



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2026 / 49

Karar Tarihi : 04.06.2026

Evrak No : 3796

Yazının Tarihi : 03.06.2026

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi :

Konusu : Riskli Yapı (Beta Apartmanı, Karpuzdere M
Ada:856, 7 Sayılı Parsel)

Saat :14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT(Belediye Başkanı)

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

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

Katılmayan Üyeler :

ÖZET

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.06.2026 tarih ve 3796 sayılı yazısı Belediye Başkanlığınca Encümene sevk edilerek, gereği düşünüldü.

KARAR

Encümende yapılan görüşmede; İlçemiz, Karpuzdere Mahallesi, ada:856, 7 parsel, Poyraz Caddesi No:146 adresinde bulunan Beta Apartmanı ile ilgili, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Proje ve Yapım Şubesi teknik personellerince 06.11.2025 tarihinde yapılan gözlemsel inceleme sonucu; "Beta Apartmanının No:146 bulunduğu, yapıda korozyon kaynaklı hasarların olduğu, bina girişinin bulunduğu bodrum kattaki taşıyıcı elemanlarının birçoğunun kabuk betonunun attığı ve gözlemsel inceleme neticesinde yapının riskli olduğu kanaatine varıldığı" belirtilmiş ve devamında ise, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesi atf 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 Bakanlığımızca lisanslandırılmış kuruluşlara ivedi olarak Riskli Yapı Tespiti yaptırılması, çıkacak sonuca göre hareket edilmesi hususunda..." şeklinde bildirilmiş olup,

Yalova Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 30.04.2026 tarihli ve E-75806635-502.99-520589 sayılı yazısında, 3194 sayılı İmar Kanununun 39. Maddesine atf yapılarak; "Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39. Maddesi uyarınca tehlike arz eden yapıların tespiti ve gerekli işlemlerin yapılması hususunda İdarelerin bizzat sorumluluğu bulunmaktadır. Bu kapsamda İdareler arasında görev ve yetki paylaşımı gerekçe gösterilerek vatandaşın can güvenliğini ilgilendiren herhangi bir konuda işlem tesis edilmemesi hukuka ve kamu yararına uygun değildir."... denildiğinden,

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 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 zabta marifetiyle derhal tahliye ettirilir." ve aynı kanunun **İdari müeyyideler başlıklı 42.****



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2026 / 49

Karar Tarihi : 04.06.2026

Evrak No : 3796

Yazının Tarihi : 03.06.2026

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi :

Konusu : Riskli Yapı (Beta Apartmanı, Karpuzdere M
Ada:856, 7 Sayılı Parsel)

Saat :14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT(Belediye Başkanı)

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

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

Katılmayan Üyeler :

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 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, giriş ve döşemelerde; *“yapıda yapılan gözlemsel incelemede; taşıyıcı sistemde hasarların yer aldığı, beton kalitesinin düşük olduğu ve donatıların korozyon nedeniyle işlevini yitirdiği yapıda korozyon kaynaklı hasarların oluştuğu, bodrum kattaki taşıyıcı elemanlarının birçoğunun kabuk betonunun attığı”* 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 06/11/2025 tarihinde tespit edildiği belirtilmiş olup,

İlçemiz, Karpuzdere Mevkii, ada:856, 7 sayılı parsel, Poyraz Caddesi, Beta Apartmanı No:146 adresinde bulunan söz konusu yapının 06.09.1988 tarih, “218” sayılı yapı ruhsatı ve 19.12.1990 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 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 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 anlaşıldığından;

Yukarıda detaylıca izahatı yapıldığı üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun, 39. Maddesi ile 42. Maddesinin 4. Fıkrası hükümleri ve ilgi yazıdaki tespitler beraber değerlendirildiğinde; söz konusu binada öngörülen bir afet tehlikesi karşısında meydana gelebilecek herhangi bir çökme veya yıkılma ihtimaline karşı, can ve mal güvenliğinin



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2026 / 49

Karar Tarihi : 04.06.2026

Evrak No : 3796

Yazının Tarihi : 03.06.2026

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi :

Konusu : Riskli Yapı (Beta Apartmanı, Karpuzdere M
Ada:856, 7 Sayılı Parsel)

Saat :14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT(Belediye Başkanı)

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

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

Katılmayan Üyeler :

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 sağlanması ve bina etrafında gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmasının Zabıta Müdürlüğüne yapılmasına, 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 tebligat yapılması için Zabıta Müdürlüğüne bildirilmesine,

Ekli listede isimleri verilen Bina Maliklerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tebligat yapılabilmesi için İçişleri Bakanlığı, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünden adreslerinin İmar ve Şehircilik 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 "**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, 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 Encümenince tekrar değerlendirilmesine,

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 270.097,00 TL İdari para cezası verilmesine, idari para cezası 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" çıkması durumunda;



T.C.
ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI



Karar No : 2026 / 49

Karar Tarihi : 04.06.2026

Evrak No : 3796

Yazının Tarihi : 03.06.2026

Müdürlüğü : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi :

Konusu : Riskli Yapı (Beta Apartmanı, Karpuzdere M
Ada:856, 7 Sayılı Parsel)

Saat :14:00

Encümen Üyeleri

Encümen Başkanı : Avni KURT(Belediye Başkanı)

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

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

Katılmayan Üyeler :

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 yapılmasına ve sonucuna göre değerlendirilmesine,

İlçemiz, Karpuzdere Mahallesi, ada:856, "7" sayılı parsel, Poyraz Caddesi, Beta Apartmanı No: "146" 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.

Avni KURT
Belediye Başkanı
Encümen Başkanı

Serpil ASAL
Yazı İşleri Md.

Nurullah YAVAŞ
Üye

Bircan EFE
Üye

Ali Mürtaze KURT
Mali Hizmetler Md.