



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2025 / 228
Karar Tarihi : 01.12.2025
Evrak No : 9050

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Birimi :
Konusu : Riskli Yapı
(Taşlıman Mahallesi, ada:362, “5” sayılı parsel)

Yazının Tarihi : 01.12.2025

Saat : 14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT (Belediye Başkanı)

Encümen Seçilmiş Üyeleri : Nurullah YAVAŞ(Encümen Üyesi), Tufan PARLAK(Encümen Üyesi),

Encümen Memur Üyeleri : Serpil ASAL (Yazı İşleri Md.), A. Mürtaze KURT (Mali Hiz. Md.)

Katılmayan Encümen Üyeleri :

TEKLİF

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.12.2025 tarih ve 9050 sayılı yazısı Belediye Başkanlığınca Encümene sevk edilerek, gereği düşünüldü.

KARAR

Encümende yapılan görüşmede; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 12.11.2025 tarihinde yapılan şifai başvuru üzerine, İlçemiz, Taşlıman Mahallesi, ada:362, “5” sayılı parsel, Muhtar Ahmet Süğün Caddesi, Engin 9 Apartmanı No: “5” adresinde bulunan yapı ile ilgili Proje ve Yapım Şubesi teknik personellerince 13.11.2025 tarihinde gözlemsel inceleme sonucu teknik rapor oluşturulduğu, rapora göre; “yapıda korozyon kaynaklı hasarların olduğu, bodrum kattaki taşıyıcı elemanlarının birçoğunun kabuk betonunun attığı, bazı kolonlarda kesit kayıplarının bulunduğu, beton kalitesinin düşük olduğu, beton içerisinde deniz kabuğu ve 10-15 cm çapında büyük taş parçalarının bulunduğu, gözlemsel inceleme neticesinde yapının riskli olduğu, mevcut hasarların herhangi bir afetten kaynaklanmadığı kanaatine varıldığı” Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 14.11.2025 tarihli 14072845 sayılı yazısı ile başkanlığımıza bildirilmiş ve yazının devamında ise, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39. maddesine atıf yapılarak, "Yapıda yapılan gözlemsel incelemede; taşıyıcı sistemde hasarların yer aldığı, beton kalitesinin düşük olduğu ve donatıların korozyon nedeniyle işlevini yitirdiği tespit edildiğinden, can ve mal güvenliğinin temini açısından öncelikle yapının mevcut haliyle tahliyesinin gerekip gerekmediğinin ivedi olarak tarafınızca değerlendirilmesi..." denildiğinden;

3194 sayılı İmar Kanununun **Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar başlıklı 39. Maddesi “(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/12 md.) “Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapılar ile bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe üç gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibine bu şekilde tebligat yapılamaması hâlinde bu durum tebligat yapan idarenin internet sayfasında 30 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir. Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tahliye için tebligat yapılır.(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/12 md.)** Tebligatı veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması hâlinde, tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir. Alakalının fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını icabettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.” ve aynı kanunun **İdari müeyyideler başlıklı 42. Maddesinin 4. Fıkrasında;** “Yapıldığı tarih itibarıyla plana ve mevzuata uygun olmakla beraber, mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ettiği veya edeceği ilgili idare veya mahkeme kararı ile tespit olunan yapılara, ilgili idarenin yazılı ikazına rağmen idarece tanınan süre içinde takviyede bulunmayan veya bu yapıları 39 uncu madde uyarınca yıkmayan yapı sahibine onbin Türk Lirası idari para cezası verilir.” Hükümleri doğrultusunda;

Yapı ve yapı elemanları, yapım ve kullanım süresi içinde yapıyı etkileyebilecek tüm yük ve şekil değiştirmeler altında belli bir güvenliği sağlayacak ve kullanımı bozmayacak biçimde tasarlanmış betonarme



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2025 / 228
Karar Tarihi : 01.12.2025
Evrak No : 9050

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Birimi :
Konusu : Riskli Yapı
(Taşlıman Mahallesi, ada:362, “5” sayılı parsel)

Yazının Tarihi : 01.12.2025

Saat : 14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT (Belediye Başkanı)
Encümen Seçilmiş Üyeleri : Nurullah YAVAŞ(Encümen Üyesi), Tufan PARLAK(Encümen Üyesi),
Encümen Memur Üyeleri : Serpil ASAL (Yazı İşleri Md.), A. Mürtaze KURT (Mali Hiz. Md.)
Katılmayan Encümen Üyeleri :

yapılarda ve yapı elemanlarında, yıkılmaya karşı güvenlik sağlanmasının yanı sıra öngörülen kullanım yükleri altında elemanların ve yapının tümünün aşırı çatlama, aşırı şekil ve yer değiştirme ve aşırı titreşmeye neden olmayacak biçimde boyutlandırılıp donatılmakta olup, yeterli rijitlik, kararlılık ve dayanıma sahip bir bütün olarak deprem yüklerini taşıyan bina betonarme taşıyıcı sistemi ve aynı zamanda taşıyıcı sistemi oluşturan elemanların her biri, deprem yüklerinin temel zeminine kadar sürekli ve güvenli bir şekilde aktarılmasını sağlamakta, bu itibarla, yük dağılımını doğrudan etkileyen direkt taşıyıcı sistemin bir parçası olan betonarme kolon, kiriş ve döşemelerde; **“bodrum kattaki taşıyıcı elemanlarının birçoğunun kabuk betonunun attığı, bazı kolonlarda kesit kayıplarının bulunduğu, beton kalitesinin düşük olduğu ve donatıların korozyon nedeniyle işlevini yitirdiği”** şeklindeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü teknik personellerinin tespitlerine dayanan yapısal kusurlar mevcut olması ile yapısal elemanlardaki yük dağılımının değişebileceği, binanın projelendirme aşamasında statik olarak tasarım ve taşıyıcı sistem boyutlandırmasındaki hesap kabullerinin değişebileceği, dolayısıyla yaşanması muhtemel büyük bir depremde yapının hasar alma veya yıkılma riskinin mevcut olduğu kanaatine varıldığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü teknik personellerince 13/11/2025 tarihinde tutulan tutanak ile imza altına alınarak 14.11.2025 tarihli 14072845 sayılı yazısı ile başkanlığımıza gönderilmiş olduğundan;

İlçemiz, Taşlıman Mahallesi, ada:362, “5” sayılı parsel, Muhtar Ahmet Sügün Caddesi, Engin 9 Apartmanı No: “5” adresinde bulunan söz konusu yapının 30.10.1991 tarih, “424” sayılı yapı ruhsatı ve 16.08.1996 tarihli umumi iskanı bulunmakta olup, İlçemiz yüksek deprem aktiviteli bir bölge olduğundan ilgili binanın yapım yılı dikkate alındığında; 1975 Deprem Yönetmeliğine göre inşaa edilmiş olduğundan yürürlükte bulunan 2018 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine göre yapısal ve dayanım kabulleri açısından hayati farkların bulunması, hazır beton kullanılmamış olması, taşıyıcı sistem elemanlarında gözlenen korozyonun varlığı ve buna bağlı olarak mevcut donatı ve kullanılan betonun dayanım seviyelerinde ciddi azalmanın gerçekleşme olasılığı ve binanın öngörülen bir afet karşısında(deprem gibi) dayanımını ve yük dağılımını doğrudan etkileyen direkt taşıyıcı sistem elemanlarındaki kesit kayıpları ile yapısal elemanlardaki yük dağılımının değişebileceği göz önüne alındığında, öncelikle söz konusu binada ikamet eden vatandaşlarımızın can ve mal güvenliği ve çevre açısından tehlike oluşturduğu yazı ekinde gönderilen tutanak ve eki fotoğraflarından anlaşıldığından;

3194 sayılı İmar Kanununun 39. Maddesi ile 42. Maddesinin 4. Fıkrası hükümleri ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün ilgi yazı ekinde bulunan tutanaktaki tespitler ile beraber değerlendirildiğinde; söz konusu binada öngörülen bir afet tehlikesi karşısında meydana gelebilecek herhangi bir çökme veya yıkılma ihtimaline karşı, **can ve mal güvenliğinin temini açısından** yapı maliklerince; söz konusu yapının dayanım güvenliğini ortaya koyacak Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018’ e göre Bina Deprem Performans Analizi yaptırılncaya kadar; bina sakinlerinin tedbir amaçlı **derhal** tahliyesinin sağlanmasına ve bina etrafına güvenlik şeridinin çekilmesine, Zabıta Müdürlüğünce güvenlik tedbirlerinin alınmasına, gerekiyorsa kolluk kuvvetlerinin desteğinin istenmesine,

Tehlikeli bina ile ilgili kararın Zabıta Müdürlüğünce, Mahalle Muhtarının katılımıyla imza altına alınarak tehlikeli binaya asılmasına ve malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tebligat yapılmasına,



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2025 / 228
Karar Tarihi : 01.12.2025
Evrak No : 9050

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Birimi :
Konusu : Riskli Yapı
(Taşlıman Mahallesi, ada:362, “5” sayılı parsel)

Yazının Tarihi : 01.12.2025

Saat : 14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT (Belediye Başkanı)
Encümen Seçilmiş Üyeleri : Nurullah YAVAŞ(Encümen Üyesi), Tufan PARLAK(Encümen Üyesi),
Encümen Memur Üyeleri : Serpil ASAL (Yazı İşleri Md.), A. Mürtaze KURT (Mali Hiz. Md.)
Katılmayan Encümen Üyeleri :

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 24.11.2025 tarih ve 8881 sayılı yazısı ekinde sunulan malik listesindeki belirtilen yapı sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tebligat yapılabilmesi için İlçe Nüfus Müdürlüğünden adreslerinin Zabıta Müdürlüğünce istenmesine,

Tehlikeli bina ile ilgili kararın Belediyemiz internet sayfasında 30 gün süre ile Destek Hizmetleri Müdürlüğüne bağlı- Bilgi İşlem Birimince ilan edilmesine,

Kanun hükmünde “*Tebliğati veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması hâlinde ...*” denildiğinden ilan süresinin bitimine müteakip 30 gün süre içerisinde bina sahipleri tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması hâlinde, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018’e uygun olarak Bina Deprem Performans Analizi yaptırılıp sonucuna göre binanın yıkılarak tehlikeli durumun giderilmesi iş ve işlemlerinin Fen İşleri Müdürlüğünce yapılmasına ve masrafinin % 20 fazlası ile yapı maliklerinden arsa payları oranında tahsil edilmesine,

Bina maliklerince, verilen süre içerisinde tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması halinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesinin 4. Fıkrası gereğince yapı maliklerinin arsa payları oranında alınmak üzere toplam 215.234,00 TL İdari para cezası verilmesine, idari para cezası iş ve işlemlerinin Gelirler Müdürlüğünce yapılmasına,

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Madde-7’de; “**2) Riskli yapıların tespiti; a) Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır.**” Hükmüne istinaden verilen süre içerisinde yapı malikleri tarafından 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin Eki Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların hükümlerine göre riskli yapı tespit analizinin yaptırılmak istenmesi durumunda, yapı maliklerince yaptırılarak, 6306 sayılı Kanun kapsamında binanın riskli olarak tespit edilmesi halinde iş ve işlemlere bu kanun kapsamında devam edilmesine,

Söz Konusu bina 6306 sayılı Kanun kapsamındaki hesap kabullerine göre riskli yapı çıkmaması durumunda; 15.12.2012 tarihli 28498 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin (Değişik:Rg-16/2/2019-30688) Ek-2 “Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar” başlıklı Kapsam 1 maddesinin 3 fıkrası “...*Bu Esaslarda verilen yöntemlere göre riskli bulunmayan binaların, depreme dayanıklı tasarım esaslarını sağladığı sonucu çıkarılamaz.*” denildiğinden, yapıların tasarım sınıflarına göre deprem performans hedeflerini sağlayıp sağlamadığı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği-2018 kapsamında ele alındığından, bu defada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018’e göre bina performans analizinin yapı maliklerince yaptırılmasına ve sonucuna göre değerlendirilmesine,

İlçemiz, Taşlıman Mahallesi, ada:362, “5” sayılı parsel, Muhtar Ahmet Sığın Caddesi, Engin 9 Apartmanı No: “5” adresinde bulunan yapı ile ilgili alınan kararın gereği için bir suretinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne, bir suretinin Zabıta Müdürlüğüne, bir suretinin Fen İşleri Müdürlüğüne, bir suretinin Destek Hizmetleri Müdürlüğü-Bilgi İşlem Birimine, bir suretinin Gelirler Müdürlüğü - Gelir Şefliğine ve bir suretinin de Hukuk Birimine gönderilmesine, Belediyemiz Encümenince mevcudun oybirliği ile karar verildi.



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2025 / 228
Karar Tarihi : 01.12.2025
Evrak No : 9050

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Birimi :
Konusu : Riskli Yapı
(Taşlıman Mahallesi, ada:362, "5" sayılı parsel)

Yazının Tarihi : 01.12.2025

Saat : 14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT (Belediye Başkanı)
Encümen Seçilmiş Üyeleri : Nurullah YAVAŞ(Encümen Üyesi), Tufan PARLAK(Encümen Üyesi),
Encümen Memur Üyeleri : Serpil ASAL (Yazı İşleri Md.), A. Mürtaze KURT (Mali Hiz. Md.)
Katılmayan Encümen Üyeleri :

Avni KURT
Belediye Başkanı
Encümen Başkanı

Nurullah YAVAŞ
Üye

Tufan PARLAK
Üye

Serpil ASAL
Yazı İşleri Md.

Ali Mürtaze KURT
Mali Hizmetler Md.