

BOĞAZIÇI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
MÜDÜRLÜK FAALİYETLERİ
MÜDÜRLÜĞE BAĞLI ŞEFLİKLER

Müdürlüğümüz çalışmalarını 11 şeflikle yürütmektedir.

- 1-Ruhsat-İskan Şefliği
- 2-Tesisat Şefliği
- 3-Statik Şefliği
- 4-Yapı Kontrol Şefliği
- 5-Harita Şefliği
- 6-Durum Şefliği
- 7-Planlama Şefliği
- 8-Tespit ve Tetkik Şefliği
- 9-Yazı ve Personel İşleri
- 10-Muhasebe Şefliği
- 11-Kalem-Arşiv Şefliği

ŞEFLİKLERİN GÖREVLERİ:

1-RUHSAT-İSKAN ŞEFLİĞİ :

1-Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında kamuya açık kullanışlara tahsis edilen parsellerde (lokanta, gazino, kafeterya, karakol, dispanser, çarşı alanları, turizm konaklama alanları, askeri alanlar, eğitim kurumları, sağlık tesisleri, resmi kuruluş alanları vb. gibi alanlar) imar durumunda belirlenen yapılanma koşulları doğrultusunda hazırlanmış olan uygulama projeleri tasdiklenerek inşaat ruhsatı verilir.

2-Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesindeki eski eser uygulamalarında Koruma Kurulu Kararı alınmak suretiyle uygulama projesi onaylanarak, inşaat ruhsatı verilir.

3-Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesindeki mevcut yasal binalara mer'i mevzuata uygun tadilat projesi tasdiklenerek tadilat ruhsatı verilir.

4-3194 sayılı Yasanın geçici 7.maddesine göre, mevcut çekme katlar aynı gabari içinde kalmak şartı ile tam kata iblağ edildiğinden, tam kata iblağ edilen çekme katın uygulama projesi mer-i mevzuat doğrultusunda incelenerek onayı yapılır ve inşaat ruhsatı hazırlanır.

5-Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesinde kalan alanlarda üzerinde yasal bina bulunan ve inşaat ruhsatı verilebilen parsellerde yüzme havuzuna ait uygulama projesi tasdiklenerek inşaat ruhsatı verilir.

6-2960 sayılı yasanın 3 (o) maddesi uygulaması:

2960 sayılı Yasanın 3(o) maddesi: "Boğaziçi Alanında kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanlarda geçici inşaat müsaadesi verilmez. Ancak Boğaziçi Öngörünüm, Geri görünüm, ve Etkilenme Bölgelerinde kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanlarda 40m2'yi geçmeyen bekçi kulübesi, büfe, çay ocağı gibi yapılara imar uygulama planı uygulanana kadar Boğaziçi İmar İdare Heyetince müsaade edilir" denilmektedir.

22.07.1983 onanlı, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanların bir bölümünde "hiçbir inşaat yapılamaz" notu bulunmakla beraber, 22.11.1983 yılında yürürlüğe giren 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 3(o) maddesinde; kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanların tümünde geçici inşaat yapılamayacağı hükme bağlanmıştır. Ancak söz konusu alanlara; inşaat kapsamına girmeyen ve 40 m2'yi geçmeyen bekçi kulübesi, büfe, çay ocağı gibi yapılara müsaade edileceği ifade edilmiştir.

2960 sayılı yasanın 3(o) maddesinde kamu hizmet ve tesislerine ayrılan, ancak henüz kamulaştırma programına alınmayan alanlardaki 40 m2'yi geçmeyen bekçi kulübesi, büfe, çay ocağı gibi yapılara Boğaziçi İmar İdare Heyetince müsaade edileceği ifade edilmektedir.

Boğaziçi İmar İdare Heyeti, 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 6.maddesine göre kurulan organlardandır. İlgili yasa maddesi 09.05.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı Boğaziçi Kanununun 46. maddesi ile kaldırılmış olup bu kuruluşların görev ve sorumlulukları Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgelerindeki uygulamaların İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yapılacağı belirtildiğinden konu hakkında Büyükşehir Belediye Encümenince karar alınması gerekmektedir.

Anılan Encümen Kararı ile söz konusu uygulamaların Boğaziçi Kanunu ile bağdaşmayacağı gerekçesiyle reddine karar verilmiştir.

7-Yukarıda belirtilen uygulamalara ait verilen izin belgeleri doğrultusunda inşaat faaliyetlerinin tamamlanarak, iskan müracaatlarının olması halinde konu değerlendirilerek, iskan belgesi tanzim edilir.

2-TESİSAT ŞEFLİĞİ:

1-Yapı İzin Belgesi almak üzere başvuruda bulunulan yapılara ait Müdürlüğümüz Ruhsat-İskan Bürosunca onaylanan mimari projeye uygun olarak hazırlanan elektrik ve mekanik tesisatlara ait uygulama projelerinin ilgili mevzuat uyarınca incelenmesi ve onaylanması.

İlgililerin talebi üzerine ısı yalıtım kontrolü için yapıların mahallinde tetkik edilerek ısı yalıtım vizesinin yapılması Yapı Kullanma İzni (İskan izni) talepleri ile ilgili olarak yapıların onaylı tesisat uygulama projelerine uygun yapıp yapılmadığının kontrol edilmesi.

2-Asansörlerin fenni muayenelerinin yapılması.

3-Tesisat projelerinin tetkik, kontrol ve onaylanmasına ilişkin muayene ücretlerinin tahakkuk ettirilerek Müdürlüğümüz Muhasebe Bürosunca tahsil edilmesini sağlamaktadır.

3-STATİK ŞEFLİĞİ:

1-Koruma Kurulu ve Müdürlüğümüzce onaylanan mimari projelerin yapılan zemin etüdü ve Yeni Deprem Yönetmeliği doğrultusunda incelenerek statik hesap ve projelerinin onaylanması.

2-Can ve mal güvenliği bakımından tehlike arz eden binaların mail-i inhidam raporlarının yerinde inceleme yapılarak teknik raporunun tutularak ilgisine can ve mal güvenliği bakımından gerekli tedbirleri alması hususunda tebligatın yapılarak İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun vereceği karar doğrultusunda yıkım veya söküm izinlerinin düzenlenmesi.

3-Yeni Deprem Yönetmeliğine göre taşıyıcı sistemi yetersiz olan ve iskan alanında kalan yasal binaların yapılan zemin etüdü statik hesap ve raporları doğrultusunda güçlendirme projelerinin onaylanması ve ruhsatlarının düzenlenmesi.

4-İskan belgesi bulunan ve basit onarıma ihtiyacı olan binaların (boya,badana, çatı ve çürüyen ve bozulan elemanların yenilenmesi gibi) basit onarım izinlerinin yerinde inceleme yapılarak düzenlenmesi.

5-Parsel bazında hazırlanan zemin etütlerinin incelenerek onaylanması.

6-Zayıf zeminlerde toprak kayması ihtimaline karşı istinat duvarları, taşıma gücü yetersiz olan zeminlerde ise jet ground, fore kazık gibi zemin iyileştirme projelerinin incelenerek onaylanması.

4-YAPI KONTROL ŞEFLİĞİ:

Boğaziçi Öngörünüm Bölgesindeki yapıları denetlemekle görevli olan Yapı Kontrol Bürosu, bu faaliyetlerini iki bölgeye ayrılarak sürdürmektedir.

-Rumeli Yakası Şefliği: Bu şeflikte her biri iki teknik elemandan oluşmuş üç ekip bulunmaktadır. Her ekibin görev alanları değişik olup, (Beşiktaş, Sarıyer I ve Sarıyer II), buralardaki denetimlerini Zabıta ile beraber düzenli olarak yaparlar.

-Anadolu Yakası Şefliği: Bu Şeflikte de her biri iki teknik elemandan oluşan iki ekip vardır. Personel organizasyonu yukarıda açıklanan Yapı Kontrol Bürosu Şefliklerinin çalışma esasları aşağıdadır:

1-Ruhsat Bürosu Şefliğince projesi onaylanarak yapı ruhsatı tanzim edilmiş inşaatları sık sık kontrol ederek, projesine uygun inşa edilmesini sağlar.

2-Statik Büro Şefliğince İstanbul İmar Yönetmeliğinin 14.01 maddesine göre verilen basit onarımlarının denetimini yapar.

3- Ruhsatı Statik Büro Şefliğince verilen statik takviyelerin, takviye projesine uygun olarak inşa edilmesini sağlar.

4-İnşaatların duvarları örüldükten sonra "ısı izolasyonunun", projesine uygun yapıp yapılmadığının tespiti için, Tesisat Bürosu Şefliğini devreye sokarak vize almasını temin eder.

5-Yıkılacak derecede tehlikeli yapıları, Kültür ve T.V.K.Kurulunun da görüşlerini alarak mümkünse yıkar ve tehlikeyi bertaraf eder.

6-Doğal zemine müdahale edilmesine engel olur; anıt ağaçların, mesire yerlerinin ve Boğaziçi'nin kendine özgü bitki örtüsünün mümkün olduğunca korunmasını temin eder. Bu konuda gereken hassasiyeti göstermeyerek doğal zemini tahrip edenler hakkında Cumhuriyet Savcılıklarına suç duyurusunda bulunur, ayrıca zeminin eski haline getirilmesini temin eder.

7-775 sayılı Gecekondu Kanununun uygulamasında Zabıta Amirliğine gerekli teknik yardımlarda bulunur.

8-Ruhsatlı inşaatların temel üstü vizelerini verir. Bu inşaatların çevreye vermesi muhtemel rahatsızlıklarının veya tehlikelerinin önlenmesini sağlar.

9-Yapı sahibi ile yapı denetim büroları arasındaki sözleşmenin taraflarca ihlal edilmesine engel olur.

10-Ruhsat ve eklerine aykırı veya tamamen ruhsatsız inşa edilen yapıları mühürler, encümeninden yıkım kararı aldirarak yıkımını gerçekleştirir. Bu konudaki tüm yazışmaları (gerek idari, gerek polise ve gerekse de adli makamlarca yapılan yazışmaları) yapar.

11-Vatandaşların şikayetlerini değerlendirmeye alarak en kısa sürede sonuçlandırır ve ilgisine cevap verir.

5-HARİTA ŞEFLİĞİ:

Müdürlüğümüz Harita Şefliğinde mevcut eski eser binaların kontur gabarilerini, restitüsyon projelerine ön hazırlık için kot-kesit tespiti, inşaat istikamet rölövesi, kadastral revizyon işlemleri, plan kote ve ağaç revizyonu kontrolü ile küçük ölçekte ağaç tespitleri yapılmaktadır. Plan gereği yola terk, yoldan ihdas, ifraz ve tevhit işlemleri Belediye Encümenine sunulmaktadır. Ayrıca tadilat ve tamirat için başvuru yapılan mevcut binaların da kontur gabari tespiti yapılmaktadır. Diğer Şefliklerimizce yürütülen işlemlere destek mahiyetinde ada parsel tespitleri ve imar planlarına eski eser proje blokları ile bölgemizde onaylanan bazı altyapı proje güzergahlarının (Doğalgaz, İSKİ vs...) işlenmesi çalışmalarını kapsamaktadır.

Ruhsata başvurularda parsellerin mahallinde yapılan ölçüm ve kontrollerde topografyanın değiştirildiği durumlarda (dolgu veya hafriyat) plan gereği doğal zemin belirleme çalışmaları 1/1000 ölçekli haritalardan yapılmaktadır.

Sahil Şeridinde düzenlenen istikamet rölövelerine mevcut kıyı kenar hattı işlenmekte olup, kıyı kenar hattının belirlenmediği durumlarda kıyı kenar hattı tespiti için konu Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne gönderilmektedir.

Ruhsat alıp, inşaatına başlanmış ve temel üstü aşamasına gelmiş blokların konum ve subasman kotlarının tespitleri yapılmaktadır. Bu ölçüm sırasında ilgili parselde yola terk yapılmışsa fiilen gerçekleşip gerçekleşmediği kontrol edilmektedir.

Yapı Kontrol Şefliğince yerleri belirlenemeyen kritik bölgelerdeki kaçak yapıların Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde kalıp kalmadıkları belirlenmektedir.

6-DURUM ŞEFLİĞİ :

1-Kamu Kurum ve Kuruluşlar, Tüzel Kişiler ve Müdürlüğümüzün ilgili bürolarınca imar durumu talep edilmesi halinde, 22.07.1983 onanlı, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planındaki konumu ve yapılanma şartları yazılı olarak bildirilir.

2-Mer-i planda imar izni olan parsellerde, parsel maliklerinin inşaat izni talebi halinde çizimli imar durumu hazırlanır.

3- Yapılanma izni olmadığı için emlak vergisinden muaf olmak ya da kısıtlılığa tabi olmak isteyen parsel maliklerinin taleplerinin değerlendirilerek, imar durumlarının yazılı olarak verilir.

7-PLANLAMA ŞEFLİĞİ:

2960 sayılı Boğaziçi Yasası, 22.07.1983 onanlı, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım Planı, 22.07.1983 onanlı, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı, 21.02.1986 tarih, 1/1000 ölçekli Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Plan Lejantı, Boğaziçi Nazım Plan Raporu ve Boğaziçi Uygulama Notları doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

Müdürlüğümüz yetki alanında kalan Boğaziçi Öngörünüm Bölgesindeki parsel ilgililerinden, diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlardan ve Müdürlüğümüzün diğer bürolarından gelen planlarla ilgili talep ve sorunlar Büromuzca ilgili Yasa ve Plan hükümleri doğrultusunda incelenerek, gerekli yazışmalar yapılmakta, plan

tadilatı gereken konularda plan tadilatı çalışmaları yürütülmektedir.

Plan Tadilatları: 3194 sayılı, İmar Yasasının 48.maddesi ile değişik, 2960 sayılı Boğaziçi Yasasının 10.maddesi gereği yapılmaktadır.

Müdürlüğümüze iletilen plan tadilatı talepleri, Büromuzca incelenerek, yasa ve şehircilik ilkeleri ile plan ve hükümleri kapsamında değerlendirilerek, gerekli prosedür uygulanmaktadır.

Plan tadilatı prosedürü:

- 1-İlgili Kamu Kurum ve Kuruluşların görüşlerinin alınması,
- 2-İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun olumlu görüşünün alınması,
- 3-Onaylı Zemin Etütlerinin alınması,
- 4-Yukarıdaki hususların tamamlanmasından sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması,
- 5-Meclis Kararı ile uygun görüldüğü takdirde "Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurul Kararı" alınmak üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğüne teklifin iletilmesi,
- 6-Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunca uygun plan tadilatı sonuçlandığı takdirde askı ve dağıtım işlemleri Planlama Bürosunca yapılmaktadır.

2960 sayılı Yasaya göre konut alanlarına yönelik plan tadilatları yapılamamakta olup, Büromuzca yapılan plan tadilatları planda mevcut olmayan Eski Eser binaların plana işlenmesi ile Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait (yol, otopark, PTT, vb...) tadilatlarıdır.

Ayrıca Boğaziçi Öngörünüm Alanında kalan İmar Planlarında yeşil alan, park vb. kamuya açık alanların kamulaştırma çalışmaları yürütülmektedir. Bu kapsamda 5 yıllık Kamulaştırma İmar Programı hazırlanıp Büyükşehir Belediye Meclis Kararı alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığına iletilmektedir. Ancak yaklaşık 5 yıldır Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Başkanlığımızca alınan Meclis Kararındaki bir takım eksiklikleri sebep göstererek, kamulaştırma programını geçersiz bularak kamulaştırma bedelini ödememektedir.

Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu:

2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 7.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 48.maddesi ile Boğaziçi İmar Yüksek koordinasyon Kurulunun görev ve yetkileri belirlenmiştir.

2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 7.maddesi ile yılda en az 2 kez toplanması gereken bu Kurul 1989 yılından beri çok az sayıda toplandığı için Müdürlüğümüzce iletilen konular görüşülememekte bu Kurulun Sekreteryası görevini gören Bayındırlık ve İskan Bakanlığında beklemektedirler.

Boğaziçi plan lejantı ve uygulama notlarının güncelleştirilmesi ve iyileştirilmesi amacı ile yeniden düzenlenen plan lejantı teklifi, Meclisi Kararı alınarak Ekim 1995 tarihinde "Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurul Kararı" alınması için Bayındırlık ve İskan Bakanlığına iletilmiştir. Bakanlıkça Mayıs 2000 tarihinde yeniden düzenlenmesi için söz konusu teklif Müdürlüğümüze iade edilmiştir. Müdürlüğümüzce tekrar düzenlenen plan lejantı, Koruma Kurul Kararı ve Meclis Kararı alınarak Kasım 2000 tarihinde tekrar Bayındırlık ve İskan Bakanlığına iletilmiş olup, bugüne kadar Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu Kararı alınmamıştır.

8-TESPİT VE TETKİK ŞEFLİĞİ:

2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 9.maddesi gereğince 5 yıllık süre içerisinde -1988 sonuna kadar- tasfiye edilerek Boğaziçi Alanı dışına taşınması öngörülen ayrıca 775 sayılı Gecekondu Kanununun 18.maddesi gereğince zabıta kuvvetleri ile derhal yıkılması gerekirken seçim dönemlerindeki yoğun faaliyetler sebebi ile etkin müdahalenin zaafa uğraması sonucu; sayıları günden güne artan gecekonducuların, 1995 yılından itibaren 4 yıl süren bir çalışma ile kamu arazileri tek tek taranarak, sayısal ve belgesel (fotoğraf, tutanaklar ve krokilerle) tespitleri yapılmış, 1998 yılı Ağustos sonunda bu çalışma tamamlanmıştır.