

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Bele, İng. İgl. Faal. Öze. Etk.

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ö. Nuri Cebe

1985

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ - SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

363

8

BELEDİYELERİN İNŞAAT İŞLETMELERİNİN
FAALİYETLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

OSMAN NURİ CEBE
İNŞAAT MÜHENDİSİ

İŞLETME YÖNETİMİ - YÜKSEK LİSANS BİTİRME TEZİ

TEZ YÖNETİCİSİ : Doç. Dr. İLKER BİRDAL

İSTANBUL - Haziran 1985 "

İÇİNDEKİLER

- I. Belediye Denetiminin Amacı ve Kapsamı
2. İnşaat Öncesi Denetim
 - 2.1. Arsa Temini Aşamasındaki Denetim
 - 2.2. İnşaatın Planlanması ve Başlaması Aşamasındaki Denetim
 - 2.2.1. Proje Yapımı Aşaması
 - 2.2.2. Ruhsat Aşaması
 - 3. İnşaat Dönemi Denetim
 - 3.1. İnşaat Süresi Açısından Denetim
 - 3.2. İnşaat Malzemesi Açısından Denetim
 - 3.3. Emniyet Tedbirleri Açısından Denetim
 - 3.4. Projenin Uygulanması açısından Denetim
 - 3.5. İskan Ruhsatının Verilmesi Aşamasındaki Denetim
 - 3.6. İnşaatte kullanılan Defterlerin Denetimi

GİRİŞ

" Belediyelerin İnşaat İşletmelerinin Faaliyetleri Üzerindeki Etkileri, Konulu Yüksek Lisans bitirme tezi , Belediyelerin inşaat faaliyetlerini denetleme hakkını doğurduğu sonuçlar ve bu sonuçların inşaat işletmeleri üzerindeki etkilerini kapsamaktadır.

Tez'de, öncelikle Belediyelerin Kanunlandan doğan denetim hakkını ve görevlerinin amacı ile denetim konuları anlatılmakta ,sonuç bölümünde ise Belediye denetimlerinin işletmeler üzerindeki etkileri takdim edilmektedir.

I. BELEDİYE DENETİMİNİN AMACI VE KAPSAMI

Mahalli idareler, demokratik bir devlet düzeni içinde önemli yeri olan kuruluşlardır.

Türk idare yapısına ve mevzuatına, Tanzimat-
tan sonra girilen yenileştirme hareketleri
ile giren mahalli idarelerimizin yerleşip güç-
lenmeleri ise oldukça ağır bir seyir işlemiş,
bunlardan Belediyelerin tüzel kişilik kazanma-
ları ancak 1930 tarihinde 1580 sayılı Belediye
Kanununun kabûlü ile mümkün olmuştur.

Mahalli idare sistemini benimsemiş olan di-
ğer ülkeler gibi bizde de Devlet üstlendiği gö-
revlerden mahalli nitelik taşıyanları şehir ve
kasabalarda belediyelere bırakmış ve bu idare-
lerimiz mevzuatın yüklediği görevleri yapmak
için büyük gayret göstermişlersede gelişmekte
olan toplumumuzda bir taraftan hızlı şehirleş-
me sonucu beldelerin coğrafi alanlarının geniş-
lemesinin mevcut hizmetlerde meydana getirdiği
büyüme, diğer taraftan gelişmenin yarattığı yeni
hizmet ve sorunlar karşısında Belediyelerimiz
çeşitli nedenlerle beldelerine ve belde halkı-
na yeterli düzeyde ve etkilibir ölçüde hizmet
etme çabası ile karşı karşıya gelmişlerdir.

Belediyelerimiz, mevzuata göre, halkın gün-
lük yaşantısı ile ilgili " Mahalli mahiyette
ortak ve medeni ihtiyaçları " karşılamak ve bu
alandaki gerekli tedbirleri almakla yükümlü ida-
relerdir.

(I) 6785 sayılı İmar Kanunu maddesi:1

Sağlığa, ekonomik hayata, imara, belde içi düzenlemeye, ulaştırmaya v.s. ilişkin bu görevleri ile belediyeler halka en yakın ve en fazla muhatap olan kuruluşlardır.

Gün geçtikçe artarak gelişen şehirleşme oluşumu karşısında belediye hizmet ve faaliyetleri mahalli niteliklerini gittikçe aşan bir önem kazanmıştır.

Önemlerine değindiğimiz belediyelerimizin temel kanunu 1930 yılında yürürlüğe konulmuş 1580 sayılı Belediye Kanunudur. Bu kanun dışında daha birçok kanunda belediyeleri doğrudan doğruya, veya dolaylı olarak ilgilendiren ve etkiliyen hükümler yer almıştır.

Bina yapımının başlangıcından bitimine kadar belediyelerin kontrol ve denetim yetkileri kanunlarla belirlenmiştir.

16.Ocak.1957 tarihinde yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu ile "Belediye sınırları içindeki resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir.

(Bu kanunda geçen "yapı" tabiri, karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi veya özel yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişikliklerine ve tamirlerine, sabit ve müteharrik tesislerine şamildir.)" denmektedir. (I)

Yürürlükte olan İmar Kanununun birinci maddesinde yukarıda açıklandığı gibi bütün yapıların ilave, tadilat ve esaslı tamiratların ruhsata tabi olduğu belirtilmekte olduğu ve bu yetki kanunlarla Belediyelere verilmiştir.

(I) 6785 sayılı İmar Kanunu madde 1

Kanun koyucunun bu maddeyi düzenlemekteki başlıca amacı, şehirlerin halihazır ve ilerdeki gelişmeleri ile artan nüfusun medeni ihtiyaçlarını en iyi şekilde bir plan çerçevesinde gerçekleştirelmesini sağlamak olduğundan bu kanun hükümlerini sadece belediye sınırları içindeki yapılar için değil, bu sınırların bitişiğinde olup beldenin gelecekteki gelişmesi için gerekli görülen diğer bir teknik deyimle mücavir saha içindeki yapılarada uygulanacağı öngörülmüş bulunmaktadır.

Buna göre belediyeler kendi sınırları ve mücavir alanları içindeki bütün imar hareketlerini denetler, gerekli plan, parselasyon gibi beldenin gelişmesi için gerekli görülen uygulamaları yapmaktadır.

Demek oluyor ki belediyeler kendi sınırları ve mücavir alanları içinde İmar Kanununun vermiş olduğu yetkiye dayanarak beldenin gelişmesini temin etmek için her türlü imar hareketlerini, denetim ve kontrollerini yapmakla yükümlü olmaktadır.

Bu sebeple halihazır harita dediginiz şehrin bugünkü topografik durumunu, yollarını, sokaklarını, istikametini, kanalizasyon mecrhalarını, su ve elektrik hatlarını vb. şekillerini belli bir ölçekte gösteren haritaların yapılması da kanun kapsamındadır.

2. İNŞAAT ÖNCESİ DENETİM

2.1. ARSA TEMİNİ AŞAMASINDAKİ DENETİM

Şehircilik: şehirlerin kurulmasına ve tanzimine, imarına ve güzelleştirilmesine, iktisadi, içtimai, sıhhi ve mali meselelerine müteallik esasları ihtiva eden bir ilimdir.(2)

Şehircilik ilmi dendiğinde: Birincisi, şehrin plan, yol, meydan, yapı gibi işleriyle ve bunlarla ilgili teknik meselelerle: İkincisi, vatandaşların geçim vasıtalarını arttırma olanağını aramak ve iş yerleriyle ilişkilerini kolaylaştırmak gibi ekonomik meselelerle: Üçüncüsü, konut probleminin çözülmesi, kültür müesseselerinin kurulması ve devam ettirilmesi, eğlence ve istirahat yerlerinin sağlanması, spor alanlarının ve işlerinin düzene konulması, fakir ve kimsesizlerle meşkul olunması: Dördüncüsü, ise sağlık işleriyle uğraşılmasıdır.

Şehrin nüfusu arttığında büyüdükları ve buna bağlı olarak büyüme oranında meselelerinin de çoğaldığı gerçektir.

Örnek verilirse konut, su, insan sağlığı, ulaştırma, okul, yeşil saha gibi problemler ortaya çıkmaktadır.

Bu sebeple halihazır harita dediğimiz şehrin bugünkü topoğrafik durumunu, yollarını, sokakların istikametini, kanalizasyon mecralarını, su ve elektrik dağıtım şebekelerini belli bir ölçekte gösteren haritaların yapılması önem kazanmaktadır.

(2).Türk Hukuk Lügatı, s.300

Bu harita yapılmadığı takdirde şehrin imar planının yapılmasına imkan yoktur. Nirengi ve poligon esasına dayanan bu haritalar şehir ve kasabaların genel durumlarını incelemeye ve uygulama işlerinde kullanmak üzere I/10000, I/8000, I/5000, I/4000, I/2000, I/1000, I/500 ölçekli olarak düzenlenirler. (3)

I/1000 veya I/500 ölçekli haritada şehrin sokakları, bu sokakların iki tarafındaki binalar gösterilir.

Tesviye eğrili olarak meydana getirilen bu haritalar, bizde 2763 sayılı kanunla teşkil edilmiş olan "Belediyeler İmar Heyetinin" (4) kontrolü altında İller Bankası tarafından programlı olarak hazırlanmaktadır. Kadastrosu mevcut olan şehirlerde, kadastral vaziyet haritalara işlenmektedir. Kadastrosu yapılmamış olan yerlerde ise, harita kadastro faaliyetlerine yarayacak biçimde yapılır.

Bu haritalar yapıldıktan sonra imar planı yapımına geçilir. İmar planı, şehir veya kasabanın gelecekte alacağı biçimi gösteren bir plandır. (5)

(3). Mithat Yemen (Y. Müh. Mim.): Şehir ve kasabalarımızın bugünkü durum harita işleri. İD. 1945. N. 175, s. 85

(4). Sadık Artukmaç: Belediyeler Bankası ve Belediye İstikrazları. Ankara 1944, s. 32

(5). İmar ve yol istikamet planlarının tanzim tarzları ile teknik şartlarına ve bu işleri yapacak uzmanlarda aranacak ehliyeteye dair yönetmelik (RG. 15.5.1969-N. 13199, RG. 20.12.1969-N. 13379 ve RG. 18.9.1970-N. 13613)

Bu planın amacı belirli bir plan ve programın içersinde çalışmayı sağlamak şehri ve kasabayı güzelleştirmek halkı huzur ve refaha kavuşturmaktır.

Bütün bu ihtiyacı karşıliıyacak bir imar planında şu hususların gözönünde tutulması gerekmektedir.

- I-Şehrin topoğrafik durumu
- 2-Nüfusun çoğalması
- 3-Nüfus yoğunluğu
- 4-Nüfus taksimatı
- 5-Arazinin kullanılışı
- 6-Arazinin kıymeti
- 7-Boş arazi
- 8-Endüstri alanının tesbiti
- 9-Umumi binalar ve okul alanlarının tesbiti
- 10-Evlerin durumu
- II-Şehirdeki taşıtların mevcudu,cinsleri vetrafik durumu
- 12-Mevcut yollar
- 13-Çıkmaı yol mevcut ise onların ayrıca ve bilhas-
sa dikkati çekecek şekilde işaret edilmesi
- 14-Transit Nakliyatı ve Kolaylıkları
- 15-Tren yolları ve geçitleri
- 16-Limanlar ve liman durumunun tafsilatı
- 17-Hava Nakliyatı istasyonları
- 18-Mevcut parklar ve oyun alanları
- 19-Tarihi eserler
- 20-Yeni anıtlar
- 21-Kanalizasyon tasviye merkezleri
- 22-Çöp imha yerleri v.s.

Belediyeler 6785 sayılı İmar Kanununun değişik II.7.1972 tarihinde 1605 sayılı kanunla 26.ncı maddesi gereği kendi hudutları dahilinde halihazır harita ile imar yol istikamet planlarını yaptırmakla zorunludur.

Nüfusu 5000 i aşan veya nüfusu ne olursa olsun ilçe merkezi olan belediyelerden imar planı olmayanların belediye meclislerince tesbit edilecek belirli yolların yol istikamet planlarını, Nüfusu 10000 i aşan belediyelerle, nüfusu bu miktardan az olduğu halde il merkezi olan imar faaliyetleri bakımından plana ihtiyacı olduğu Bakanlıkça tesbit edilen belediyelerin imar planlarını yaptırmaları mecburidir.(6)

İmar Kanununun 27.nci maddesinde de nazım plan ve uygulama planından bahsedilmiştir. Kanuna göre imar ve yol istikamet planları:Nazım plan ve tatbikat planı olmak üzere iki cinstir.

Nazım planlar halihazır haritalar üzerinde çizilen ve arazi parçalarının kullanılış şekillerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren planlardır.Tatbikat planları ise halihazır haritalar üzerine çizilir. ve bunların mevcutsa kadastral vaziyetide işlenir.Bu planlarda tatbikat için lüzumlu bütün açıklayıcı bilgileri ihtiva eder, Her iki planda bu kanunun bütün hükümleri tatbik olunur.(7)

(6). 6785/1605 sayılı İmar Kanunu madde:26

(7). 6785/1605 sayılı İmar Kanunu madde:27

Nazım planlar ticaret, sanayi, yeşil alan gibi bölgeleri, iskan bakımından sık, seyrek mntıkalarla iskana müsait olmıyan kısımları belirler. Ulaşım sistemleri vesair ana esasları göstermek üzere arazi parçalarının kullanma şekillerini topoğrafik özellikleriyle tesbit eden ve bir rapora da istinat eden planlardır. Buradanda anlaşılacağı gibi nazım planlar şehrin müstakbel gelişmesine göre ana hatları ile arazi parçalarının kullanma şekillerini gösterirler. Nazım plan hududu en az belediye hudududur. Mücavir sahalarda bu hududa dahildir.

Tatbikat planları ise: Varsa kadastral vaziyetide işlenmiş halihazır haritaların kopyeleri üzerine çizilen ve bölgeleri detayları ile gösteren inşaat nizamlarını ve uygulama için lüzumlu bütün teknik bilgileri ihtiva eden planlardır. Bu planlar genellikle 1/1000 veya 1/500 ölçekli olurlar. (8)

İmar Kanununun 42. nci maddesine göre: İmar denilince bir ölçü ve plan dahilinde inşaat ve tanzim hatıra gelmektedir. İmar kanunumuz şehirlerin bir plan dahilinde imarını öngörmüştür.

İmar planları 1/2000 den daha küçük bir ölçekte yapılamaz. Küçük şehir ve kasabalar için 1/1000 ölçeğinde yapılması mümkündür.

İmar planının yapılmasında bir düzenleme (tanzim) ve diğeri genişleme (tevzi) olmak üzere iki prensip özellikle göz önünde tutulur. Bu suretle bir yandan mevcut olanların halihazırdaki ve gelecekteki ihtiyaçları karşıliyyacak biçimde uygun bir hale sokul-

(8). İmar Nizamnamesinin 18-22. nci maddeleri

ması,diğer yandan mevcut olanın günün şartlarına uygun bir biçimde şehir kısımları ilave edilmesi sağlanmış olur. Umumi şekilde yapılmış olan imar planları belediyenin gelir durumuna ve senelere göre kısım kısım uygulanır.

İmar Kanununun 28.nci maddesine göre hali hazır haritaların ve imar planlarının yaptırılması işleri ihale kanununa tabi değildir.

Bunların tanzim tarzları ve teknik şartları ve bu işleri yapacak kişilerde aranacak şartlar talimatnamelerle belirtilmiştir.

Bakanlık gerekirse şehirleri guruplara ayırmaya bunlara göre planlama esaslarını tebbite,imar planlarında yer verilecek çeşitli bölgelerin,umumi hizmetlere ayrılan veya amme hizmet ve tesislerine ayrılması gereken yerlerin asgari miktarlarını veya planlanan sahanın yüzde nisbetlerini,yapılacak her türlü bina veya tesisin azami yüksekliklerini,inşaat saha ve hacimlerini ve yolların azami meyillerini,imar planlarının tanzimine dair esasları gösteren talimatnamede ve bunlardan mahalli hususiyetlerine göre farklı miktarlar tesbiti icap eden hallerde iş,lüzumlu gördüklerini rakam veya nisbet olarak imar talimatnamesinde göstermeğe selahiyetli ve ilgililerde bunlara uymağa mecburdurlar.(9)

Yukarda bahsettiğimiz İmar Kanununun 28.nci maddesine göre planların tanzim tarzlarıve teknik şartları ve bu işleri yapacak kişilerde aranacak şartlarla ilgili talimatname ile belirlenmiştir.

(9). 6785/I605 sayılı İmar Kanunu madde:28

Bu yönetmelik 1969 senesinde neşredilmiştir.(10)

İmar Kanununun 28.nci maddesine dayanılarak hazırlanan yönetmelik hükümlerine göre düzenlenir. Bu planları 6785 sayılı İmar Kanununun 14.ncü maddesinin 1.nci fıkrasında yazılı fen elemanları tarafından hazırlanan.

Kanunun 14.ncü maddesinin 1.ci fıkrası şöyle: "İmar planları ile bunların tatbikat planlarının ve halihazır haritalarının, mimari, statik ve tesisat plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların tatbikatındaki fenni mesuliyetlerini, ihtisas ve iştigal mevzularına göre yüksek mimar, yüksek mühendis, mimar ve mühendisler deruh-te ederler."(11)

İmar planları ülke, bölge ve şehir verilerine göre:

- Konut
 - Çalışma
 - Sosyal ve kültürel ihtiyaçlar
 - Ulaşım gibi şehirselsel fonksiyonlar
- arasında mevcut ve sağlanabilecek imkanlar ölçüsünde eniyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iy yaşama düzeni ve koşulları temin etmek amacıyla hazırlanır.

Bu sebeple imar planı:

I- Devlet planında güdülen hedeflere ve bölge planı esaslarına göre hazırlanmalı, var ise eski imar planlarıyla da ilişkili olarak tanzim edilmeli

(10). 15.Mayıs.1969 tarih 13199 sayılı RG.

(11). 6785 sayılı İmar Kanunu madde:14

2. Genel gelişme yönlerinde isabetli, şehrin kendisine has yaşayış ve karakterine uygun olmalı, mahalli istekleri imkan ölçüsünde değerlendirilmelidir.

3. Ayrı amaçlara ayrılmış alanların, yer, büyüklük ve biçimlerinin konumlarında: Bu alanların müstakilen veya birbirlerine nazaran fonksiyonlarını, münasebetlerini, nüfus ile alan ve yapı ilişkilerini göz önünde tutulmalı ve esnek olmalıdır.

4. Planlanan belde veya mahallin, kapsayacağı nüfusa ve karakterine göre gerekli sosyal ve kültürel donatım (Eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, idari tesisler, park ve çocuk bahçeleri, gerekli hallerde alt yapı ve tesisleri gibi), yer, büyüklük ve sayıları ile gösterilmelidir.

5. Ulaşım şebekelerini: beldenin gerek çevresiyle ve gerekse muhtelif alanları arasında olan bağlantılarını ve nüfus, alan ve yapı ilişkilerini gözönünde tutarak vermelidir.

6. Hukuki idare, ekonomik ve teknik yönlerden uygulama kabiliyetine haiz olmalı, uygulamanın genellikle kısa sürede ve bir elden yapılamıyacağı düşünülmüş olarak tatbikatta kolaylık sağlayacak çözüm yolları getirmelidir.

7. Halkın sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını, emniyet ve sağlığını nazarı dikkate almaktır.

8. Tabiatın ve beldenin güzelliğini korumalı şehir estetiği ve rahatlığı yönünden uygun bulunmalıdır.

İmar ve yol istikamet planlarını hazırlayacaklarda aranacak ehliyet ise yukarda bahsedilen yönetmeliğin ilgili maddesinde gerekli açıklamalarda bulunulmuştur. Buna göre şehirlerin planlamaya esas olan gelecekteki nüfus:

300000 den fazla olan(metropol hariç)	A gurubu
100000 ile 300000 arasında olanlar	B gurubu
50000 ile 100000 arasında olanlar	C gurubu
30000 ile 50000 arasında olanlar	D gurubu
10000 ile 30000 arasında olanlar	E gurubu
10000 den az olanlar	F gurubu

olmak üzere altı guruba ayrılmıştır.

Şehrin dahil bulunduğu grupta yazılı ayrıma göre her grupta plan yapabilmesi için yönetmelikte bahsedilen işleri yapması gerekmektedir.

Yaptırılan imar planları İmar Kanununun 29. ncu maddesi gereği Belediye Meclislerince kabul edildikten sonra tasdik görmesi için Bakanlığa gönderilir. Adı geçen Bakanlık planları ya aynen veya değiştirerek onaylamaya veya değiştirilmek üzere iade etmeye selahiyeti bulunmaktadır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yapılan veya yaptırılan veya birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında ve kabulünden ayrıca belediye meclislerinden karar alınmasına lüzuk yoktur.

Planlar Belediyeye geldiğinden itibaren en geç 15 gün içinde Belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yerde bir ay müddetle ilan edilir.

(12). 6785/1605 sayılı İmar Kanunu madde:29

Bu nedenle Belediyeler kendi h dutları dahilinde (Mücavir sahalarda dahil) imar planlarını yaptırmakla yükümlü olup bilahare plan kararları ve talimatnamelere uygun biçimde parselasyon planlarında yapmak zorundadır. Belediyeler kendi sınırları ve mücavir alanları içindeki bütün imar hareketlerini denetler ve gerekli plan, parselasyon gibi beldenin gili mesini sağlayan uygulamaları yapmaktadır.

Yukarda bahsedilen i leri İmar Kanunu ile birlikte 17.7.1957 tarihinde yayınlanarak y r rl   giren imar t z   (Nizamname), belediyenin Bakanlıkça tasdik edilen belediye imar yönetmeliği ve zaman zaman Bakanlıkça yayınlanan genelgeler çerçevesinde belediyeler bu işlemlerini yürütmektedirler.

Yapı yapan bir işletme beldenin herhangi bir yerine istediği gibi yapı yapma imkanı bulunmamaktadır. Belediyelerin vazifeleri içinde olan beldenin inki afına göre  ehir tatbikat imar planlarını yaptırmakla zorunludur. Tatbikat planlarında belde ne şekilde ne şartlarda bina yapılacağı gösterilmiştir. Planlarda olmayan açıklamaların beldenin imar y netmeli inden faydalanarak neticeye varılır.

Yapı yapan bir işletme beldenin tatbikat planına göre bina yapma mecburiyeti vardır. Belediyenin vermiş olduğu imar durumuna uygun olarak inşaat yapma müsaadesi almak suretiyle binayı yapma mecburiyetindedir. Misal verilmek istenirse imar planlarında jeolojik nedenlerle yapı yapılması imkanı dışı olan yerlerde yani heyelan bölgelerinde konut yapılamıyacaktır. Ancak bu gibi yerlerde zemin kaymasını önlemek için o kesimin a a landırıl-

ması gerekecektir. Böylece erozyon önlenmiş olacaktır. Başka bir misal olarak: Tatbikat planının göre planların bulunduğu yerlerde ki bir arsada plan gereği yüzde otuzuna inşaat yapılmasına müsaade ediliyorsa, işletmeci daha fazla menfaat temin edeyim diye kullanacağı inşaat alanından fazla bina yapamayacağından, yaptığı takdirde İmar Kanunu, yönetmelik ve plan kararlarına ters düşeceğinden Belediye inşaatı durdurma mecburiyetinde kalacaktır.

Tatbikat planlarında konut yapılma yerleri ticari maksatla yapılacak bina yerleri, kamuya ait yapı yerleri, sağlık tesisleri gibi yerler ayrılmıştır. Planda sağlık tesislerinin bulunduğu yerde konut yapılamıyacaktır. Yine planda yeşil saha veya çocuk bahçesi olarak ayrılmış yerlere konut yapılamıyacaktır. Ancak bu gibi yerlere belediyeler dört yıllık imar programına bu yerler dahil edilmemişse İmar Kanununun 33 ve II. nci maddelerine göre Belediye Encümeni kararıyla en fazla on sene müddetle muvakkat bina yapılmasına izin verilebilecektir.

İnşaat işletmecisi kendine kar sağlayabilecek binayı yapabileceği arsayı temin ettiği takdirde işletme faaliyetini sürdürebilecektir.

Şehir imar tatbikat planlarında yapacağı binaya en uygun kar temin edebileceği yerde arsayı temin etmesi en mühim etkenlerden birisidir. Tatbikat planlarında iki veya üç kata kadar yapılabilen iskan sahalarında vardır, altı veya yedi kata kadar yapılabilen yerlerde mevcuttur. tabiki daha yüksek katlı bina yapılabilen yerlerden arsa temin etmek işletmeci açısından daha uygun olacaktır.

Seçilecek arsanın yeri şehirleşme bakımından maliyetinden yüksek satılabilen kentin önemli yerleşim merkezlerinde olması, daire satışı, büro satışı daha hızlı seviyede ve para bakımından daha fazla miktarda satılabilen yerlerden arsa temin edilmesi veya kat karşılığı anlaşarak bina yapımı işletmeye daha çok maddi menfaat kazandıracaktır.

Arsa seçimine tesir eden önemli bir faktör daha vardır. Buda arsa ve çevresinin alt yapısı yani yolu, kanalizasyonu, elektrik ve su şebekesi mevcut yerlerde arsa temin edilmesi işletmeciye daha uygun olacaktır.

Yine arsa seçiminde önemli faktör: Arsa sahiplerinin adedi birden fazla oluşu, yani arsanın hisseli malikli olmasıdır. Burada işletmeci zorlanmaktadır. Sebebi, misal olarak arsa karşılığı bina yapılacağı vakit müteahhit dediğimiz işletmeci maliklerin herbiriyle teker teker anlaşması icap edecektir. Buda zaman kaybına sebep olabileceği gibi gün geçtikçe inşaat malzemelerininde fiyatları arttığından işletmeciye olumsuz etkiler yapacaktır. Buda işletmecinin sağlayacağı karda azalma olacaktır. Daha ziyade imar planına uygun alt yapıları mevcut ve tek malikli olan ve başlıca hiçbir engeli olmayan düzgün parselli arsa temin edilmesi de işletmeci yönünden daha uygun olacaktır.

2.2. İNŞAATIN PLANLANMASI VE BAŞLAMASI AŞAMASINDAKİ DENETİM

2.2.1. PROJE YAPIMI AŞAMASI

Proje yapımına başlamadan önce lüzumlu olan bazı belgeleri temin etmek gerekir. Bu belgeler:

- 1- Yapılacak inşaat yerinin tapu senedi belgesi
- 2- İnşaatın yapılacak yerin ebatlı krokisi
- 3- İnşaat yerinin plan kotesi
- 4- İnşaat yerinin bulunduğu kesimin alt yapı durumu (Elektrik, su ve kanalizasyon şebekesi)
- 5- İnşaat yapılacak parselin cephesini teşkil eden imar yolunun mevcut olup olmadığı
- 6- İmar yolu henüz yapılmamışsa yapılacak yolun kırmızı kotu
- 8- İstikamet rölevesi

Yapılacak inşaat yerinin tapu senedi: Bina yapılacak arsanın sahibini, kadastro durumuna göre hangi mahalle sınırları içinde kaldığını, pafta, ada, parsel numarasını ihtiva eden resmi bir belgedir. Tapu senetleri Tapu Sicil Müdürlüklerinde bulunan tapu kütüklerindeki mevcut bilgileri resmi matbu şekilde basılmış tapu senedi kağıtlarına geçirilmek suretiyle arsa sahibine verilir.

Ebatlı Kroki: Tapu Fen Amirliklerince tanzim edilerek verilen belgedir. Bu belgede arsanın hangi mahalle, pafta, ada, parsel üzerinde olduğunu, arsanın yüzölçümünü (alanını), arsanın kenar uzunluklarını gösteren bir krokidir. Bu kroki tanzim edildikten sonra yetkililer tarafından imzalanıp mühür-

lenir.Ebatlı kroki alabilmek için Tapu Sicil Müdürlüklerine bir dilekçe ile tapudaki yerin ebatlı krokisi talep edilir.Tapu Fen Amirliğine dilekçe,tapu senedi ile birlikte verilir.Gerekli harç ödendikten sonra yetkililerin imzası ve mühürlenmesinden sonra dilekçe sahibine tapu senedi ile birlikte bu krokiler verilir.

Plan Kote: Bina yapılacak arsanın köşe noktalarının birbirleri arasındaki kot farkını gösteren bir krokidir.Bu kroki Belediyenin harita ve Kadastro işlerini yürüten bürolar tarafından tesbit edilir.Arsa sahibi veya vekili tarafından Belediyeye dilekçe ile müracaat edilir.Müracaat dilekçesine Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan ebatlı kroki,tapu senedi belgesi,Belediyeden alınan imar durumu eklenir.Belediyenin harita işlerini yürüten bürolardaki teknik elemanlar tarafından mahallinde arsanın köşe noktaları arasındaki kot farkları tesbit edilir.Buda nivo denilen aletle yapılır.Aralarındaki yükseklik farkının bulunacağı iki noktaya mira tutulmak suretiyle nivo denilen aletle yapılan düşey ölçme ile olur.Buradanda arsanın noktalarından bir tanesi kot itibari ile 0.00 kabul edilerek diğer noktaların bu noktaya göre kot farkları bulunur. Bu kot farkı arazinin durumuna göre artı veya eksi olabilir.

Arsanın bulunduğu kesimin alt yapı durumu: Belediyenin teknik bürolarından temin edilir.Belediyeye dilekçe ile müracaat edilerek arsanın cephesi bulunan imar yolunun durumu hakkında bilgi istenir.Gerektiğinde bir kroki üzerinde belirtilmek su-

retiyle yolun kanalizasyon, su ve elektrik şebekesini n olup olmadığı, yolun yapılıp yapılmadığı yapılmadıysa yol kaplama cinsi açıkça belirtilir. İmar yolu henüz yapılmamışsa o zaman ilerde yapılacak yolun yine belediyeden kırmızı kotu alınır. Kırmızı kotu dediğimizde: ilerde yapılacak yolun yine Belediyeden verilen güzergahının üst kotudur. Buda imar yolunun gerektiği mesafe uzunluğuna kadar muayyen mesafelerde kotları belediyece boy kesit halinde ölçekli kroki şeklinde çizilir. Bu krokide yolun siyah kotları (Arazinin tabii kotu), yapılacak yolun kaplama üst kotları (Kırmızı kotu), noktalar arasında ki mesafeleri ve yarma, dolma, dolgu yüksekliklerini ihtiva eder.

Arsanın imar durumu: Belediye Fen İşlerine varsa müstakil İmar Müdürlüklerine bir dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye tapu Senedi ile Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan ebatlı kroki eklenmek suretiyle arsanın imar durumu istenir. Belediye mevcut şehrin imar planlarından arsanın bulunduğu kesimin imar durumunu çıkartmak suretiyle arsada ne koşullarda bina yapılacağı, kaç kata kadar müsaade edilebileceği açıkça belirtilir.

İstikamet Rölevesi: Bazı durumlarda Belediyece lüzumlu görüldüğü hallerde istenen bir krokidir. Bu röleve Belediye tarafından verilir. Plankote veren büronun mahallinde bina yapılacak arsanın çevresinde bulunan mevcut binalar teahhit edildikten sonra yapılacak binaya ön cephe hizası kroki üzerinde belirtilir.

Proje yapım çalışmalarına yardımcı olacak belgeler temin edildikten sonra proje yapımına geçilir.

Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadil işlerinde yapı ruhsatı alabilmek için belediyelerin imar yönetmeliklerinde açıklandığı gibi Belediyeye müracaat sırasında, dilekçeye eklenmesi gereken plan, proje ve resimler aşağıda gösterilmiştir. (13)

a) Mimari proje

1- 1/500 ölçekli umumi vaziyet planı

2- 1/50 ölçekli temel, bodrum, ve kat planları

3- 1/50 ölçekli en az iki tam kesit

4- 1/50 ölçekli cephe resimlerini ihtiva eder.

b) Statik proje

1- Çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme hesap ve resimleri

2- Diğer binalarda durum ve ihtiyaca göre, gerekirse çatı hesabı, diğer statik hesap ve resimleri

c) Gereken hallerde tesisat plan, proje ve resimleri

1- Elektrik tesisat planları ve hesapları

2- Sıhhi tesisat, kalorifer tesisatı, asansör projeleri ve hesapları

3- Isı yalıtım projeleri ve hesapları

Yukarda sözü edilen belgelerin:

a) Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca kabul veya tesbit edilen çizim ve tanzim standartlarına uygun olması

b) Ehliyetli elemanlara tanzim ettirilmiş bulunması

(İmar Kanununun 14. nçü maddesine bağlı olarak fen adamlarının selahiyetleri ve belediyelere karşı de-ruhte edebilecekleri fenni mesuliyet hudutları hak-

13). İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği madde: 4.91

kında talimatnamede açıklanmıştır.)

c) Projenin başında:

- Arsanın

1- Yeri

2- Tapu kaydı

3- Pafta, ada, parsel numaraları

4- Miktarı

5- İhtiva ettiği yapılar

- Yapılacak yapının

1- Cinsi

2- Kat adedi

3- Bina ve inşaat sahaları

4- Hangi maksatla kullanılacağı

5- Tahmini metrekare bedeli

6- Tahmini bedeli

Yapı sahibi ile, projeleri tanzim eden, yapının fenni mesuliyetini alacak olan, sürveyan hizmetini görecek olan elemenler hakkında lüzumlu bilgileri açıkça belirtten bir bilgi tablosunu ihtiva etmesi ve bunlardan gerek mimari projelerin gerekse diğerlerinin üç takım halinde düzenlenip, usulüne göre dosyalanması gerekir. (I4)

Yine belediye yönetmeliklerinde açıklandığı gibi resmi bina inşaat, ilave ve esaslı tadillerinde yukarda bahsettiğimiz belgelerden:

1- Mimari proje yerine I/100 veya I/200 ölçekli avan proje ibraz edilebilir.

2- Milli Savunma, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının bu konudaki bütün sorumluluğu kendileri yüklendiklerine dair resmi yazısı ibraz edildiği takdirde, pro-
(I4). İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği madde:4.01

jeleri adı geçen Bakanlıklarca düzenlenen veya onaylanan binaların, statik ve tesisat plan, proje ve hesapların Belediyeye ibrazına lüzum yoktur. (I5)

Yine Belediyece Milli Savunma veya Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yaptıracığı binalar dışında kalan yapılardan, büyüklüğü veya bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülenlerinin mimari projeleri de I/100 veya I/200 ölçekli avan proje olarak istenebilir. (I6)

Resimlere ait ölçekler avan projelerde I/100, I/200 olacaktır. Tatbikat projelerinde ise, kalıp ve techizat planları 1/50, giriş, kolon, temel ve çatı v.s. detay projeleri I/20, I/10, I/5, I/1 ölçeğinde olacaktır. (I7)

Projeler hazırlanırken hesap ve resimlerde taşıyıcı sistem elemanları aşağıdaki kısaltmalarla gösterilecektir.

Kolonlar (S), Girişler (K), ters girişler (TK), merdivenler (MK), döşemeler (D), lentolar (L), hatıllar (H), şakuli hatıllar (ŞH), münferit sömeller (T), bağ girişleri (BK), nervürler (N). (I8)

Kalıp planları, techizat planları, kolon aplikasyon planları, detay projeleri aynı paftada olmaz, ayrı ayrı çizilir. İdare kabul ettiği takdirde kalıp ve techizat planları bir arada çizilebilir. (I9)

(I5). İstanbul İmar Yönetmeliği madde: 4.03

(I6). İstanbul İmar Yönetmeliği madde: 4.04

(I7). İnşaat Mühendisliği proje düzenleme esasları

B: I-madde: 3

(I8)-(I9). İnşaat Mühendisliği Proje Düzenleme

Esasları bölüm: I-madde: 4 ve 5

Kiriş, döşemeler v.s. alt kattan üst kata doğru büyüyen numaralarla gösterilecektir.(20) Kolonlar akslarla ifade edilir.Kalıp planlarında bulunan döşeme,kiriş,hatıl ve lentolara birden başlayan ve birbirini takip eden numaralar verilir. Bu numaraların başında ait olduğu katın numarası bulunur.(KIOI,KII2,K20I gibi).Kalıp planında mevcut kirişlerin hangi paftada olduğu bir listede gösterilir.(21)

Techizat planında sadece döşeme numaraları ve demirler gösterilir.(22)

Kolon aplikasyon planları ait olduğu katın kalıp planındaki akslar I/50 ölçeğinde çizilir ve kolonlar bu akslar üzerine I/20 ölçeğinde gösterilir.Kolonların yatay ve düşey akslara göre durumları,techizatı ve ebadı her kolon üzerine ayrı ayrı gösterilir.(23)

Kirişler I/20 ölçeğinde çizilir.Her kirişin adı,ebadı,kalıp planındaki yerini belli edece k olan numarası yazılır.Kiriş aks aralıkları,kolon ara mesafeleri ve kolon genişlikleri vediger ebatları eksiksiz olacak şekilde belirtilir.(24)

Merdivenler I/20 ölçeğinde çizilir.Önce merdiven planı çizilir.Bu planda,katlar,basamaklar sahanlık ve tevzi techizatı gösterilir.

(20). İnşaat Mühendisliği proje Düzenleme Esasları
bölüm:I, madde:6

(21).	"	"	"	" bölüm:I, madde:7
(22).	"	"	"	" bölüm:I, madde:8
(23).	"	"	"	" bölüm:I, madde:9
(24).	"	"	"	" bölüm:I, madde:10

Kalıp planı için gerekli ölçüler konur. Ayrıca kalıp planından taşımak suretiyle ~~her~~ her kol ayrı ayrı olmak üzere merdiven kesiti çıkarılır. Bu kesitte; plak techizatı, kalınlığı, riht yüksekliği ve basamak genişliği ile sahanlık ve kat kotları gösterilir. (25)

Temellerde kirişler için verilen esaslar geçerlidir. (26)

Bir müstakil evde veya dairede bulunması gereken piyesler ve ölçüleri Belediye İmar Yönetmeliklerinde belirtilmiştir. Örnek verilmek istenirse: en az bir oda, bir yatak odası veya nişi, bir mutfak veya yemek pişirme yeri, bir banyo veya yıkanma yeri, bir w.c. bulunmalıdır. (27)

Üç veya daha az odalı ev veya dairelerde yıkanma yeri ile w.c. bir arada olabilir. Yukarıda belirtilen bu piyeslerin asgari ebatları yönetmeliklerde belirtilmiştir. Örnek verilirse

Oda: (2.80X4.00)

Yatak ve çalışma odası: (2.10X2.80)

Mutfak veya yemek pişirme yeri: (1.50X2.00)

Banyo veya yıkanma yeri: (1.20X2.00)

W.C. : (0.90X1.20)

Antre, ofis, koridor, yatak holü, v.s. iç geçitler (1.00X1.20)

(25). İnşaat Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları
madde: II, bölüm: I

(26). " " " bölüm: I, madde: I2

(27). İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği m: 3.22

Birden fazla daire ile genel geçitler:(I.IOXI.20) den daha küçük yapılamaz.

Genel olarak iskan edilen katların iç yükseklikleri taban döşeme kaplaması üzerinden tavan altına kadar olan yüksekliği (2.40) metreden az yapılamaz.

Yıkama yeri, banyo, duş, lavaboyeri, w.c., kiler ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler, asma katlar, iskan edilmeyen çatı ve bodrum katlarında iç yükseklik 2.20 m. den aşağı düşmemek üzere indirebilir.

Otel, pansiyon, işhanı, mağara, dükkan ve benzeri iş yerlerinin ve içerisinde insan oturan, yatan veya çalışan diğer binaların iç yükseklikleri de 2.40 m. den az olamaz.

Düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan temiz açıklığı (3.50) m. den az olamaz.(28)

Binalarda yapılacak kapıların genel olarak yükseklikleri (2) metreden, kapı genişlikleri ise: umumi binaların ve daire adedi dörtten fazla olan apartmanların ana giriş kapılarının (I,30) metreden bunun dışında kalan sokak kapılarında (I.00) metreden, oda kapılarında (0.90) metreden, mutfak, kiler, yıkama yeri, w.c. ve benzeri yerlerin kapılarında (0.870) metreden az olamaz.(29)

(28). İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği m:3.23

(29). " " " " m:3.25

(30). İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği m:3.21

(31). " " " " m:3.27

Genel olarak ışıklıklar, yükseklikleri (6.50) metreyi geçmeyen binalarda dar kenarı (1.50) metreden ve sahası (3.00) metre kareden, diğerlerinin ise dar kenarı (1.50) metreden ve sahası (4.50) metre kareden az olamaz.

Otel, pansiyon, işhanı ve benzeri binalarda odaların faydalanacakları ışıklıklar, yükseklikleri (6.50) metreyi geçmeyenlerde dar kenarı, (1.50) metreden ve sahası (4.50) metre kareden, diğerleri ise dar kenarı (2.00) metreden, sahası (6.00) metre kareden az olamayacaktır.

Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.45x0.45 metre ebadında olacaktır. (30)

Mimari projelerde merdivenleri gösterirken resmi ve umumi binelerde, çarşı, işhanı, büro, otel, sine- ma, gazino ve benzerlerinin, birden fazla dairesi olan ev ve apartmanların merdivenleri ahşaptan yapılamayacaktır.

Merdiven ve sahanlık genişlikleri ise; umumi binalarda ve varsa çatı katındaki daireler dahil dört- ten fazla dairesi bulunan apartmanlarla, işhanlarında (1.20) metreden, diğer binalarda (1.00) metreden az olamaz. Bu genişliklerin tek aileye mahsus evlerde (0.90) metreye, çatı ve bodrum merdivenleriyle, servis merdivenlerinde (0.70) metreye kadar indirilebi- bilir. (31)

Asansörler ise; yüksekliği (15.50) metreyi geçen ve beşten fazla katı bulunan resmi ve umumibinalar- la, çarşı, otel, işhanı ve apartmanlarda zemin kattan itibaren dar kenarı ve alanı (1.50) metre kareden az (30). İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği m.3.21 (31). " " " " m.3.27

olmamak üzere asansör yeri ayrılması ve bu yerde fenni icaplara göre asansör tesisi mecburidir. Bu binalardan sadece apartmanlarda, bu fıkra hükmüne göre yer ayrılmakla beraber, asansör tesisi mecburiyeti bir kat daha fazlası halinde uygulanır. (32)

Balkon ve teras etrafında döşeme kotundan itibaren en az (0.90) metre yüksekliğe kadar korkuluk yapılır. (33)

Normal bacalar her katın müstakil olacak, iki veya daha fazla baca birbirine bağlanmamalıdır. Her ateş mihrakına ayrı bir baca yapılacaktır. Şönt baca yapılması halinde bu kayıt aranmayacaktır. (34)

Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan temiz açıklığın (3.50) metreden, genişliğinin (30) metreden kısa pasajlarda (3), daha uzunlarda (4) metreden az olmaması, her biri (1.30) metreden dar olmayan en az iki giriş çıkış kapısı olmalıdır. (35)

-
- (32). İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği m.3.28
 (33). " " " " m.3.29
 (34). " " " " m.3.30
 (35). " " " " m.3.32

2.2.2.RUHSAT AŞAMASI

6785 sayılı İmar Kanununun (Değişik 1695 sayılı Kanununun) 4.ncü maddesi~~h~~ hükmü gereği belediye sınırları içinde yapılacak yapılar için alınması zorunlu bulunan ruhsatiyenin nasıl,nereden ve ne gibi belgelerle alınabileceği hususu bu maddede açıklanmıştır.

İnşaat yapılacak arsanın bulunduğu yer belediyesine bir dilekçe ile başvurulur.Bu dilekçeyi; inşaatın yapılacağı yer kadastro görmüşse çaplı tassaruf belgesi,yoksa tapu senedi,imar durumu ve kanuna uygun olarak yetkili fen elemanları tarafından düzenlenmiş mimari,statik ve tesisat plan,proje, resim ve hesaplardan beldenin imar yönetmelik ve tüzüğünde belirtilmiş bulunan belgeler eklenir.

İmar Kanununun 5.nci maddesinde belirtildiği gibi ruhsat almak için yapılan müracatlara Belediyelerce ,müstakil İmar Müdürlüğü olan yerlerde İmar müdürlüklerince 30 gün içinde müsbet veya menfi cevap verilmesi mecburidir.

Şayet bu müddet zarfında cevap alamayanlar mahallin en büyük mülkiye amirliğine yazı ile durumu bildirirler.Mülkiye amirleri bu müracaat üzerine on gün içinde belediyelerin müsbet veya menfi cevap vermeleri temin ile mükelleftirler.

Ruhsatiye müracaatı malik veya taşınmaz hisseli ise hissedarların tamamı tarafından yapılmalıdır? Eğer malik küçük ise ,müracaatın,veli tarafından yapılması lazımdır.(36) "

(36). Medeni Kanun madde:268-269

Projelerin ruhsatiye verilmesinden önce , fenni sorumluluğu olan meslek adamları tarafından imzalanması şarttır. Belediyeler yapılacak bina ile ilgili projeleri ve hesapları tetkik ederler. ve onaylarlar.Bu arada 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu mucibince proje tasdik harcı,bina inşaat harcı,kanalbağlama harcı v.s. gibi harçlar alınır. 2982 sayılı kanunla bu alınan harçlardan bazıları muaf tutulmuştur. 1988 senesi sonuna kadar bu muaflik devam edecektir.Bunun sebeplerinden birside inşaat sektöründe hızlanmanın sağlanması amacıdır.

Projeler ve hesaplar Belediyelerce incelenip onaylanır ve Belediye Başkanlığıtarafından inşaatın yapılmasına müsaade ediler.Bu müsaade ruhsat verilmesi ile olur.

3. İNŞAAT DÖNEMİ DENETİM

3.1. İNŞAAT SÜRESİ AÇISINDAN DENETİM

İmar Kanununun 10.ncu maddesinde Belediyece verilmiş ruhsatın müddeti belirlenmiştir.İlgili madde matni şöyle: "Yapıya başlama müddeti ruhsatiye tarihinden itibaren bir yıldır.Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıpta,her ne sebeple olursa olsun,ruhsat müddeti ile birlikte 4 yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsatiye hükümsüz olup yeniden ruhsat alınması lazımdır." şeklindedir.

Bu maddede ruhsatın alındığı tarihten itibaren ne kadar zaman sonra inşaatın tamamlanması gerekeceği belirlenmektedir. İnşaat ruhsatı alındıktan sonra bir yıl içinde inşaat başlanması gerekir.Şimdi ruhsata ne zaman ve nasıl başlandığını izah edelim.

Belediyeden ruhsat almak yeterli değildir. Ruhsat alındıktan sonra ilgili şahıs Belediyeye dilekçe ile müracaat etmek suretiyle yapı yerinin kendisine gösterilmesini istemesi gerekir. İlk önce Tapu Sicil Müdürlüklerince arsanın mahallinde mülkiyet kazıkları çakılır.Bunu müteakip Belediye Fen İşleri, varsa harita fen elemanları tarafından ruhsat ekindeki proje ölçülerine uygun olarak arsaya binanın yapılacak yeri kazıklarla belirlenir. Belediye dilekçenin verildiği tarihten itibaren (Resmi tatil günleri hariç) onbeş gün içinde yapı sınırını,röperlerini göstermekle yükümlüdür.Bu süre içinde gösterilmediği takdirde ,mal sahibi ruhsat eklerine ve imar durumuna uygun ol-

mak şartıyla inşaatı başlayabilecektir.

Yapı yeri, Belediye fen elemanları tarafından ruhsatıyeden ve eğer varsa ,tatbikat ve parselasyon planına esas olan krokilerinden yararlanmak suretiyle tesbit edilir.Tesbite dair aplikasyon dediğimiz kroki düzenlenir.Bu krokide yol seviyesine göre yapının kotuda bir röperle tesbit edilir.Bu krokinin tasdikli kopyesi mal sahibine verilir.Bu suretle ilerde doğması muhtemel uyuşmazlıklarda ortadan kalkmış olacaktır.

Yapının temel inşaatı zemin kat seviyesine geldiğinde ,yapı sahibinin yazılı müracaatı üzerine ,ölçü krokilerine göre yapı yeri en geç on gün içinde kontrol edilecektir.Yapı yeri Belediyece on gün içinde kontrol edilmediği takdirde; yapı sahibi ruhsat ve eklerine uygun olmak şartıyla inşaatına devam edebilecektir.

İnşaat gösterilen yerde ve ruhsat esaslarına göre yapılmışsa inşaatı devam müsaadesi verilecektir.

Burada Belediyelerce dikkat edilmesi gereken çok önemli bir noktaya değinmek gerekir.Belediyenin sadece yapı yerini göstermekle görevli olduğunu,parsel sınırını(Mülkiyet sınırını) tayin ve tesbite yetkili olan merci Tapu daireleridir. Bu bakımdan Belediyeler yapı yerini göstermekle sadece temel vizesiyle ilgili bir müsaade ameliyesi yapmış olmaları icbêder.

İnşaatı ruhsat tarihinden itibaren bir yıl içinde başlaması zorunludur.Bu süre yapı yerinin Belediyece gösterildiğigünden itibaren değil,ruhsatın verildiği günden itibaren başladığına dikkat

dikkat etmelidir.Yapı bünyesinde kalacak ilk in-
şaat aksamının başlaması ile inşaat başlanmış
olacaktır.

İmar Kanununu n 12.nci maddesinde belirtil-
diği gibiruhsat ve eklerinin istenildiği zaman
hemen gösterilebilecek şekilde inşaat yerinde bu-
ludurulmasını zorunlu kılmıştır.Buna riayet et-
miyen yapı sahibine,Belediyece ruhsat harcının
yarısı kadar ceza verilecektir.Tekrarı halinde
ceza tekrarlanacaktır.Cezanın Belediye Encümeni
tarafından verileceği ve Umumi Belediye Müteallik
Ahkamı Cezaiye hakkındaki Kanuna göre tahsil edi-
lecektir. Öte yandan inşaat mühürlenmek suretiyle
derhal durdurulacaktır.Yapı ruhsatı ve ekleri,in-
şaat mahalline getirilmedikçe mühür kaldırılmaya-
cak ve inşaatın devamına izin verilmiyecektir.

İnşaatın devamı sırasında şunlara riayet edi-
lir.

1- Yol ve yaya kaldırımları ile Belediyeye ve Kom-
şulara ait yerler işgal edilmeyecektir.Ancak Beledi-
yeden belli bir süre için yaya kaldırımlarının bir
kısımını işgal etmek için işgal izni alınabilecektir.
Bu izinde yaya kaldırımın bir kısmı tahta perde ile
işgal edilebilecektir.

2- Taşıtların ve yayaların gidiş ve gelişleri zor-
laştırılmayacaktır.

3- Eğer inşaatı yol sınırından üç metre ve daha az
mesafede başlanmışsa; inşaat önü,her türlü tehlike-
yi önliyecek şekilde,tahta perde veya münasip bir
malzeme ile kapatılacak ve burası gece aydınlatıla-
caktır.

4- Eğer inşaat yol kenarında yapılıyorsa, Belediyece takdir edilecek zaruri hallerde, yaya kaldırımından bir kısmının işgaline müsaade edilecektir.

5- Mal sahibi gelip geçenlere zarar vermiyecek ve tehlikeyi önliyecek şekilde tedbir alacaktır.

6- Yukarda belirtilen hususlara riayet etmeyen kimseler; Belediye nizamatina aykırı hareket etmiş sayılacaklar ve ayrıca meydana gelmiş herhangi bir zararı da tazmin edeceklerdir.(37)

İnşaat, binaya ait kullanma izni(İskan raporu) alınmasıyla bitmiş olacaktır.

Şayet inşaat ruhsatın alındığı tarihten itibaren dört yıl içinde bitirilememişse Belediyeden yeniden ruhsat alınacaktır.(38)

(37). 6785 sayılı İmar kanunu madde: 15

(38). 6785 sayılı İmar Kanunu madde: 10

3.2. İNŞAAT MALZEMESİ AÇISINDAN DENETİM

İmar Kanununun 2.nci maddesine istinaden Belediye sınırları içinde yapılacak bütün yapılar için Belediyeden ruhsat alınması mecbur edilmiştir. Bu nedenle binayı yapacak kişi belediyenin onaylamış olduğu ruhsat eklerine uygun olarak inşaatını yapması gerekecektir.

İmar Kanununun 7.nci maddesinde belirtildiği gibi yapı; ruhsat ve eklerine uygun yapılmadığı takdirde Belediye tarafından derhal durdurulacaktır. Buna göre belediyece yapının vaki kontroller sırasında ruhsat eklerine aykırı yapıldığında durdurulacak ve aykırılık giderilmedikçe inşaatın devamına müsaade edilmeyecektir.

Belediyelerle karşı yapının fenni mesuliyetini üzerine alan meslek mensuplarının yapının ruhsat eklerine uygun olarak yaptırmaya Belediye karşı mecbur oldukları, şayet mal sahibi binasını ruhsat eklerine aykırı yaptırdığı takdirde İmar Kanununun 8.nci maddesi gereği meslek mensubunun 5 gün içinde yazı ile Belediyeye bildirmesi mecburidir.

Yukarda bahsettiğimiz tatbikatında Bakanlıkça hazırlanmış yapı kontrol talimatnamesinde belirtilmiştir. İmar Kanununun 14.ncü maddesine bağlı olarak fen adamlarının selahiyetleri ve Belediyelere karşı deruhte edebilecekleri fenni mesuliyet hükümleri hakkındaki yönetmelikle bu işlemler yürütülmektedir.

Yukarda bahsedilen ruhsat ekleri olan proje-

fenni hatalarından hazırlayan fen adamları mes-
uldurlar.(39)

Projelerin tatbikatını deruhte eden yüksek mimar
yüksek mühendis, mimar ve mühendislerle yönetmeli-
ğin ikinci maddesinde yazılı fen adamları verecek-
leri talimat dairesinde yapı ve tesisat tatbikatın-
daki sürveyan işlerinin yapılması ve bunların mes-
uliyeti yönetmeliğin 6.ncı ve 10.ncu maddelerinde
yazılı fen adamlarınca deruhte edilmek üzere aldık-
ları işlerin kanun ve talimatnamelere ve şartname-
lere, fen ve sanat kaidelerine uygun olarak yaptır-
malarını mesuliyetlerinin devamı müddetince kontrol-
ları altında bulundurmakla mükellef ve mesuldürler.(40)

Mal sahibi binasının sürveyan hizmetini yapa-
cak kişinin ismini Belediyeye bildirmesi ve vazifeyi
kabül eden sürveyan ayrıca Belediyeye bildirmesi ge-
rekir. Bu talimatnamede bahsedilen başlıca sürveyan
hizmetleri şunlarıdır.

1- Şantiyeye getirilen inşaat ve tesisat malze-
mesinin fenni icaplara ve varsa şartnamelere göre mu-
ayenesi ve kabulü

2- Her türlü beton, duvar, sıva, mozaik v.s. ima-
lata ait kum, çakıl, mozaik granülometrelerinin ve çi-
mento, kireç dozajlarının ve su nisbetlerinin kontrolü

3- Her türlü kalıp ve tesisat işçiliklerinin ve
kalıp indirme işlerinin kontrolü

(39). Fen Adamlarının Selahiyetleri ve Belediyelere
Karşı Deruhte Edebilecekleri Fenni Mesuliyet
Hudutları Hakkındaki Talimatname madde: 14

(40) " " " " madde: 15

4- Her türlü betonların yapılması, yerine konması, sıkıştırılması, sulanması ve muhafazalarının kontrolü

5- Betonlarda, beton dökülmesi esnasında demirlerin şekil ve yerlerinin değişmemesinin kontrolü

6- Duvar, sıva, mozaik v.s. inşaatın ve şantiye dahilindeki imalat ve tesisatın temiz işçilikle ve düzgün bir şekilde yapılmalarının kontrolü

7- İnşaat esnasında iş iskeleleri ve iş merdivenleri ve korkuluklarının, inşaat ve tesisattan doğabilecek kazalara karşı lüzumlu emniyet tedbirlerinin kontrolü(4I)

İnşaatta kullanılan malzemelerin cinslerinden ve şartname uygunluklarından bahsedelim.

a) Çimento: Türk Standartları I9 a göre normal portland tipi çimento ve gerekli durumlarda çabuk sertleşen portland tipi çimento kullanılmalıdır. Çimento, kullanılacağı yere T.S.I9 standartına uygun fabrikasının özel ambalajı içersinde gelmeli ve özelliklerinden hiçbir şey kaybetmeyecek şekilde korunmalıdır.

b) Kum-Çakıl: Doğal olduğu gibi daha büyük taşların kırılması ile elde edilebilir. Uygun nitelik ve karşısında yüksek fırın cürufu, lav cürufu, sünger taşının ufalanmasından elde edilmiş çakıl ve kumda

(4I). Fen Adamlarının Selahiyetleri ve Belediyelere Karşı Deruhte Edebilecek Fenni Mesuliyet Hudutları Hakkındaki Talimatname madde: I7

yerine göre kullanılabilir.Yeter derecede sağlam ve hava etkilerine karşı dayanıklı olmalı ve içinde çinko sülfür eseri bulunmamalıdır.Agrega içinde ince danecikler halinde pislik,şist,kil,mil,mika ve organik maddeler bulunmamalıdır.

c) Su: Beton karma suyunun en iyisi içilecek su olmakla beraber daha önce kullanılarak denenmiş ve iyi sonuç vermiş bütün sular kullanılabilir.yalnız şartnamelere uygun olma koşulu ile deniz suyuda beton karma suyu olarak kullanılabilir.Ancak deniz suyu ile yapılan betonların bir süre sonra lekelendiği görüldüğünden yapının dış görünüşü ile ilgili bu konunun önemlilik derecesi önceden düşünülmelidir. Litresinde en çok erimiş halde 15 gr. ve yüzer olarak 2 madeni tuz,yine litresinde en çok 2 gr.kükürt oksit bulunabilir.

d) Çelik: Betonarme demir i olarak kullanılacak çelikler T.S.708 e uygun olmalıdır.Sözü geçen standartta III ve IV gurubu beton çeliklerinde 26mm ve daha küçük çapın kullanılmasına müsaade edilir.Ancak nervürlü çeliklerde daha büyük çaplar kullanılabilir.

e) Beton: Betonun iyi oluşu yoğunluğu ile ilgilidir. İmalindeki homogenliğe bağlıdır. Bu nedenle agreganın granülometresi,çimento ve karma suyu miktarı iyi ayarlanmalı,karıştırılmasında gerekli itina gösterilmelidir.(42)

(42). Betonarme Yapıların Hesap veYapım Kuralları
R.G. 17-Mart-1979 tarih 15853 mükerrer sayısı

3.3. EMNİYET TEDBİRLERİ AÇISINDAN DENETİM

Yapı işlerinde işçi sağlığı ve iş güvenliği tüzüğünde emniyet tedbirleri açıklanmıştır.

Bu tüzükte geçen "yapı işleri" deyimi, maden ocakları hariç olmak üzere, yerüstü veya yeraltında, suüstü veya sualtında yapılan bina, set, baraj, yol, demiryolu, havai hat, tünel, metro, köprü, çelik yapı ve montajı, iskele, liman, gemi inşaatı, dalga kıran, kanalizasyon, lağım, kuyu, kanal, duvar ve benzeri inşaat, tamirat, tadilat ve yıkım işlerini; toprak kazı, yarma ve doldurma işlerini, elektrik sıhhi tesisat ve kalorifer tesisatı işlerini; dülgerlik, marangozluk, sıva, badana ve boya işlerini bu işlerde kullanılan sabit ve hareketli makine ve tesislerin kullanılmasını kapsamaktadır. (43)

Her işveren, yapı işyerlerinde işçilerin sağlığını ve iş güvenliğini sağlamak için, bu tüzükte belirtilen koşulları yerine getirmekle ve gerekli araç ve gereçleri eksiksiz bulundurmakla yükümlüdür. (44)

Yapı işlerinde alınacak güvenlik tedbirleri şunlardır.

I- Yapı işlerinin gündüz yapılması esastır. Karanlıkta veya gece çalışılmasının gerekli veya zorunlu bulunduğu hallerde, çalışma yerinin ve geçitlerin yeterince ve uygun şekilde aydınlatılması ve iş güvenliğinin sağlanması gereklidir. (45)

(43). Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği

Tüzüğü madde: 2

(44).	"	"	"	madde:3
(45).	"	"	"	madde:6

2- Yapı işlerinde kullanılan iskeleler, platformlar, geçitler, korkuluklar, merdiven parmaklıkları, güvenlik halatları ve güvenlik fileleri, zincirler, kablolar ve diğer korunma tedbirlerine ait araç ve gereçler ve işçilere verilen güvenlik kemeri ile diğer malzeme ve araçlar; Yapılan işe uygun ve işçileri her çeşit tehlikelerden korumaya yeterli olacak ve kullanılan tesisat, tertibat, malzeme veya araçlar, kaldırabilecekleri yüke dayanacak nitelikte ve sağlamlıkta bulunacak, alet, parça, malzeme gibi cisimlerin düşmesi muhtemel yerlerde gelişecek işçilere koruma başlığı verilecektir. (46)

3- Yapı alanı içindeki tehlikeli kısımlar açıkça sınırlandırılacak ve buralara görünür şekilde yazılmış uyarma levhaları konulacak ve geceleri kırmızı ışıklarla aydınlatılacaktır. (47)

4- Yapının devamı süresince sivri uçları veya keskin kenarları bulunan malzeme ve artıklar, gelişigüzel atılmayacak ve ortalıkta bulundurulmayacaktır. (48)

5- Yapı işyerinde kazaya sebep olacak veya çalışanları tehlikeli durumlara düşürecek şekilde malzeme istif edilmeyecek ve araçlar gelişigüzel yerlere bırakılmayacaktır. (49)

6- Tavan veya döşemelerdeki boşluk ve deliklere korkuluk yapılacak veya bu deliklerin üstleri geçici bir süre için uygun şekilde kapatılacaktır. (50)

(46). YAPI İşyerinde İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği

Tüzüğü madde:7 "

(47).	"	"	"	"	madde:8
(48).	"	"	"	"	madde:9
(49).	"	"	"	"	madde:10
(50).	"	"	"	"	madde:11

7- Yapı işyerinde çalışanların birlikte korunmaları sağlanamadığı hallerde, yapılan işlerin özelliği itibariyle gerekli kişisel korunma araçları verilecektir. Bu araçlar işçilerin fizik yapılarına uygun olacaktır. Bir işçinin kullandığı koruyucu araçlar başka işçilere verilmeden önce uygun şekilde temizlenecektir. (51)

8- Yüksekliği tabandan itibaren üç metreden daha fazla olan ve düşme veya kayma tehlikesi bulunan yerlerde çalışanlarla, kiremit döşeyicilerine oluk ve hertürlü dış boya işlerini yapanlara, gırgır vinçlerini çalıştıranlara ve kuyu, lağım, galeri ve benzeri derinliklerde çalışanlara güvenlik kemerleri kullanacaklardır. (52)

9- Çatılarda veya eğik yüzeylerde yapılan işlerde kullanılan yapı iskeleleri uygun korkuluklarla donatılacaktır. Bu korkuluklar aynı zamanda dengesini kaybetmiş bir işçinin düşmesine engel olabilecek sağlamlıkta yapılacaktır. (53)

10- Cam, sac ve çimento harçlı levhalardan yapılmış veya eskimiş, yıpranmış ve dayanıklılığı azalmış çatılarda, çatı merdiveni kullanılacak ve burarlarda tam güvenlik sağlanmadıkça çalışılmayacaktır. (54)

II,- Kuvvetli rüzgar alan işyerlerinde gerekli güvenlik tedbirleri alınmadan işçiler çalıştırılmayacaktır. (55)

(51). Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği

Tüzüğü madde: I2

(52).	"	"	"	madde: I3
(53).	"	"	"	madde: I4
(54).	"	"	"	madde: I5
(55).	"	"	"	madde: I6

12- Yapı alanında kamyon ve benzeri taşıt ve araçlar kullanıldığında bunların giriş ve çıkış kısımları için uygun bir şekilde işaretlenmiş yerler ayrılacak ve bu taşıtların bütün manevraları bir gözetici tarafından yönetilecektir. Ayrıca bu araçların manevra ve park yerleri belirtilmiş olacak, kısa bir süre içinde olsa araçlar, gerekli güvenlik tedbirleri sağlanmadıkça sürücüsüz bırakılmayacaktır.(56)

Kazı işlerinde alınacak güvenlik tedbirleri şunlardır.

1- Meskün bölgelerde ,yapı kazılarına yani temel hafriyatına başlamadan önce yapı alanının çevresi bilhassa yol cepheleri takriben iki metre yükseklikte tahta perde ile çevrilmesi, payandaları içten vurulması ve bunlar yapının bitimine kadar korunmasıdır. Şayet yapının yapılacağı alanın çevresinin açık ve geniş olması halinde tahta perde yerine kazı sınırı gerisinden başlamak üzere bir metre yükseklikte korkuluk yapılması gerekmektedir.(57)

2- İşyerlerinde trafiğe açık yolların kesiştikleri yerler uygun şekilde kırmızı renkte ışıklandırılmalıdır.(58)

3- Kazı işlerinin yapılacağı yerlerde; elektrik kabloları, gaz boruları, su yolları, kanalizasyon gibi tesisatın bulunup bulunmadığı önceden araştırılmalı ve gerekli tedbirlerin alınması.(59)

(56). Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İşgüvenliği Tüzüğü madde:17

(57). " " " " madde:18

(58). " " " " madde:19

(59). " " " " madde:20

4- Sorumlularca hergün en az bir defa kontrol etmeli ve çalışılmasında bir sakınca olmadığı sonucuna varıldığında işe devam edilmelidir.(60)

5- Kazı işlerinde yağış sırasında işçi çalıştırılmamalıdır.Yağışın durmasından ve güvenlik tedbirlerinin alınmasından sonra işçi çalıştırılmalıdır.(61)

6- İşçiler ıslak elbise ile çalıştırılmamalı(62)

7- Kazının komşu bir yapıyı devamlı veya geçici olarak tehlikeye soktuğu hallerde,yapı tekniğinin gerektirdiği tedbirler alınmalıdır.(63)

Yapı iskelelerinde ve merdivenlerinde alınacak güvenlik tedbirleri şunlardır.Burada birkaçından bahsedelim.

1- Yapı iskeleleri,ancak sorumlu ve yetkili teknik elemanın yönetimi altında,tecrübeli ustalara iskele ölçüleri ve malzeme özellikleri gözönünde bulundurularak kurdurulacak veya söktürülecektir.İskeleler en az ayda bir kere muayene ve kontrol edilmelidir.İskeleler her fırtınadan sonra kontrol edilmelidir.(64)

2- İskelelerin taşıyabilecekleri en çok ağırlık levhalar üzerine yazılarak iskelenin uygun ve görülebilir yerlerine asılmalıdır.(65)

3- İskelelerin,havanın yağışlı olması nedeni ile kayganlaşması halinde,kaymayı önliyecek tedbirler alınmalıdır.(66)

(60). Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İşgüvenliği
Tüzüğü madde: 2I

(61).	"	"	"	"	" madde:27
(62).	"	"	"	"	" madde:28
(63).	"	"	"	"	" madde:33
(64).	"	"	"	"	" madde:48
(65).	"	"	"	"	" madde:49
(66).	"	"	"	"	" madde:50

3.4. PROJENİN UYGULANMASI AÇISINDAN DENETİM

İmar Kanununun 2.nci maddesi gereği Belediye sınırları dahilinde Belediyeden yapı yapma izni(yapı ruhsatı) alındıktan sonra yine Belediyeye müracaatla yapı yerinin gösterilmesi istemi mecburidir.Belediye bu isteme onbeş gün içinde (resmi tatil günleri hariç) yapı sınırını,röperlerini gösterecektir. Yapı:gösterilen yere tasdik edilmiş projeye uygun olarak inşasına başlanacaktır. Yapının temel inşaatı zemin kat seviyesine geldiğinde,yapı sahibinin yazılı müracaatı üzerine,ölçü krokilerine göre Belediye tarafından yapı yeri en geç on gün içinde kontrol edilecektir.

İnşaatın zemin kat seviyesine gelmiş olduğunu mal sahibi bildirmediği takdirde; gerek kanunda ve gerekse İmar Nizamnamesinde buna dair bir hüküm yoktur.Ancak danıştayımız bu gibi hallerde İmar Kanununun 6.ncı maddesinin uygulanacağı içtihadını tesis etmiştir.

Yapının Belediyece tasdik edilmiş projelere göre yapılması zorunludur. Şayet inşa sırasında değişiklik yapılması isteniyorsa,değişiklik yapılmadan önce belediyeden tadilat ruhsatı alınması gerekmektedir. Yapı ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığı takdirde Belediye tarafından mühürlenerek durdurulacaktır. Projede yapılan tadilat kabul ve tasdik edilerek ruhsatiye tashih edilinceye kadar inşaata devam edilmeyecektir.

İmar Kanununun 7.nci maddesinde ruhsatiyeye aykırı olarak yapının yapılması halinde uygulanacak o-

A) Durdurma... İnşaatı devam ettiği takdirde Belediye... sahibinden,durdur-
(70). İmar Kanunu... K.Ş. Karagözoğlu-M.İ. Kum-
buğ...

lan müeyyideyi göstermiştir.Şimdi bu maddeye göre üç hal durumunu açıklayalım.

I- Plan ve projeye aykır olarak yapılan yapı imar mevzuatıyla imar ve istikamek planlarına uygun olarak yapılmışsa, bu takdirde

A) Yapılan inşaat, yapının iç ebadında herhangi bir genişleme olmadan değişiklik yapılmıştır.

B) Yapılan inşaat ile proje haricine çıkılarak genişleme şeklindedir.

Burada birinci halde uygulanacak işlem, yapı sahibinden tadilata uğrayan kısmın yapı ruhsat harcının dörtte birini ödedikten sonra ve mühürleme evrakları encümen kararı ile kaldırıldıktan sonra inşaatına devam edebilecektir.

İkinci halde ise genişleyen her kısmın beş katı kadar ruhsat harcını ödedikten sonra ve mühürleme evrakları encümen kararı ile kaldırıldıktan sonra inşaata devam edilecektir.

2- Plan ve projeye aykırı olarak yapılan değişiklik, imar mevzuatıyla, imar ve yol istikamet planlarına uygun olarak düzeltilmesine imkan olup olmadığına bakılacak ve düzeltme halinde yapının taşıyıcı elemanlarına zarar gelmeyecek şekilde ilave yapılan kısımlar yıkılacak, islahı mümkün değilse bu takdirde binanın yıkılması cihetine gidilecektir.

3- Proje dışı yapılan ilave inşaat şayet başkasının mülküne tecavüz etmek suretiyle yapılmışsa o zaman mülkiyet ihtilağı giderilinceye kadar inşaatın devamına izin verilmeyecektir.(70)

Şayet riayet edilmeyip mühürleme işleminden sonra inşaata devam edilirse o zaman İmar Kanununun 20.nci maddesi tatbik edilir.

A) Durdurma emrinden sonra inşaata devam ettiği takdirde Belediye Encümenince mal sahibinden, durdur-

(70). İmar Kanunu Uygulaması H.F.Karagözoğlu-M.İ.Mum-

ma emrinden sonra yaptığı kısımların maliyeti kadar para cezası alınacaktır. Bu şekilde yapılan kısımların maliyeti Belediye Fen Elemanlarınca hesaplanır.

B) Para cezasından başka, durdurma emrinin tebliğinden sonra yapılmış kısımlarda Belediye Encümeni kararıyla yıktırılacaktır.

Mal sahibi aykırılığın giderileceğini veya ruhsat alacağını beyan ettiği takdirde, bu yoldaki işlemler tamamlanıncaya kadar da inşaatı yine devam edemeyecektir.

Buna rağmen inşaatı devam ederse, Belediyece durdurma emrinin tebliği anında tesbit edilen duruma getirilmek üzere inşaatı yıktırılacaktır. Yıkıtırma kararının Belediye Encümenince alınması gerekir. (71)

İmar Kanununun 8. nci maddesine göre belediyeye karşı yapının fenni sorumluluğunu üzerine alan meslek mensupları yapıyı ruhsat ve eklerine uygun yaptırmak zorundadırlar. Mal sahibi yani inşaatı yaptıran kişi, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapıyı yaptırmak isterse, fenni sorumluluğu üzerine alan kimse bu beş gün içinde ilgili belediyeye bildirmesi gerekir. Ancak bu sayede sorumluluktan kurtulur. Aksi takdirde yapının fenni sorumlusuna Belediye Encümenince para cezasına ve aynı belediye hudutları içinde bir aydan bir yıla kadar yapacakları projeleri ve alacakları fenni mesuliyetleri kabul etmeye karar verebilir. (72)

(71). İmar Kanunu Uygulaması H. Fevzi Karagözoğlu-
M. İhsan Mumbuç s: 394

(72). " " " " s: 216

3.5. İSKAN RUHSATININ VERİLMESİ AŞAMASINDAKİ DENETİM

İskan raporunun alınması için dilekçe ile Belediyeye müracaat edilir. Bunun üzerine yapı, belediye fen ve sağlık elemanlarınca muayene edilir. Bu muayenede:

1- Yapının ruhsat ve eklerine uygun yapıldığı

2- Yapının kullanılmasında fen ve sağlık bakımından mahsur görülmediği

3- Kanalizasyonun, ruhsat ve eklerine uygun yapıldığı (73)

Eğer kanalizasyon tesisi yapı bitirilip kullanıma başlanacağı güne kadar yapılmamışsa fosseptik ve benzeri giçici bir tesisin yaptırıldığı. (74)

4- Bina inşaat harcının ödendiği

Emlak alım vergisinin ödendiği (2982 sayılı kanunla meskenlerden bir kısmının 1988 sonuna kadar muaf tutulmuştur.)

5- Otopark ihtiyacı yönetmelikte belirtilmiş bulunan bina ve tesislerde, otopark yapıldığı (75)

6- Kapıcı dairesi ihtiyacı yönetmelik belirtilmiş bulunan bina ve tesislerde, kapıcı dairesi yapıldığı. (76)

(73). 6785/1695 sayılı İmar Kanununun madde:25/f

(74). 6785/1605 sayılı İmar Kanunu madde:35/I

(75). 6785/1605 sayılı İmar Kanunu madde:ek I/4

(76). 6785/1605 sayılı İmar Kanunu Madde:ek 2

anlaşılsa mal sahibine Belediyece kullanma izni verilir. (77)

Burada önemli bir noktaya dikkat etmek gerekir. Herhengi bir dairenin(bağımsız bölümünün) ikmal edilmiş olmasına rağmen bu dairenin pek yakından ilgili bulunduğu kat mülkiyeti kanununda belirtilen merdiven,asansör,kapıcı dairesi,genel çamaşırlık,genel kömürlük,ortak garaaj,kalorifer dairesi, genel çamaşırlık,çatı,bacalar,yağmur olukları,kanalizasyon tesisleri gibi ortak yerlerin yapılmadığı ve bu nedenle ilgilinin bağımsız bölüm için Belediyeden kullanma izni alamıyacaktır.

Belediye,mal sahibinin kullanma iznine ilişkin müraعاتını en geç otuz gün içinde sonuçlandıracaktır. Bu süre içinde sonuç alınmadığı takdirde,mal sahibi hiç bir işleme gerek kalmadan,yapının tamamını veya biten kısmını kullanabilecektir.Yani sürenin geçişi zımnen izin verildiğine delalet edecektir.Bununla beraber,mal sahibi mevzuata,ruhsat ve eklerine riayetsizlikten ötürü sorumluluktan kurtulamayacaktır. (77)

Eğer yapı,tamamen veya kısmen ruhsatsız yada ruhsat ve eklerine aykırı yapılmışsa İmar Kanununun 6. ve 7.nci maddelerinin hükümleri yerine getirilmedikçe kullanılmasına müsaade edilmeyecektir.Aykırılığın giderilmesi sırasında uygun olan diğer kısımlara zarar vermiyeceği ve kullanılması nada engel olmayacağı tesbit edildikten sonra,ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanacak ve böylelikle müstakil daire veya işyeri halinde kullanılması mümkün olacak kısım (77). 6785/I605 sayılı İmar Kanunu madde:I6/2

lara Belediye Encümeni karariyle kullanma izni verilebilecektir.(78)

Muayene için bina, yetkili memurlar tarafından gezilecektir. Ancak mal sahibi binanın gezilmesine müsaade etmiyorsa o zaman Belediye Başkanı, mahallin Sulh Hukuk Hakimine yazı ile müracaat ederek binaya giriş iznini talep eder. Hakim girme izni verdiğinde durum devlet zabıta amirliğine bildirilerek binaya zabıta ile birlikte girilecektir.

Muayene sonunda binaya kullanma izni verilmezse, Belediye binanın boşaltılması için için, mahallin Sulh Hukuk Hakimine tezkere yazacaktır. Hakimin kararı üzerine, bina tahliye ettirilir ve rapor icaplarına göre İmar Kanunu hükümlerine göre işlem yapılır.(79)

İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği gün olacaktır. Kullanma izni verilmiyen veya alınmiyan yapılar, izin alınıncaya kadar belediye hizmetlerinden faydalanamıyacaklardır. İzin alınıncaya kadar elektrik, su, havagazı gibi hizmet ve tesislerden faydalanamıyacaklardır.

Kullanma izni alınmadan kullanılan veya kullanılmak üzere kiraya verilen yapıların sahiplerinden bağımsız her daire veya işyeri için Belediye Encümeni karariyle para cezası alınacaktır. Belediyece verilen süre içinde kullanma izni alınmazsa Belediye bu para cezasını tekrarlıyacaktır.(80)

(78). 6786/I605 sayılı İmar Kanunu madde:I6/3

(79). 6785 sayılı İmar Kanunu madde:I7

(80). 6785/I605 sayılı İmar Kanunu madde:I8/I, I8/2

3.6. İNŞAATTA KULLANILAN DEFTERLERİN DENETİMİ

İnşaat şantiyelerinde tutulan defterler şunlardır.

- 1- Röleve Defteri
- 2- Ataşman defteri
- 3- Yeşil defter
- 4- Sürveyan defteri
- 5- Puantaj defteri ve puantaj cetveli

Röleve defteri: Kesin projesi olmayıp, sözleşme ve şartlaşmalara ve tiplere göre yapılan yapılar ile her çeşit inşaatın temel üst yüzünden, yani aşağıdaki kısımlarının durumunu kaydederek, ataşmanın esasını teşkil eden ve kontrol tüzüğünde yazılı başka işler için kullanılır.

Bu defter mühendis ile işletmeci arasında ortak olarak bilinmesi ve unutulmaması gereken her şeyi yazmak için kullanılır. Aylık hakediş raporlarına gerekli olan ölçülerde kayıt defteri olarak kullanılır.

Yangın ve kaybetme gibi hallerde düşülecek zor durumu karşılamak üzere, röleve defterine karbon kağıdı koyarak rölevenin iki kopyası daha çıkarılmalı ve bir tanesi işletmeciye verilmesi, esas defter kontrol mühendisine bırakılmalıdır. Böylece ataşman esaslarının korunması sigorta edilmiş olmaktadır. Buradanda anlaşılacağı gibi röleve defteri mühendisin resmi okullu defteridir.

Defterin ilk sayfasında" hangi tarihte verildiği ve defterin kaç sayfa olduğu ve kime verildiği yazılıdır.

DeFTERin sayfa numaraları yan yana iki sayfa bir sayfa hesabı ile verilir. Sayfanın sol kısmında inşaat veya gereç depolamasının yerini, gösteren iki sütun ile açıklama kolonu ve yapılan ölçülerle tesbit edilen sayı ve kayıt sütunları vardır. Sayfanın sağ kısmında temel inşaatı, tünel rölevesi gibi işlerde yapılan nivelmanın kaydına yarayan beş sütun ile bir büyük kroki sütunu vardır.

. Ataşman defteri: Ayrı projesi olmıyan her çeşit inşaatın yeri, yapılışı, boyutları, miktarları, uygulanacak birim fiatlarının numaraları ataşman defterine yazılır. Röleve defterinde olduğu gibi ilk sayfada defterin kaç sayfa olduğu ve kime verildiği ve hangi tarihte verildiği ve ilgili idarenin adı yazılıdır. Defteri veren sorumlu kontrol şefince imzalanır. Resmi mühür ile her sayfası mühürlenir ve imzalanır. Ataşman defterinin sayfa numaraları yan yana iki sayfa bir sayfa hesabı ile verilir.

Bir sayfanın sol kısmında; sıra numarası sütununa deftere kaydedilen röleve hangi konstrüksiyona ait ise o konstrüksiyonun bütün yapılacak işler arasında aldığı numarayı yazmak iyi olacaktır. İkinci ve üçüncü sütunlarada inşaat veya gereç depolamasının yeri ve einsi gösterilir. Dördüncü sütunda ise milimetrik baskı vardır, buraya röleve, kroki ve detayları yazılır. Sayfanın sağ kısmında birinci sütunda yazılı kısımlarının açıklanması yazılır. Altıncı sütunda birim fiat numarası, yedinci sütunda iki ile beşinci sütunlara göre hesaplanıp sekizinci sütuna yazılacak miktarın ölçü birimi yazılır.

Dokuzuncu sütunda ise, sekizinci sütundaki miktarın cinsi değıştikçe toplamalarını bulup yazmak içindir. Defterin son sayfası tek taraflıdır ve boş bırakılmıştır. Ataşman defterine yazılacak bilgiler röleve defterinden alınır.

Davalarda ispata yarar resmi bir belge sayılır ve uzun yıllar saklanması lazımdır. Yapıyı işletecek olanlara devredilir. Rölevesi yapılan ve ataşman defterine geçecek şeylerin ataşman defterine en kısa zamanda günü gününe geçirilmesi ve işletmeciyeye imzalatılması gereklidir.

Yeşil defter: İnşaat işletmecinin yaptığı işlerin değerini hesaplamak için, yapılan işlerin ölçülmesi ve hesaplarının yazılması için kullanılır.

Yeşil defterin ilk sayfasında hangi idareye, inşaatın başlangıç tarihi, yeşil defterin nerede ve hangi tarihte yazılmış olduğu görülmekte mühendis ile işletmeci tarafından imzalanmaktadır.

İç sayfalara gelince; röleve ve ataşman defterleri gibi bu defterde de sayfa numaraları yan yana iki sayfa bir sayfa olarak düzenlenmiştir.

Sayfanın sol kısmında sıra numarası sütununa numarası iki ve üçüncü sütunlara inşaatın yeri ve cinsi yazılır.

Dördüncü sütun kroki ve detay için milimetrik olarak düzenlenmiştir. Sağ kısmında ise birinci sütuna yapı kısımlarının açıklanması yazılır. Bundan sonra gelen ikiden itibaren beşinci sütuna kadar ebatlar yazılır. Altıncı kolona birim fiyat, numarası, yedinci sütunada iki ile beşinci sütunlara göre hesaplanmış sekizinci sütuna yazılacak miktarın ölçü birimi yazılır. Dokuzuncu sütun ise, sekizinci sütundaki miktarların cinsi değıştikçe toplamalarını bulup yazılan sütundur.

Sürveyan defteri: Yaptırılan inşaat sürekli olarak kontrol edilmek istenirse, bunları sürveyanların gözlemine bırakmak ve işçi sayısı işlerinin de puantörlere bırakmak gerekir.

Sürveyanların iyi seçilmesi gerekir. Böylece işletmecî örgütü ile kontrol örgütü arasında yersiz çatışmalar çıkmaz, iş kesintiye uğramaz ve iyi bir kontrol sağlanmış olur. Sürveyanlar gördükleri işleri sürveyan defterine yazarlar ve kendilerinden ayrıca rapor istenmez.

Sürveyan defterinin ilk sayfasında ilgili idare, şube ve kısım numaraları ve işletmecinin işin ve sürveyanın adları yazılır. İş sayfaları tek sayfalıdır. Yani sağdaki ve soldaki kısımlar benzer olup sayfa numaraları ardışıktır. Bir sayfada birinci satıra tarih ve gün yazılır. İkinci satıra hava durumu yazılır, bu satırda sabah, öğle ve akşam için hava durumunu yazmak iyidir. Üçüncü satırda inşaatın yeri ve cinsi yazılır. Dördüncü satırda işçi ve usta sayıları, beşinci satırda taşıt ve makine sayısı yazılır. Altıncı numara altında toplanan satırlara bugün içinde sürveyanın baktığı inşaatın her birinde yapılan iş miktarı ve gereç miktarı yazılır. Defterin son sayfası baskısızdır ve boş bırakılır.

Puantaj Defteri ve Puantaj Cetveli: Puantörler üstencinin veya idarenin çalıştırdığı işçilerin sayısını yazmakla ödevlidir.

İdareye, ilgili işçi ve ustanın puantajı isim üzerine yapılır. Yani işçi ve ustalar adla çağırılarak yoklama yapılır. İşletmecîye ilgili işçilerin puantajları ad ile veya sayı ile olmak üzere iki türlü yapılır. Sayı ile puantajda adlar yazılmaz ve okunmaz. Yalnız işçi ve ustanın sayısı sayılır ve deftere yazılır.

Sayı ile puantaja mahsus defterin ilk sayfasında ilgili idare, şube, kısım ve iş, yazıldığı gibi hangi ihaleye ait olduğu ve işletmecinin adı ile puantörün adı yazılır.

İç sayfalarına gelince: Röleve ve ataşman defterleri gibi sayfa numaraları yan yana iki sayfa bir tek sayfa verilir. Sayfanın sol kısmında birinci sütuna inşaatın yeri, ikinci sütuna inşaat cinsi, üçüncü sütuna puantaj tarihi, dördüncü sütuna özet olarak hava durumu, beşinci sütuna şefin adı yazılır. Sol kısmın son iki sütuna ile sağ tarafın ilk beş sütununa çeşitli işçi ve ustaların sayıları yazılır. Altı, yedi, sekiz, dokuzuncu sütunlara çeşitli taşıtların sayıları, on ve onbirinci sütunlara makineler, onikinci sütunada gerekli açıklamalar yazılır.

Ad ile puantaja gelince; Bu metod çoğunlukla işçi ve usta alacağını bulmak için yapılır. Bundan dolayı günde iki kez puantaj yapılması ve puantaj tablosunun ödeme bordrosuna eklenmesi gereklidir.

Tablonun üst kısmında idare ve işle ilgili bilgiler yazılır. Esas tablo kısmında ise, birinci sütuna sıra numarası, ikinci sütuna kadrolu işçinin sicil numarası yazılır.

Eğer işçi geçici ise sicil numarası olmaz ve o zaman bu sütuna birşey yazılmaz. Üçüncü sütuna işçinin adı vesoyadı, Dördüncü sütuna işçinin sanatı yazılır. Beşinci sütuna günün öğleye kadar ve öğleden akşama kadar olan zamanlarını göstermek üzere her işçiye düşen satırın üst kısmına (sağ) ve alt kısmına (ka)

yazılmıştır. Bu kolondan sonra otuzbir tane gün kolonu vardır. Bundan sonra gelen otuzaltıncı sütunda çalışılan gün sayısı, otuzyedinci sütunda günlük ücret miktarı, yazılır. Otuzsekiz ve otuzdokuzuncu sütunlar teknisyenin denetleme tarihi ile imzası vardır. Kırkıncı kolon ise işçinin hangi işte çalıştığını göstermektedir.

SONUÇ:

Birinci bölümde de belirttiğimiz gibi belediye denetiminin amacı;

1- İmar planlarına uygun bir yapılaşmayı sağlamak,

2- Binaların belirli standartlara sahip olmasını temin etmek

3- İnşaatların yapımı esnasında çalışanların ve çevrenin emniyetini sağlamaktır.

Belediyelerin, inşaat işletmelerine üç temel amaca uygun olarak üretim faaliyetinde bulunabilmesini temin edebilmek için arsa temininden oturma izninin verilmesine kadar her aşamada denetim görevini üstlenmişlerdir.

Böylece inşaat işletmelerinin faaliyetleri disipline edilmiş, organizasyonlarına, kapasitelerine ve maliyetlerine bir alt sınır getirilmiştir.

