

YAPI KONTROL HİZMETLERİ

İnşaatların Yapı Ruhsatı ve ekleri doğrultusunda arazide kontrolünü yaparak, gerekli vizelerin verilmesine müteakip iş bitirme belgesi düzenlemek, vizeleri düzenlenen inşaatların hak edişlerini kontrol ederek ödenmesi için ilgili müdürlüğe göndermek, ilçede faaliyet gösteren yapı denetim firmalarını denetlemek ve tüm mahallelerin düzenli program dahilinde yapı kontrolünü yapmak, plana aykırı yapı ve eklerinin yıkımı/yıkıtılması, metruk binaların yıkımı/yıkıtılması, asansör tescil işlemleri ve asansör proje onayı, her türlü inşai faaliyetle ilgili yazılı veya sözlü şikayetlerin değerlendirilmesi ve sonuçlandırılması, uygunluğu tespit edilen binalara Isı Yalıtım Raporu düzenlenmesi ve İş Bitirme Belgesi verilen yapılara müracaatları halinde İskan (Yapı Kullanım Belgesi) düzenlenmesi görevleri Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Yapı Kontrol Müdürlüğü Bütçe Giderleri		2025 Başlangıç Ödeneği	2025 Gerçekleşme	Gerçekleşme (%)	Bütçe İçinde (%)
01	Personel Giderleri	27.630.000,00	25.549.867,26	92,47%	90,96%
02	SGK Devlet Primi Giderleri	2.290.000,00	1.772.111,01	77,38%	6,31%
03	Mal ve Hizmet Alım Giderleri	330.000,00	766.506,69	232,27%	2,73%
06	Sermaye Giderleri	250.000,00	0,00	0,00%	0,00%
Toplam		30.500.000,00	28.088.484,96	92,09%	0,35%



A1.H6.
STRATEJİK HEDEF

Yapı denetim kontrollerini etkin bir şekilde yaparak imar mevzuatına aykırı yapılaşmayı önlemek.

İnşaat Öncesi Yapılan İşlemler

Sac Perde, Perde ve Branda Kontrolü: İnşaat faaliyetleri esnasında inşaatların kamu güvenliği açısından çevreden izolasyonunu sağlamak amacıyla inşaat yapılan parsellerin sac perde ile çevrilmesi, siva, boya çalışması esnasında inşaatların branda ile kapatılması hususunda gerekli kontroller titizlikle yapılmaktadır.

İnşaatların Ruhsatlarına Uygunluğunun Denetimi

İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde ruhsat alarak inşaatına başlanan binalar temel seviyesinden başlamak üzere yapı denetim firmaları aracılığıyla, sürekli sahada denetim yapan mühendislerimizce her aşamada takip edilmektedir. Yapı denetimleri 6 seviyede periyodik olarak yapılmaktadır.



1.Hakediş (%10 seviye): Ruhsat onaylandıktan sonra yapı denetim firmalarına proje inceleme bedeli olarak %10 hakediş onayı verilmektedir.

2.Hakediş (%20 seviye): İnşaata başlama aşamasında yapı denetim ve şantiye şefi tarafından onaylanarak Belediyemize sunulan İş yeri Teslim Tutanağına istinaden binanın hafriyat kotunun ve koordinatlarının doğruluğu tarafımızdan onaylanmaktadır. Bölge mühendislerimiz tarafından inşaatın ruhsat ve eklerine uygunluğu mahallinde tetkik edilerek, ilgili evraklar kontrol edilir ve olumsuzluk olmadığı takdirde temel üstü ve su basman vizesi onaylanarak, yapı denetim firmalarının %20 hakediş bedeli ödenmektedir.

3. Hakediş (%60 seviye): Binanın betonarmesinin tümüyle bitirilmesine müteakip yapı denetim firmaları müracaatlarını yapar. İnşaat mahallinde bölge mühendislerimiz tarafından kontrol edilir ve ilgili evraklar kontrolü sonrası (zemin ve normal katlar kalıp beton tutanakları ve beton basınç dayanım raporları) olumsuzluk olmadığı takdirde yapı denetim firmalarının %60 hakediş onaylanmaktadır.

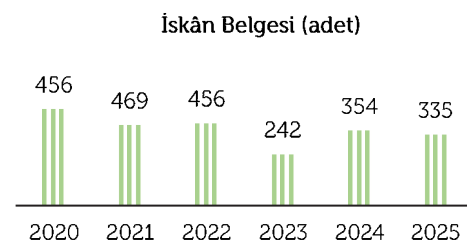
4. Hakediş (%80 seviye): Binanın tüm bölme duvarlarının ve cephelerinin projeye uygunluğu, bina iç ve dış yalıtımının yapılması, çatı örtüsünün mimari projeye uygun olduğu mühendislerimiz tarafından kontrol edilip, yapı denetim şirketi müracaatı sonrası %80 hakediş onayı yapılmaktadır.

Isı ve Su Yalıtım Çalışmalarının Denetlenmesi: İnşaatların hafriyatı alındıktan sonra temel dökülmeden önce yapılacak bohçalama işlemi ile başlayan, temel döküldükten sonra drenaj ve toprak altında kalan perdelerin yalıtımı sonrasında bodrum kat zemin, normal katlar, çatı ve teraslar olmak üzere binada yapılan tüm ısı ve su yalıtım uygulamaları kontrol edilerek "Isı Yalıtım Kontrol Tutanağı" ve "Isı Su Yalıtımı ve Çatı Örtüsü Kontrol Tutanağı" yapı denetim firmalarından İstenir.

5. Hakediş (%95 seviye): Binanın mekanik ve elektrik tesisatının tamamlanarak, sıva ve ince işlerinin de ruhsat ve eklerine uygun şekilde bitirilmesi, iskân edilebilir seviyeye getirilmesi ile yapı denetim şirketi müracaatı sonrası %95 hakediş onayı yapılmaktadır.

6. Hakediş [%100 Seviye-İş Bitirme Tutanağı Onayı ve İskân (Yapı Kullanım İzin Belgesi) Onayı]: Bu aşamada Yapı Kontrol Müdürlüğü görevlileri tarafından inşaatın, projesine uygunluğunu denetleyerek iş bitirme tutanaklarına onay verilmektedir.

İşlemler	2022	2023	2024	2025
Hakediş	2.010	1.694	1.634	1.799
Isı Yalıtım Raporu	305	284	300	324
Yangın Raporu	189	96	178	143
İş Bitirme	380	247	310	335
İskân	388	242	354	335



Yangın Raporu: İskân verilmesi aşamasında binaların elektrik ve mekanik tesisat projeleri yerinde kontrol edilir. Bina ile alakalı herhangi bir eksiklik yoksa yangın raporu imzalanır.

Asansör Proje Onayı ve Tescil İşlemleri

Yeşil etiket alan asansör için asansör firmasının başvurusuna istinaden asansör firmasının beyan ettiği güvenlik ekipmanları ve mimari projeye uygunluğu kontrol edilir. Bu hususların uygunluğu halinde bir defaya mahsus olmak üzere asansörü tescil edilir. 2025 yılında **437 adet asansör proje onayı yapılmış, 541 adet asansör ruhsatı (tescil) verilmiştir.**



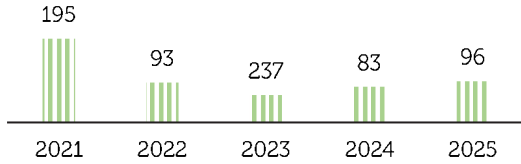
İşlemler	2022	2023	2024	2025
Asansör Proje Onayı	405	677	561	437
Asansör Ruhsatı (Tescil)	372	455	570	541

İnşaatların Kontrolü ve İnşaat İşgallerinin Önlenmesi

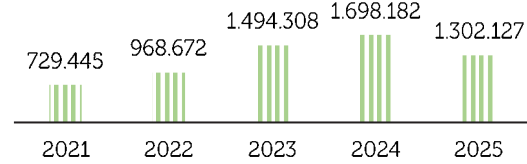
İmar Kanunu'nun ilgili maddelerinde belirtilen hükümler çerçevesinde devam eden inşaatların düzenli çalışması, inşaat malzemelerinin kaldırım ve yol işgal etmemesi, inşaat çevresinin sac levhalarla çevrilerek cephelerinin branda ile kapatılması konularında gerekli yasal uyarı ve işlemler tarafımızdan düzenli olarak yapılmakta, önlem alınması için ilgililerine 3 gün süreli tebligat yapılmakta ve uygun hale getirilmeyen inşaatlar hakkında cezai işlem uygulanmaktadır.

2025 yılında **96 adet inşaat işgali** tespit edilmiş olup; 12 adedi encümene sevk edilmiştir, bu inşaatlara **1.302.127 TL para cezası** uygulanmıştır.

İnşaat İşgalleri Sayısı (adet)



İnşaat İşgallerine Uygulanan Para Cezası (TL)

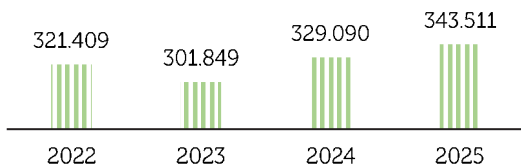


İnşaatların Sac ve Branda ile İzole Edilmesi ve Konsol İskele Kurulması: Henüz inşaat başlamadan şantiye alanını kapatmak ve inşaatı hem estetik açıdan hem de güvenlik açısından gizlemek amacıyla inşaat sahiplerine sac levha ve branda aldırılmak suretiyle inşaatın etrafı sac levha ile çevrilmekte, insan sirkülasyonunun çok olduğu ana arterlerde ve yüksek irtifalı inşaatlarda can ve mal güvenliğinin sağlanması için eğimli şekilde konsol iskeleler kurulmakta, inşaat sıva aşamasına geldiğinde ise binanın cepheleri branda ile çevrilmektedir.

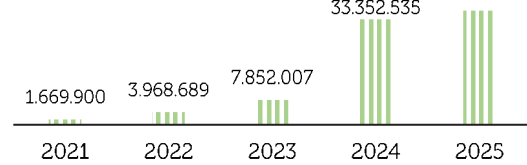
Ruhsatsız ve Ruhsata Aykırı Yapıların Yıkımı ve Cezalandırılması

Yapı Ruhsatı olmayan veya ruhsat eklerine uygun yapılmayan yapılar için kontrol mühendislerimiz tarafından İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddelerine göre "Yapı Tatil Tutanağı" düzenlenerek inşai faaliyet derhal durdurulmuş ve tespit edilen uygunsuzluklar kayıt altına alınmıştır. 2025 yılında **79 adet Yapı Tatil Tutanağı** düzenlenmiş, **36.080.236 TL para cezası** kesilmiştir.

Ruhsatsız Yıkımlara Uygulanan Para Cezası (TL)



Yapı Tatil Tutanağı Encümen Para Cezası (TL)



Yıkım Ruhsatı Alınmadan Yapılan Yıkımların Engellenmesi: Yıkım ruhsatı alınmadan müteahhitlerce yıkılan binalarla ilgili yasal işlemler yapılmaktadır.

Tadilat Ruhsatı ile Düzeltilen Ruhsata Aykırı Yapılar: Ruhsata aykırı veya ruhsatsız olduğu için Yapı Tatil Tutanağı tanzim edilen yapılar, verilen süre içinde Tadilat Ruhsatı alınarak ruhsata uygun hale getirilebilir.

İnşaat Sahibi Tarafından Yapılan Yıkımlar: Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek ilgisine tebliğ edilen ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılar, ilgilisi tarafından verilen yasal süre içerisinde ruhsata uygun hale getirilebilir. 18 adet yapı ilgilisi (mal sahibi) tarafından uygun hale getirilmiştir.

İmar Kanunu'nun 32. Maddesine Göre Yıkılan, Yıktırılan ve Tadilat Ruhsatına Bağlanan İnşaatlar: 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince 2025 yılında **2 adet** yıkım gerçekleştirilmiştir.

İmar Kirliliği (TCK 184) Kapsamında Yapılan Suç Duyuruları: İlçemizde imar kirliliğinin önlenmesi kapsamında ekiplerimizce tespit edilen olumsuzluklar TCK 184. Maddeye göre raporlanıp ilgilileri hakkında Cumhuriyet Savcılığı'na suç duyurusunda bulunulmaktadır. Bu kapsamda 2025 yılında **83 adet** suç duyurusunda bulunulmuştur.

Tehlike Unsuru Oluşturan Eski Yıpranmış Bina Cephelerinin Yenilenmesi Onarılması: İlçemizde cadde ve sokaklara cepheleri zamanla eskiyen ve yıpranan binaların çatı ve cephe kaplamaları kırılma ve dökülmeler sonucu kamunun can ve mal güvenliğini korumak amacıyla tespit edilen bu gibi binaların tamir ve onarımı için ivedi olarak yasal işlemler başlatılarak ilgisine onarım için tebligat yapılmakta, bahse konu binanın etrafına gerekli güvenlik önlemlerini alınmakta, ilgilisi tarafından giderilmeyen problemler giderilerek, masrafları %20 fazlasıyla ilgisine rücu edilmektedir.

Metruk Binaların Yıkımı: İmar Kanunu'nun 39. ve 40. maddelerine göre 2025 yılında **1 adet** metruk yapı yıkılmıştır.

Çatı-Teras Pergola ve Açık Oturma Yerleri Geçici İzin Belgesi

Yapı Kontrol Müdürlüğü faaliyetleri kapsamında, 05.12.2024 tarihli ve 2024/137 sayılı Ümraniye Belediye Meclis Kararı uyarınca, 2025 yılı içerisinde toplam **109 adet** Çatı-Teras Pergola ve Açık Oturma Yerleri İzin Belgesi düzenlenmiş olup, söz konusu işlemler karşılığında 14.234.785,00 TL tutarında harç tahsil edilmiştir.



Talep ve Şikâyet Yönetimi

Yapı Kontrol Müdürlüğü faaliyetleri kapsamında 2025 yılında **5.497 adet** şikâyet ve talep çözüme kavuşturulmuş, **15.270 adet** evrak işleme alınmıştır.

