

18. Madde Uygulaması Yapılması Mmkkn Olmayan Hallerde 15. ve 16. Madde Hkmlerince İşlem Yapılması,

2023 yılında; 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. Madde uygulamasına esas hazırlanan 13 adet yolaterk, 69 adet Birleştirme (tevhid, ihdas), 32 adet İfraz (ayırma) dosyası incelenerek Belediye Encümeni onayına sunulmuştur.

İmar Durumu

- Belediyemiz sınırlan içerisinde yürürlükte olan Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, Koruma Amaçlı İmar Planı, İslah İmar Planı yapılaşma koşullanna ve yönetmelik ile İmar Kanununun hkmlerine göre parsel veya parseller bazında imar durumlan tanzim edilmektedir. Resmi kurumlardan ve şahıslardan gelen imar durumu taleplerini inceleyerek bilgisayar ortamında hazırlanarak onaylanmaktadır.

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan 1/5000 lekli Nazım İmar Planı, 1/100.000 lekli evre Düzeni planı dahilinde kalan Köy yerleşik alanlan ve tanım Alanlarında bulunan parsellere imar durumu verilmesi aşamasında ilgili kurumlardan görüşlerin olumlu gelmesi halinde ve köy yerleşik alan ve civannda kalan parsellere imar durumu düzenlenmektedir.

- Arsa sahibine şifahi olarak mracaatlannda imar durumu bilgisi verilmektedir.
- Vatandaşlan istek öneri şeklinde tarafımıza iletmiş olduklan imar durumu ve yapılaşmaya ilişkin talepler cevaplanmaktadır.

- Aynı zamanda son zamanlarda ilçemizi yakından ilgilendiren kentsel dönüşüm çalışmalarındaki emsal artışlarının hukuki sorunlanndan doğan durumlar nedeniyle ilgili parsellerin Yürütmeyi Durdurma Kararlan ve İptal Kararlan Net Cad programına işlenmekte ve bu şekilde takibi yapılmaktadır. Plan Değişikliklerine ve 18. madde uygulamalarına gelen yürütmeyi durdurma ve iptal kararlan da Net Cad programına işlenmekte ve bu şekilde takibi yapılmaktadır.

- Müdürlüğümüz bünyesinde 2023 yılı içerisinde 515 adet imar durumu düzenlenmiştir.

Kot Krokisi

- Projelendirme yapılacak parsellerde vatandaş tarafından hazırlatılan kotlu krokilerin zeminde kontrol edilerek, onaylanması faaliyetlerini yürütmek.
- Belediyemiz diğer müdürlüklerinden gelen talepler doğrultusunda, Belediyemiz uhdesinde bulunan kamuya tahsis edilmiş alanlara hazırlanacak projelere katkıda bulunmak.
- Vatandaşların istemi üzerine, inşaat ruhsatı verilecek bir kısım parseller için arazide imar istikamet krokileri hazırlamak.
- Gerekli durumlarda bölgemizdeki halihazır harita çalışmalarının yapılması veya ihale yoluyla yaptırılması.
- Müdürlüğümüz bünyesinde 2023 yılı 309 adet kot krokisi düzenlenmiştir.

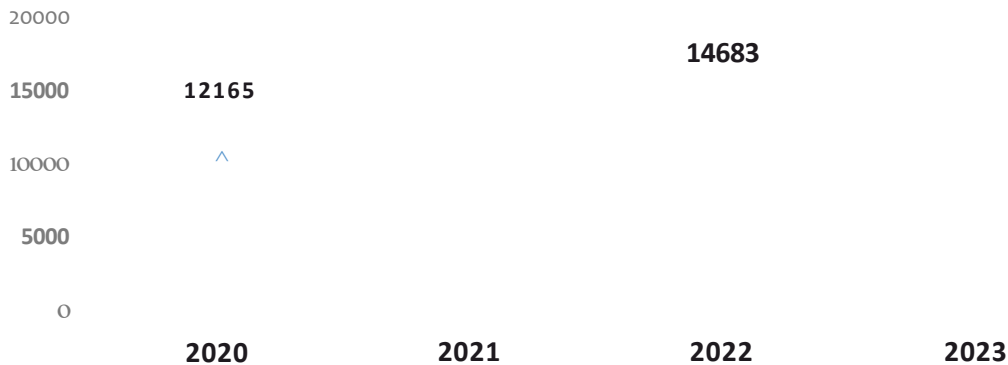
2023 YILI AYLARA GÖRE KOT KROKİSİ DAĞILIMI

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
-ADET	25	21	43	23	40	33	13	20	22	23	22	24

b) İMAR BİRİMİ

- 01.01.2023 - 31.12.2023 tarihleri arasında 6996 adet evrak Müdürlüğümüze havale edilmiştir. Bu evraklara istinaden de Müdürlüğümüzce 6735 adet yazışma gerçekleştirilmiştir.

GELEN EVRAK SAYISI



Yapı Kontrolü

- İlçemizin tamamında yapılan inşaatların ruhsatlı veya ruhsatsız olarak yapıldığının düzenli olarak kontrolü ve tespiti.
- İmar Planlarına ve 3194 Sayılı İmar Kanunun ilgili hükümlerine aykırı olarak yapıldığı tespit edilen kaçak veya ruhsat hilafı inşaatlara Yapı Tespit ve Tatil Zaptı düzenlenmesi.
- 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddesi uyarınca Yapı Tespit Zabıtlarının Encümen'e sunulması.
- Para cezası tahakkuk ettirilmiş olunan dosyalar ile ilgili tebligatları yaparak tahsil işlemleri için Gelirler Müdürlüğüne evrakların gönderilmesi,
- İmar Planına ve ruhsata uygun hale getirilmemiş yapıların ilgilileri hakkında 5237 Sayılı Türk Ceza Kanununun 184. maddesi uyarınca işlem yapılması için Hukuk İşleri Müdürlüğüne evrakların gönderilmesi.
- 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca Encümen kararları doğrultusunda kaçak veya ruhsata aykırı yapıların yıkımlarının yapılması,
- 3194 Sayılı İmar Kanununun 40. maddesi uyarınca işlem yapılması
- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu gereğince oluşan kaçak yapıların tutanaklarının düzenlenerek, 24 saat içerisinde yıkılması
- İstek - Öneri - Şikâyet içerikli EBYS sistemimize kaydedilen vatandaş taleplerinin yerinde kontrol edilmesi, vatandaşa bilgi verilmesi ve gerekli işlemlerin yapılması.
- ÇİMER üzerinden gelen şikâyetlerin değerlendirilmesi ve gerekli işlemlerin yapılması.
- Metruk Binaların tespiti, tebligatların takibi, yıkım yaptırılması için gerekli işlemlerin yapılması.
- 6360 sayılı kanuna göre ruhsat taleplerinin tespiti, ruhsat hazırlanması.
- 2023 yılı içerisinde 8 adet Temel ve Su basman Vizesi kontrolü yapılmıştır.
- 2023 yılı içerisinde Ruhsatsız olarak yapıldığı veya Ruhsat ve eklerine aykırı olduğu tespit edilen 85 adet yapıya 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesine göre yapı tatil zaptı düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesi gereğince cezai işlem yapılmıştır.

Yapı Ruhsatı

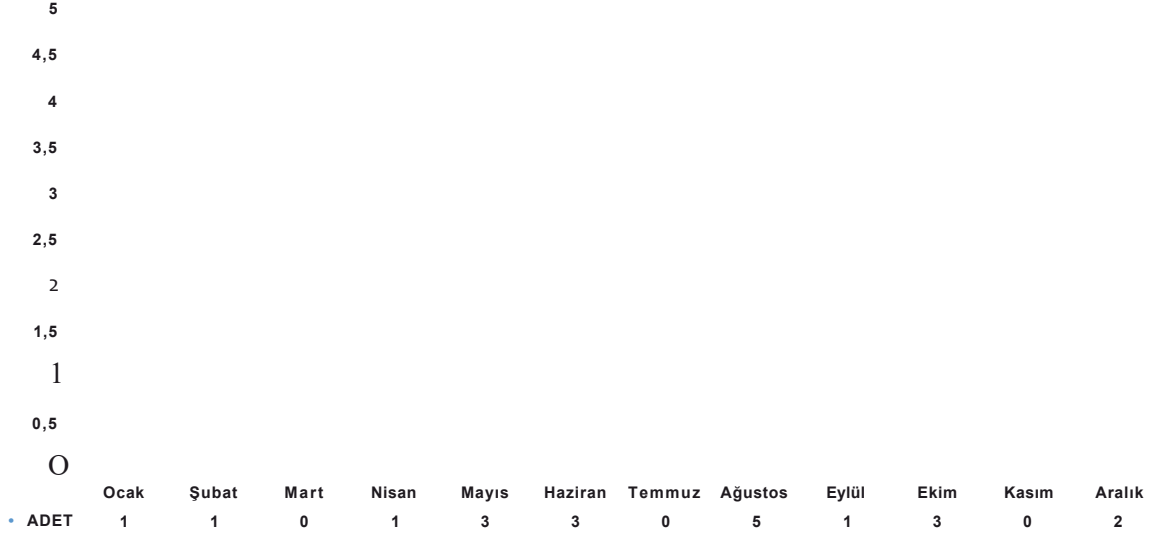
- Yürürlükteki İmar Kanunu, diğer kanun ve ilgili yönetmeliklere göre ruhsat için gerekli olan belgelerin ve projelerin başvuru dosyasında olup olmadığını kontrol etmek ve varsa eksikliklerin tamamlanmasını sağlamak. Yapı ruhsatı düzenlemek. Hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları taşıma ve kabul belgesi düzenlemek.
- Yürürlükteki Belediye Gelirleri Kanunu'na göre alınması gereken harçların hesaplanarak (Toprak, hafriyat, işgaliye, proje tasdik, 23. Madde ve Bina İnşaat Harcı) ilgili kişi/kuruluşlara yazılı olarak bildirmek ve Gelirler Müdürlüğü'ne yatırılmasını sağlamak.
- Yapı Kullanma izni aşamasında Cins tahsisi için gerekli harç tahakkuk edilmesini sağlamak.
- Tüm belgeler tamamlandıktan sonra Yapı Ruhsatını düzenleyerek ilgili kişi/kuruluşa iletilmesini sağlamak. Yerilen ruhsatların dijital ortamda diğer kurumlara (SGK) gönderilmesini sağlamak.
- Yapı kullanma izni verilmek üzere ilgilisi tarafından iletilen dosya ile ilgili olarak; Vergi dairesi ve Sosyal Sigortalar Kurumu'na ilişik kesilmesine dair, İmar ve Şehircilik Müdürü onayı ile ilgili kurumlara iletilmesini sağlamak.
- Gerekli belgelerin tamamlanmasından (İlişik kesme yazıları dahil) sonra Yapı Kullanma İznini düzenlemek.
- Yıkım ruhsatı düzenlemek.
- Yapı ruhsatı düzenlenen dosyaları arşivlemek.
- 2023 yılı içerisinde Müdürlüğümüzce proje kontrolleri yapılarak 628 adet yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı, tadilat ruhsatı, ruhsat yenilemesi, isim değişikliği ruhsatı, ek bina ruhsatı, mekanik tesisat ruhsatı, ilave inşaat ruhsatı, istinat duvarı ruhsatı vb..) düzenlenmiştir.

- 2023 yılında inşai faaliyeti devam eden ve biten yapılarda muhtelif aşamalarda rutin olarak yapı kontrolleri yapılmıştır. 2023 yılı içerisinde ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmış yapılara toplam 278 adet yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

- 2023 yılında 79 adet Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu düzenlenmiştir.

- 01/07/2022 tarihinde yürürlüğe giren 13/10/2021 tarihli ve 31627 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan "Binaların Yıkılması Hakkında Yönetmelik" e göre 2023 yılında 20 adet Yıkım Ruhsatı düzenlenmiştir.

2023 YILINDA DÜZENLENEN YIKIM RUHSATI



Yapı Denetimi

- Yeni ruhsat alacak binaların statik projelerinin tetkiki, incelenmesi ve yönetmeliklere göre tasdiki.
- Ruhsat alıp proje değişikliği yapılan yapılardaki ruhsat yenileme ve tadilat projelerinin yönetmeliklere göre incelenip tasdik edilmesi.
- Yürürlükteki Yapı Denetim Kanununa istinaden yayınlanan genelgeye istinaden YİBF formlarının güncel bilgilerini kontrol etmek.
- İnşaat aşamasındaki teknik uygulama sorumlularının denetiminde yapılan binaların kat ve çatı vizelerinin yerinde tetkik edilerek yapılması.
- Kullanma izni aşamasındaki binaların yerinde incelenerek kullanma izni onayı verilmesi.
- Yapı denetim firmalarıyla ilgili olarak; inşaat aşamasındaki yapı denetim firmalarının denetiminde yapılan binaların seviyelerinin onaylanması.
- Hak edişlerin tetkik edilerek onaylanması ve üst yazıyla Mal Müdürlüğüne gönderilmesi.
- Yapı denetim firmalarının personel değişikliklerinin onaylanması.
- Yapı denetim firmalarının iş bitirme tutanaklarının inşaat mahallinde yapılan tetkikler neticesinde onaylanması.
- Yapı Denetimli binaların tümü ile ilgili yılsonu seviye tespit işleminin yapılması
- Mal sahibinin talebi doğrultusunda (Mal sahibinin yasal vekili) parselde verilecek olan yapı ruhsatlarında yapılacak değişikliklerin (Fenni mesul, yapı denetim, müteahhit firma, şantiye şefi, proje müellifi vb.) güncellenerek isim değişikliği ruhsatı verilmesi.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu kapsamında olan yerlerde, arsa malikleri ve müteahhit / yüklenici arasında yapılan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine göre, bağımsız

bölüm paylaşımları yapılır. Yükleniciye düşen bağımsız bölümlerin yüklenici adına temlik (Tapu Devri) ve satış işlemleri için; 6306 sayılı Kanun maddeleri esas alınarak uygunluk yazıları yazılır. Temlik işlemlerinde sözleşme maddelerini yerine getirip getirmemesi kontrol edilir sözleşmede tapu devri ile ilgili bir bölüm yok ise inşaat seviye oranı kadar bağımsız bölümün devri yapılabilir. Satış işlemlerinde inşaat seviye oranı belirlenir ve belirlenen oranın %10 u altında satış izin yazısı yazılır. Yazılan yazılar Tapu Müdürlüğü'ne gönderilir.

- 2023 yılında 932 adet yapı denetim hakediş raporu onaylanmıştır.

Proje Kontrolleri

- Salihli Belediyesi sınırları içinde yer alan yapılara ait projeleri ilk tetkik, tadilat ya da yenileme aşamalarında mimari açıdan 3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklere göre kontrol etmek.
- Kontrol sonucunda mimari açıdan uygun bulunan projelerin üzerine yönetmelik ya da yasa gereklerini içeren kaşeleri vurarak imzalamak ve yapı denetim ve ruhsat birimlerine iletilmesini sağlamak.
- Yönetmelikler açısından uygun bulunmayan projelerin ilgili kanun ve yönetmeliklere göre düzeltilmesi için gerekli işlemleri başlatmak ve gerçekleştirilmesini takip etmek.
- Projelerde tespit edilen hatalı ve eksik kısımların düzeltilmesi amacı ile proje müelliflerine iletmek ve düzeltmelerin yapılmasını sağlamak.
- Ruhsat almış yapılara ait kat irtifakı projelerini kontrol etmek, uygun bulunanları konu ile ilgili harçların Gelirler Müdürlüğü tarafından tahsil edilmesini sağlamak ve projenin tarama işlemi yapılarak Tapu Sicil Müdürlüğüne elektronik ortam (web servisleriyle) üzerinden gönderilmesini sağlamak.
- LİHKAB Bürolarından gelen Bağımsız Bölüm Düzeltme Raporlarının onaylarının yapılması ve Tapu Sicil Müdürlüğüne elektronik ortam üzerinden gönderilmesini sağlamak.
- Tadilat, ruhsat yenileme, yeniden ruhsat verme ve ilave İnşaat ruhsatı müracaatlarında gerekli görülmesi halinde; yapıların ruhsat ve eklerine uygunluğunu yerinde kontrol etmek.
- Vatandaşın ve resmi kurumlardan gelen yazılara cevap vermek.
- Bina ruhsatı almak için hazırlanmış başvuru dosyalarında yer alan tüm projelerin ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde kontrol ederek onaylamak.

- Mimari projeye esas teşkil edecek şekilde ruhsat alma aşamasında yangın söndürme, yangın algılama, yangın ihbar ve acil aydınlatma projelerini yürürlükteki "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" göre tetkik ederek onaylamak.
- Yapı müteahhitlerinin sınıflandırılması ve kayıtlarının tutulması hakkındaki yönetmelik gereği iş deneyim ve iş bitirme belgesi vermek. (Yapım işleri ihaleleri uygulama yönetmeliği ilgili maddelerince istenen belgelerin alınarak EKAP dan belgenin düzenlenmesi.)
- 2023 yılında 35 adet Müteahhit İş bitirme - Müteahhit İş Deneyim Belgesi hazırlanmıştır.

2023 YILINDA DÜZENLENEN MÜTEAHHİT İŞ BITİRME- İŞ DENEYİM BELGELERİ

	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
.ADET	9	1	0	0	1	2	1

- 2023 yılında 191 adet kat irtifakı projesi onaylanarak işlem yapılmak üzere Salihli Tapu Müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmiştir.

2023 YILINDA ONAYLANAN KAT İRTİFAKLARI

	Ocak	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
.ADET	18	14	18	8	8	21

Mekanik

- Bina ruhsatı almak için hazırlanmış tüm başvuru dosyalarında yer alan; sıhhi tesisat, ısıtma tesisatı, ısı yalıtım, elektrik ve zayıf akım projelerini ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde kontrol ederek onaylamak.
- Mimari projeye esas teşkil edecek şekilde ruhsat alma aşamasında yangın söndürme, yangın algılama, yangın ihbar ve acil aydınlatma projelerini yürürlükteki "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" göre tetkik ederek onaylamak.
- Binanın Kullanma izni öncesinde; ısı yalıtım, su yalıtım, mekanik tesisat ve elektrik tesisat imalatlarının projelerine uygun şekilde yapılıp yapılmadığını yerinde kontrol etmek. Uygunsuzluk var ise, gerekli düzeltmelerin yapılmasını sağlamak.
- Yapılan tetkikler sonucunda, tespit edilen hatalı ve eksik kısımların düzeltilmesi amacı ile proje müelliflerine iletmek ve düzeltmelerin yapılmasını sağlamak.

Asansör Projesi Onayları ve Asansör Tescilleri

- 6 Nisan 2019 tarihli 30737 sayılı "Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği" ne göre A tipi muayene kuruluşu tarafından uygun etiket alan yeni ve mevcut asansörlerin tescil işlemini gerçekleştirmek.
- TS EN 81-20 standardında çizilen asansör uygulama veya avan (kamu binaları) projelerinin onaylarını gerçekleştirmek.
- 2023 yılında 107 adet Asansör Tescil Belgesi düzenlenmiştir.

2023 YILINDA DÜZENLENEN ASANSÖR TESCİL BELGELERİ

Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
2	18	15	9	12

Zemin Etüt

- Parsel Bazında Zemin Etüt Çalışmalarının yerinde kontrolü ve rapor incelenmesi,
- Sondaj çalışmalarının yerinde kontrolü ve incelenmesi,
- Belediye projelerine ait zemin etüt çalışmalarının yapılması
- 2023 yılında 312 adet parselde zemin etüdü veri raporu kontrolü yapılmıştır.