işlemleri	451

YAPI DENETİM ŞEFLİĞİ

- Kişilerin, resmi veya özel kurumların dilekçelerinin / yazılarının incelenerek dilekçelerine / yazılarına cevap verildi.
- İnşaatların ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine uygun yapıp yapıldığı kontrol edildi, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılarla ilgili tespitler yapılarak yasal işlemleri yürütüldü, uygun olmayan yapılara Yapı Tatil Tutanağı düzenlendi ve Belediye Encümenine 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. Maddeleri uyarınca para ve yıkım cezası kararı alınmak üzere gönderildi.
- Yapı Tatil Tutanakları, 3194 sayılı kanunun 32. maddesi (ek cümleler: 14.02.2020-7221/10 md.) gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne ve Tapu Müdürlüğüne yazılı olarak bildirildi.
- Alınan Encümen Kararları, Zabıta Müdürlüğü marifetiyle ilgililerine tebliğ edildi.
- İlgililerine tebliğ edilen Encümen Kararları; İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Belediyemiz Hukuk İşleri Müdürlüğüne bilgi edinilmesi hususunda, Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmasına, Altyapı Kurumlarına yapının hizmet ve tesislerinden faydalandırılmamasına, Fen İşleri Müdürlüğüne yıkım ihalesi kapsamında işlem yapılmasına gereği hususunda bilgi aktarıldı.
- Bölge Mühendislerinin denetimleri sırasında özellikle plansız yapılaşmaların olduğu Yeşilkent, Tahtakale mahallelerin tamamı ve Firuzköy mahallesinin bir kısmında yapılan kaçak yapılaşmalarla ilgili mücadele çalışmalarına devam edilerek mahallinde yapılan tespitler sonucunda Yapı Tatil Tutanakların tutuldu ve işlemleri devam ettirildi.
- Ruhsatlı binalarda basit tamir ve tadilat izinleri verildi.
- Ruhsatsız ve ruhsata aykırı yapılan inşaatlara anında müdahale edilerek 775 sayılı yasa kapsamında kalanlar Zabıta Müdürlüğüne bildirildi.
- 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu doğrultusunda yıkılacak yapılar için Kaymakamlık Koordinasyon Kurul Kararı doğrultusunda gerekli işlemler yapıldı.
- Talep halinde inceleme yapılarak ve gerekli belgelerin temini sağlanarak yıkım ruhsatları düzenlendi.
- Arsa ya da evlerde umumun sağlık ve güvenliğini ihlal eden, şehircilik estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin ve benzerlerinin mahzurlarının giderilmesi için İmar Kanunun 39. 40. Maddesine göre işlem yapıldı.
- Asansör tescil belgeleri tanzim edildi.
- 4708 sayılı Yapı Denetim Kanuna göre inşaat kontrolleri yaparak temel, bodrum, zemin kat ve normal kat, döşeme ve kolon beton numunelerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında izin belgesine haiz laboratuvarlarda kırılarak hazırlanan raporların, statik projedeki değerleri ile karşılaştırılarak uygunluğunu kontrol edildi, temel üstü ruhsatı ve inşaatların %10-%20-%60-%80 -% 95 ve % 100 tüm hak edişlerini düzenleyerek ödeme için Mal Müdürlüğüne gönderildi, kontrol eleman, şantiye şefi, yapı müteahhidi, yapı sahibi, yapı denetimi değişikliği seviye tespitleri ve yılsonu seviye tespitleri yapıldı, yapı denetim firmalarının sicil raporları kontrol edilerek gerekli işlemler yapıldı.

- 4708 Sayılı Kanun Kapsamında inşai faaliyeti tamamlanmış ve İş bitirme belgesi almış yapılara Yapı Kullanım İzin Belgesi tanzim işlemleri yürütüldü.
- Yıkım faaliyetlerinde güvenliğin sağlanması için belediye içi organizasyonu sağlanarak, imar kirliliğine neden olan inşai faaliyetlerde gerekli yasal işlemler titizlikle yürütüldü.
- Yapı Kullanım İzni alınmış yapılarda yapı müteahhitlerinin talebi üzerine iş deneyim belgeleri düzenlendi.
- İlgilisinin beyanı üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tanzim edilen Yapı Kayıt Belgelerinin ibrazı halinde doğruluğu tespit edilerek, 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılmış kısımları için yapılara alınan Encümen Kararlarının iptali için Encümene havalesi yapıldı ve alınan Encümen Kararları ilgisine tebliği yapıldı.
- 1999 yılı depreminde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespiti yapılan, güçlendirme iskanı alınmayan orta hasarlı yapılara ilişkin olarak; 03.03.2020 tarihli 35818 sayılı İstanbul İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFA-DI)'nın yazısında talep edilen söz konusu yapılar ile ilgili olarak (1999-2024 yılları arasında) 11 adet binanın hasarı kaldırılmıştır. 34 adet bina güçlendirilmiş, 28 adet bina yıkılmış 7 adet bina Mahkemece yürütmeyi durdurma kararı alınmış , 211 adet bina kentsel dönüşüm kapsamında yıkım işlemleri gerçekleşmiştir. 3 adet bina ise

kentsel dönüşüm sürecine girmiştir.7 adet binanın süreci devam etmektedir.

- ULAKBEL, CİMER , BRIDGE ve Vatandaşlardan Gelen Doğrudan Şikayetler Doğrultusunda 6049 adet talep değerlendirilmiştir..
- Vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda yapılardaki statik yönden sakıncalı durumların tespiti yapıldı.
- Dış kurumlardan gelen talep yazılarına gerek imar arşivinden gerek ise mahallinde yapılan tespit sonucunda ilgili kurumlara bilgi aktarıldı.
- Ruhsat ve eklerine aykırı ve tamamen kaçak olarak yapılaşmış yapılara mühürleme işlemleri yürütüldü. Yıkılacak derecede tehlikeli yapıların ivedilikle nüfustan tahliyesi yapılarak mühürleme işlemi yapıldı.



Yapı Denetim Şefliği 2024 yılı faaliyet bilgi dökümü (Adet)	
Altyapı Kurum Yazışmaları	1110
Yanan Yıkılan Yapılar Tutanağı ile yıkılan Bina Sayısı	216
Bölge Denetiminde Tespit Edilen Kaçak Yapı Sayısı	59
Kaçak Yapı Sebebiyle İşlem Yapılan Encümen Karar sayısı	101
Tespit Edilen Metruk Yapılar(Adet)	3
Yapı Kayıt Belgesi İşlemleri	44
Cumhuriyet Başsavcılığına Kaçak Yapılar ile İlgili Suç Duyurusu Yazıları	39
ULAKBEL, CİMER ve Vatandaşlardan Gelen Doğrudan Şikayetler Doğrultusunda Yapılan İşlem Sayıları	6049



İDARİ İŞLER ŞEFLİĞİ

- a) Resmi Kurum ve Kuruluşlardan gelen yazışmalar ve vatandaşlarımızdan gelen dilekçelerin kayıt işlemleri yapıldı.
- b) Arşiv araştırma, sorgulama ve bilgilen-dirme çalışmaları yapılmış ve günde ortalama 45-50 kişiye bilgi aktarılmıştır
- c) Müdürlük dâhilinde görev yapan tüm personelin özlük ve sicil işlemleri şahsi dosyala-rında arşivlendi
- d) Yapı Denetim Firmaları ve Şantiye Şefi kayıtları sistem üzerinden kayıt altına alındı ve dosyalanıp arşivlendi.
- e) Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belge-si, Yapı Tatil Tutanağı, Yıkım Ruhsatı, Encümen Kararlarının kayıtları tutuldu ve arşivlenmesi

sağlandı.

- f) Teknik Elemanlarca kayıt altın alınan Yapı Tatil Tutanaklarının bir nüshası şefliğimizce arşivlendi.
- g) Kurumlara aylık çalışma faaliyetleri kap-samında talep edilen belgeler gönderildi. Ayrıca Kaymakamlık Makamınca talep edilen aylık kaçak yapı raporları, düzenlenip gönderildi.
- h) Birimimize ait ödeme emri, maaş bord-roları, arazi tazminatlarının hazırlanarak düzenli bir biçimde yürütülmesi sağlandı.
- i) Yapı Denetçisinin sorumluluk imzaları, mal sahibi ve yüklenici sorumluluk imzaları alı-narak diğer gerekli bilgileri de içeren yapı ruhsa-tı tanzim edildi. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı sitesi üzerinden ruhsat onayları alındı ve çıkış işlemleri yapıldı.

İdari İşler Şefliği 2024 yılı faaliyet bilgi dökümü(Adet)	
Gelen Evrak	22375
Giden Evrak	14327



KUDEB ŞEFLİĞİ

İstanbul'un Avrupa yakasında Boğaz girişine 20 km uzaklıkta yer alan Küçükçekmece Lagün Gölü'nün kıyıları boyunca bulunan arkeolojik kalıntılar gölün çevresindeki insanlık izlerinin çok eski dönemlere kadar gittiğini göstermektedir. Nehir, göl ve denizin birleştiği geniş ve verimli topraklarıyla temiz yeraltı sularına sahip bu coğrafya insanlık tarihi boyunca yerleşim için aranan tüm vasıflara sahiptir. Özellikle Avcılar ilçesi Firuzköy Yarımadası üzerindeki arkeolojik buluntular bölgedeki insanlık izlerinin Alt Paleolitik Çağ'dan (yaklaşık 800.000 yıl) başlayarak, Geç Osmanlı dönemine (19. yüzyıl) kadar geldiğini göstermektedir. Alt Paleolitik Çağ'a ait satırlar, iki yüzeyliler, MÖ 7000'li yıllara Çanak Çömlek Öncesi Neolitik Dönem'e kadar inen çakmak taşı naviform biçimli aletler ve hammaddeler yanında, Neolitik, Kalkolitik, Erken Tunç, Demir Çağı, Helenistik, Roma ve Bizans Dönemi'ne ait seramik parçaları bölgede yürütülen yüzey araştırmaları sırasında karşılaşılan buluntulardır.



Yarımada'da yürütülen Bathonea Antik Kenti kazıları sırasında da, Helenistik döneme ait kıyı teras duvarları, rıhtım, göl içinde fener yapısı, Roma ve Bizans dönemine ait kale yapıları, sur içi yapılar, sarnıç yapısı, yollar, kilise, mezarlık alanı; Geç Osmanlı dönemine ait çiftlik yapıları ve hamam gibi tarihi eserler gün yüzüne çıkarılmıştır. Ayrıca Arkeoloji Müzeler Müdürlüğü tarafından İstanbul Üniversitesi Avcılar yerleşkesi içerisinde açılan sondajlarda da Helenistik dönemden başlayarak Roma, Bizans ve Geç Osmanlı - Türk dönemlerini de kapsayan Arkeolojik verilere ulaşılmış ayrıca sondajlarda önemli buluntuların (Nal, Bıçak, Bronz iğne, Kemer tokası, Cam bilezik vs..) geldiği 30 adet Mezar bulunmuştur. Yine Arkeoloji Müzeler Müdürlüğü tarafından İstanbul Üniversitesi Veterinerlik Fakültesinin uygulama alanı içerisinde açılan sondajlarda Bathonea Antik Kenti kazılarında ortaya çıkarılan buluntularla dönem özellikleri gösteren yapılarla karşılaşılmıştır.

2024 yılı itibari ile Kültür ve Turizm bakanlığı bünyesinde Kocaeli Üniversitesi'nden Prof. Dr. Şengül AYDINGÜN başkanlığında gerçekleştirilen Arkeolojik kazılar Uluslararası Bilimsel bir ekip ortaklığında devam etmektedir. Söz konusu kazılara Belediyemiz olarak teknik, lojistik ve uzman destekleri sağlanmaktadır.



- Koruma Uygulama Ve Denetim Büromuzca bahsedilen Arkeolojik Sit Alanlarında haftalık arazi çalışmaları yapılmaktadır. Bölge denetlenerek sakıncalı görülen hususlarda ilgili birimlerle gerekli yazışmalar yapılmaktadır.
- İlçe sınırlarımız içerisinde yer alan Kültür ve Tabiat Varlıklarına ilişkin, kurul kararları alınmadan önce koruma kurulu uzmanlarıyla birlikte söz konusu alanlarda ön inceleme çalışmaları yapılarak, koruma kurulu tarafından alınan kararlar gereği hususunda ilgili birimlere dağıtılmaktadır.
- Mevcut sit alanlarının korunması, denetlenmesi, yeni belirlenecek sit alanlarına ilişkin kararların dağıtımı, ilgili kurum ve kuruluşlar ile koordine sağlanmaktadır.
- Sit alanlarında parsel bazında yapılan işlemlerin sahada denetimi yapılmaktadır.



- Parsel bazında vatandaşa bilgi verilerek sit alanlarının korunması hakkında bölge halkının bilinçlendirilmesi sağlanmaktadır.
- 2024 yılı içerisinde Tahtakale Mahallesinde farklı tarihlerde yapılan denetimlerde, bölgede kaçak kazılar sonucunda Geç Roma- Erken Bizans dönemlerine ait olduğu düşünülen su kanalları ve sanduka mezarlar tespit edilmiş, İlgili Müze Müdürlüğüne bildirilerek Koruma Kurulunca alınan kararların gereği yerine getirilmiştir.
- Firuzköy ve Tahtakale Mahallelerinde yer alan 1. Derece arkeolojik sit alanlarında yer alan kaçak kazı çukurları kapatılması ile Koruma Kurulunca alınan kararlar İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü denetiminde gereği yerine getirilmiştir.

KUDEP Şefliği 2024 yılı faaliyet bilgi dökümü(Adet)	
Koruma Kurulu tarafından alınan kararlar gereği birimlere bilgilendirme yapılması	25
Arkeolojik Sit Alanları hakkında parsel bazında vatandaş ve birimlere bilgi verilmesi	151
Bölgede yapılan denetim sayısı	139