



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2026 / 44

Karar Tarihi : 14.05.2026

Evrak No : 3228

Yazının Tarihi : 08.05.2026

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi :

Konusu : Riskli Yapı
(Harmanlar Mah. Faik Özkan Cad. No:13)

Saat :14:00

Encümen Üyeleri
Encümen Başkanı : Avni KURT (Belediye Başkanı)
Encümen Seçilmiş Üyeleri : Nurullah YAVAŞ (Üye), Bircan EFE (Üye)
Encümen Memur Üyeleri : Emre TEZAKAR (Yazı İşleri Md. V.), Ali Mürtaze KURT (Mali Hizmetler Md.)
Katılmayan Üyeler :

ÖZET

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 08.05.2026 tarih ve 3228 sayılı yazısı Belediye Başkanlığınca Encümene sevk edilerek, gereği düşünüldü.

KARAR

Encümede yapılan görüşmede; 02/05/2026 tarihinde Belediyemiz Zabıta Müdürlüğüne binanın taşıyıcı sistem kolonlarına müdahale edildiği ve zarar verildiği ihbarına istinaden; ada: 3007, "1" parsel, Harmanlar Mahallesi, Faik Özkan Caddesi, No:13 adresinde bulunan binayla ilgili olarak inceleme yapılması amacıyla, Belediyemiz teknik personellerince yerinde yapılan incelemede; "5 katlı, 1994 yılında yapı ruhsatı almış olan yapıda; dışarıdan müdahale ile, "zemin kat S22 ve S23 numaralı kolonlarda" kabuk betonu kaldırılarak çekirdek betonuna zarar verildiği, kesit kayıplarının bulunduğu, beton kalitesinin düşük olduğu, beton içerisinde deniz kabuğu ve 10-15 cm çapında büyük taş parçalarının bulunduğu bazı etrilyelerin koparıldığı bu haliyle taşıyıcı sistemin etkilendiği ve yapının statikğine hasar verildiği ayrıca taşıyıcı sistem elemanlarında korozyon kaynaklı yapısal hasarlar olduğu" gözlemsel olarak tespit edilerek 07.05.2026 tarihinde tutanak altına alınmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun; "Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar: Madde 39 - (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 zabıta 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 3194 Sayılı İmar Kanununun 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 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 dayanım sahip bir bütün olarak deprem yüklerini



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2026 / 44

Karar Tarihi : 14.05.2026

Evrak No : 3228

Yazının Tarihi : 08.05.2026

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi :

Konusu : Riskli Yapı
(Harmanlar Mah. Faik Özkan Cad. No:13)

Saat :14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT (Belediye Başkanı)

Encümen Seçilmiş Üyeleri : Nurullah YAVAŞ (Üye), Bircan EFE (Üye)

Encümen Memur Üyeleri : Emre TEZAKAR (Yazı İşleri Md. V.), Ali Mürtaze KURT (Mali Hizmetler Md.)

Katılmayan Üyeler :

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 kolonların; "zemin kat S22 ve S23 numaralı kolonlarda" kabuk betonu kaldırılarak çekirdek betonuna zarar verildiği, kesit kayıplarının bulunduğu, beton kalitesinin düşük olduğu, beton içerisinde deniz kabuğu ve 10-15 cm çapında büyük taş parçalarının bulunduğu bazı etriyelerin koparıldığı bu haliyle taşıyıcı sistemin etkilendiği ve yapının statigine hasar verildiği ayrıca taşıyıcı sistem elemanlarında korozyon kaynaklı yapısal hasarlar olduğu" şeklindeki Belediyemiz teknik personellerinin tespitlerine dayanan yapısal kusurlar mevcut olması ile yapısal elemanlardaki yük dağılımının değişebileceği, özellikle söz konusu iki kolona dışarıdan müdahale edilerek kesit kaybı oluşturacak şekilde kırılması/parçalanması ve deprem durumunda oluşacak kesme kuvvetlerini karşılayarak ani çökmeyi engellemek için konulan etriyelerin koparılması sonucunda; 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 değerlendirilmiş ve "Yapının taşıyıcı sistemine müdahale edilmiş olduğundan, can güvenliğinin temini açısından yapıya; 2018 TBDY'ne göre Bina Deprem Performans Analizi (Konut yapılarında "Kontrollü Hasar Performans Seviyesini" sağladığı gösterilinceye kadar) ve/veya 6306 sayılı kanun uyarınca Riskli Yapı Tespiti yaptırılınca kadar yapının kullanılmasının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır." denilerek 07.05.2026 tarihinde tutanak altına alınmıştır.

Söz konusu yapının 06.12.1994 tarih, "532" sayılı yapı ruhsatı ve 05.07.1996 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 tasarımsal ve dayanım kabulleri açısından hayati farkların bulunması, hazır beton kullanılmamış olması, taşıyıcı sistem elemanlarında gözlenen korozyonun varlığı ve buna bağlı olarak mevcut donatının işlevini yitirdiği 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 (zemin kat S22 ve S23 numaralı kolonlarda), etriyelerin koparılmış olması ile yapısal elemanlardaki yük dağılımının değişebileceği ve yapı taşıyıcı sisteminin en önemli faktörü olan çerçeve sürekliliğinin dış müdahale ile etkilendiği/bozulduğu 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 yazımız eki tutanaktaki tespitler 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 yaptırılarak konut binaları için "Kontrollü Hasar Performans Seviyesini" sağladığı gösterilinceye kadar, bina sakinlerinin tedbir amaçlı derhal tahliyesinin sağlanmasına ve bina etrafında gerekli güvenlik tedbirlerinin Zabıta Müdürlüğüne alınmasına, gerekiyorsa kolluk kuvvetlerinin desteğinin istenmesine,

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

2



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2026 / 44

Karar Tarihi : 14.05.2026

Evrak No : 3228

Yazının Tarihi : 08.05.2026

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi :

Konusu : Riskli Yapı
(Harmanlar Mah. Faik Özkan Cad. No:13)

Saat :14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT (Belediye Başkanı)

Encümen Seçilmiş Üyeleri : Nurullah YAVAŞ (Üye), Bircan EFE (Üye)

Encümen Memur Üyeleri : Emre TEZAKAR (Yazı İşleri Md. V.), Ali Mürtaze KURT (Mali Hizmetler Md.)

Katılmayan Üyeler :

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 08.05.2026 tarih ve 3228 sayılı yazısı ekinde sunulan malik listesindeki belirtilen yapı sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tebligat yapılabilmesi için İçişleri Bakanlığı, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünden adreslerinin Zabıta Müdürlüğüne istenmesine,

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

Kanun hükmünde *"Tebligatı 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 yapı malikleri tarafından; öncelikle zemin kat S22 ve S23 numaralı kolonların koparılan etriyelerin ve mevcut olan kesit kayıplarının Belediyemizce onaylı ruhsat eki statik projesindeki kolon hesap ve donatı detaylarını sağlayacak şekilde ve projesinde gösterilen detay açılımları aynı olacak biçimde fenni ve teknik gerekliliklere uygun olarak tekrar imal edilerek özel bir inşaat mühendisince teknik rapora bağlanarak tehlikeli durumun giderilmesine,

Tehlikeli durumun yukarıdaki fıkrada belirtildiği şekli ile giderilip giderilmemiş olduğunun ve yine aynı fıkrada belirtildiği şekli ile tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması halinde ise yıkım ve diğer konularla ilgili; hukuki açıdan yanlış bir idari işlem tesis etmemek adına 3194 Sayılı İmar Kanununun 39.maddesinin uygulanması hakkında izlenecek iş ve işlemlerle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına, İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne sorulmuş olan 13.05.2026 tarihli, 3344 sayılı görüş konulu yazısına gelecek cevabi yazıya istinaden konunun Belediyemizce Encümeninince tekrar değerlendirilmesine,

Bina maliklerince, verilen süre içerisinde tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması halinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesinin 4. Fıkrası gereğince 270.097,00 TL İdari para cezası verilmesine ve yapı maliklerinin arsa payları oranında uygulanması iş ve işlemlerinin Gelirler Müdürlüğüne 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 yapı" 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,

Ayrıca söz konusu binada taşıyıcı sistem zemin kat kolon elemanlarına dışarıdan müdahale edilerek parçalanması ve kesit kayıpları oluşturulması ve bazı etriyelerin koparılması nedeniyle taşıyıcı sisteme zarar verilmiş



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2026 / 44

Karar Tarihi : 14.05.2026

Evrak No : 3228

Yazının Tarihi : 08.05.2026

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi :

**Konusu : Riskli Yapı
(Harmanlar Mah. Faik Özkan Cad. No:13)**

Saat :14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT (Belediye Başkanı)

Encümen Seçilmiş Üyeleri : Nurullah YAVAŞ (Üye), Bircan EFE (Üye)

Encümen Memur Üyeleri : Emre TEZAKAR (Yazı İşleri Md. V.), Ali Mürtaze KURT (Mali Hizmetler Md.)

Katılmayan Üyeler :

olduğundan, meydana gelebilecek her hangi bir çökme ve/veya yıkılma durumunda, binada oturan vatandaşlarımızın can ve mal güvenliği tehlikede olduğundan, ilgili eylemi gerçekleştiren kişi veya kişilerin tespiti ve Türk Ceza Kanunu'nun ilgili maddelerince adli işlem tesis edilmesi için Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulması iş ve işlemlerinin Hukuk Birimince yapılmasına,

İlçemiz, Harmanlar Mahallesi, ada:3007, "1" sayılı parsel, Faik Özkan Caddesi, No: "13" 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.



Emre TEZAKAR
Yazı İşleri Md. V.

Nurullah YAVAŞ
Üye

Bircan EFE
Üye

Ali Mürtaze KURT
Mali Hizmetler Md.