

**BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ ÇALIŞMA
YÖNETMELİĞİ
BİRİNCİ BÖLÜM**

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1- (1) Bu yönetmelik, Beylikdüzü Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünün çalışma esaslarını belirtmek üzere hazırlanmıştır.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu yönetmelik, Beylikdüzü Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünün hizmet ve çalışmalarına ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 - (1) Bu yönetmelik, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi, 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (m) bendi, 38'inci ve 48'inci maddeleri hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 4 - (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

a) Avan Proje: Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden 1/100 – 1/200 ölçeklerde, yürürlükte bulunan imar plan ve mevzuata göre düzenlenen projeyi,

b) Başkan: Belediye Başkanını,

c) Başkanlık: Beylikdüzü Belediye Başkanlığını,

ç) Belediye: Beylikdüzü Belediyesini,

d) Encümen: Beylikdüzü Belediyesi Encümenini,

e) Geçici Yapı Ruhsatı (Muvakkat inşaat) : İmar Planlarında umumi hizmetlere ayrılan veya müstakil yapı yapılamayan alanlarda plan uygulaması yapılıncaya kadar Encümen Kararı alınarak düzenlenen yapı ruhsatını,

f) İnşaat İstikamet Rölevesi: İnşaat ruhsatı alınmadan önce çizilecek olan mimari projeye altlık olmak üzere imar durumuna uygun olarak hazırlanan parselin mesafelerini ve yapılacak olan binanın ebatlarını gösterir krokiyi,

g) Jeolojik Rapor: Yapı ruhsatı verilme aşamasında yapının yapılacağı parselin zemin inceleme raporunu,

h) Kat İrtifakı: Herhangi bir arsa üzerinde yapılmakta veya ilerde yapılacak olan bir veya birden çok yapının; kat, daire, iş birimi, dükkan, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkını,

ı) Kot – Kesit Rölevesi: İmar durumu veya vaziyet planına göre parselin köşe noktaları ile yapılacak binaların köşe noktalarının gösterildiği kroki.

i) Yola Terk, Yoldan Ayırma ve Birleştirme İşlemleri (3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 16. Maddesi'ne Tabi İşlemler): İmar durumunda yola terki, ihdası görülen, birleştirilmesi ve ayrılması gereken parsellerin mevcut imar planına uygun olarak imar hattının teşekkül ettirilmesi işini,

j) Meclis: Beylikdüzü Belediye Meclisini,

k) Müdür: Yapı Kontrol Müdürünü,

l) Müdürlük: Yapı Kontrol Müdürlüğünü,

m) Nazım İmar Planı: Varsa bölge veya çevre düzeni planlarını ilke kararlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerinde, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgenin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve

büyükükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber olan planı,

n) Parselasyon Planı: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince uygulama imar planı ve plan kotlarına uygun yapılaşmaya temel oluşturmak ve kamu hizmet ve tesis alanlarının kamu eline geçişini sağlamak amacıyla hazırlanan kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerinde esas alınan arazi ve arsa işlemini gösteren planı,

o) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,

ö) Röleve Projesi: Mevcut yapının yerine uygun çizilmiş mevcut durumunu gösteren 1/50 ölçekli projeyi,

p) Röperli Kroki: Mevcut yapının parsel üzerindeki oturmasını ölçüleri ile gösteren ve Lisanslı Harita Kadastro Birimi (LİHKAB) tarafından hazırlanan ölçekli çizimi,

r) Ruhsat Temdidi: Yapı ruhsatı alıp 2 yıl içinde başlanmayan ve 5 yıl içinde bitirilmeyen inşaatların yeni yönetmelik şartlarına göre incelenip ruhsatının yenilenme işlemini,

s) Şef: Yapı Kontrol Müdürlüğüne bağlı şefleri,

ş) Şeflik: Yapı Kontrol Müdürlüğüne bağlı şeflikleri,

t) T.U.S: Yapı ruhsatı aşamasında yapının mimari, statik ve tesisat yönünden teknik uygulama sorumlusunun yapı ruhsatı biriminden alacağı belgeyi,

u) Tadilat Ruhsatı: Yapı ruhsatından sonra yapıda yapılacak her türlü fonksiyon değişikliğini içeren mimari projeye verilen ruhsatı,

ü) Teknik ve İdari Personel: Müdürlükte çalışan teknik ve idari personeli,

v) Temel Üstü Ruhsatı: Temele dökülen betonun ve beton içinde kullanılan demirlerin kalitesine onay veren vizeyi,

y) Tevhid: Talep halinde birden fazla parselin birleştirilerek tek parsel haline getirilmesini,

z) Uygulama İmar Planı: Tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk fonksiyon ve düzenini, yolları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren detaylı bir raporla açıklanan raporuyla beraber bütün olan planı,

aa) Yapı Kullanma İzni: Yapı ruhsatına uygun olarak tamamlanmış binanın, mimari ve tesisat yönü ile kontrolü yapıldıktan sonra düzenlenen belgeyi,

bb) Yapı Ruhsatı: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yapılacak olan her türlü yapılar için Belediyece tanzim edilen izin belgesini,

cc) Yönetmelik: Bu Yönetmeliği, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Müdürlüğün Yapısı ve Görevleri

Müdürlüğün yapısı

MADDE 5 - (1) Yapı Kontrol Müdürlüğünün personel yapısı; Norm Kadro Cetvelindeki unvan ve sayıyı aşmamak üzere müdür, şef, memur, işçi, sözleşmeli ve şirket personelinde oluşmaktadır.

(2) Müdürlük; Yapı Kontrol Şefliği, Kentsel Dönüşüm Şefliği ve Kalem Biriminden oluşur. Kalem birimi hariç olmak üzere her birimin başında, birim sorumlusu görev ve yetkilerine uygun düzeyde bir Teknik Personel görevlendirilir.

Müdürlüğün Görevleri

MADDE 6- (1) Müdürlüğün görevleri, aşağıda sıralandığı gibidir.

- a) İnşaatların ilgili mevzuat yönünden projesine ve ruhsatına uygunluğunu denetlemek, projesine ve ruhsata aykırılığı tespit edilen inşaatlar hakkında yapı tatil tutanağı düzenlemek ve diğer yasal işlemleri yapmak, inşaatların işyeri teslim tutanağını onaylamak, devam eden inşaatların seviye tespit işlemleri ile hak edişlerini düzenlemek, temel üstü seviyesine gelen inşaatların kontrollerini ve temel üstü vizelerini yapmak, biten inşaatların iş bitirme tutanağını onaylamak.
 - b) İnşaat yapı ruhsatına uygun olarak inşaatı tamamlanmış yapılara Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlemek.
 - c) Mevcut yapı stokunun depreme karşı güvenli hale getirilmesi bakımından güçlendirme ve onarım gerektirecek binaları tespit etmek, ilgililerine durumu tebliğ ederek gerekli güvenlik önlemlerini aldırarak, metruk yapıların tespiti ve gerekli yazışmaları yapmak.
 - ç) Yapı denetim sistemi üzerinden, yapı denetim firmalarının, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu doğrultusunda her türlü işlemlerinin takibi ve onayını yapmak.
 - d) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat çerçevesinde riskli yapıları belirlemek, bu alanlara ilişkin iş ve işlemleri düzenlemek ve resmi kurumlarla yazışmaları yapmak.
 - e) Riskli yapılarla ilgili olarak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış kuruluşlardan alınmış risk tespit raporlarını incelenmek, Bakanlığın belirlediği sisteme girişini yapmak, yapılan itirazları ilgili mercilere iletmek; riskli yapı ve alanlarda yıkım, tahliye, arsa payı satışı ve harç muafiyet işlemleri için gerekli çalışmaları yürütmek.
 - f) Riskli yapı olarak tespit edilip, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirildikten sonra 6306 sayılı Kanun çerçevesinde kira yardımı ve diğer yardımlar için yapılan başvuruları değerlendirmek ve uygulama ile ilgili diğer müdürlükler ile koordinasyon halinde iş ve işlemleri gerçekleştirmek.
 - g) Kentsel dönüşüme yönelik alınacak hizmetlerin içeriğini belirlemek, üretilen hizmetlerin denetimini yapmak; müşavirlik, hizmet alım, uygulama, kontrollük iş ve işlemlerini yapmak, yaptırmak ve neticelendirmesini sağlamak.
 - h) Görevleri ile ilgili olan harç ve ücretlerin tahakkuklarını yapmak.
 - ı) Görevleri ile ilgili olarak süreçlerin yönetilmesi için gerekli diğer işlemleri yürütmek.
- “i) **(Ek: MK- 07.01.2021 -12)** Pergola (gölgelik) yapılırken aranacak kriterler ve ücret tarifesine uygun şekilde izin verme işlemlerini yapmak.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Son Hükümler

Yönetmelikte Yer Almayan Hususlar

MADDE 7- (1) Müdürün görev, yetki ve sorumlulukları ile diğer idari hususlarda, Beylikdüzü Belediyesi Teşkilat Yapısı ve Müdürlüklerin Görev, Yetki ve Sorumlulukları İle Hazırlanacak Yönetmelikler Hakkında Çerçeve Yönetmeliğindeki hükümlere uyulur.

(2) İşbu Yönetmelikte yer almayan hususlarda;

a) Yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

b) Müdürlük, bu Yönetmelikte yer almayan ancak Başkanlık Yönergeleri ile verilen görevleri de yerine getirir.

c) Bu Yönetmelikte doğrudan yer almamakla birlikte, görevlerle ilişkili olarak gelişen şartlar doğrultusunda ortaya çıkan yeni durumlarda, Başkanlık makamından alınacak onaylarla çalışmalar yürütülür.

(3) Görevlerin yürütülmesinde diğer Müdürlük ve birimlerle olan Koordinasyon, Koordinasyon merkezi marifetiyle sağlanır.

Yürürlük

MADDE 8- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 9 - (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Başkan yürütür.