

3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, can ve mal güvenliğini sağlamak adına idarecilere ağır sorumluluklar yükler. Belediyelerin İmar ve Yapı Kontrol müdürlüklerinin "müteahhit mağdur olmasın" diyerek veya "bilgisizlikten" dolayı eksik evrakla verdiği bir ruhsat veya iskan, olası bir depremde yöneticileri doğrudan Ağır Ceza Mahkemelerinde sanık sandalyesine oturtmaktadır.

Kurumunuz ruhsatlandırma ve denetim süreçlerinde aşağıdaki ölümcül hukuki tuzaklara düşmediğine emin mi?

1. İSKAN (YAPI KULLANMA İZNİ) VERİLİRKEN PROJEYE AYKIRILIK TUZAĞI

- Soru:** İnşaat tamamlandığında, onaylı mimari ve statik projeye aykırı imalatlar (örneğin kolon kesilmesi, kaçak çatı katı, sığınagın depoya çevrilmesi) yapıldığı halde, yapı denetim firmasının "uygundur" raporuna güvenerek binaya İskan (Yapı Kullanma İzin Belgesi) veriyor musunuz?
- Gizli Risk:** İskan belgesi, binanın projesine, deprem ve yangın yönetmeliklerine tam uygun olarak bitirildiğinin belediye tarafından tescil edilmesidir. Projeye aykırı bir binaya iskan vermek "Görevi Kötüye Kullanma" suçudur. İleride bu binada yaşanacak bir kaza veya deprem yıkımında, sadece müteahhit değil; o iskan belgesinde imzası bulunan yapı kontrol şefi, İmar Müdürü ve Başkan Yardımcısı da asli kusurlu sayılarak "Taksirle Ölüme Sebebiyet Verme" suçundan cezaevine girer.

2. 32. VE 42. MADDE (KAÇAK YAPI) CEZALARINDAKİ USUL HATALARI

- Soru:** Yapı kontrol ekipleriniz ruhsatsız (kaçak) bir inşaatı mühürlerken; "Yapı Tatil Zaptı"na inşaatın o anki fiziki seviyesini, alanını ve aykırılığın niteliğini detaylı olarak yazıyor mu?
- Gizli Risk:** Encümen tarafından 3194 Sayılı Kanun Madde 42'ye göre kesilen idari para cezalarının büyük bir kısmı mahkemelerden dönmektedir. Tutanakta yapının seviyesi belirtilmemişse, kesilen ceza hukuki dayanaktan yoksun kalır. Ayrıca, mühürlenene bir inşaatın mührü kırılarak (mühür fekki) çalışmaya devam edilmesi durumunda, idarenin savcılığa suç duyurusunda bulunmaması ve 32. madde kapsamında yıkım kararını uygulamaması (göz yumması) doğrudan "Görevi İhmal" suçunu oluşturur.

3. RUHSAT HARÇLARININ EKSİK HESAPLANMASI VE SAYIŞTAY ZİMMETİ

- Soru:** Yeni inşaat veya tadilat ruhsatı verirken; otopark bedellerini, bina inşaat harçlarını ve zemin açma izin ücretlerini güncel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyetlerine göre eksiksiz hesaplayıp tahsil ediyor musunuz?
- Gizli Risk:** İmar Müdürlüklerinde yapılan en sık hatalardan biri, kentsel dönüşüm (6306 sayılı Kanun) muafiyetlerinin yanlış yorumlanması veya metrekare hesaplamalarındaki hatalar nedeniyle ruhsat harçlarının eksik tahsil edilmesidir. Sayıştay denetçileri bu eksik tahsilatları tespit ettiğinde, tahsil edilmeyen harç tutarı faiziyle birlikte ruhsata imza atan İmar Müdürüne ve hesaplamayı yapan memura "Kamu Zararı" (Zimmet) olarak rücu edilir.

HAPİS CEZASINDAN VE ZİMMETTEN KORUNMAK İÇİN BİLGİ YATIRIMI

İmar ve ruhsat süreçleri sadece bir mimari onay işi değil, ağır bir ceza ve idare hukuku uygulamasıdır. Hukuk kuralları, sizin işi hızlandırma niyetinize değil, attığınız imzanın sahadaki gerçeği ve yönetmelikleri yansıtır yansıtmadığına bakar.

Kurumunuzun İmar, Yapı Kontrol ve Encümen kadrolarının bu keskin prosedürlere kusursuz uyum sağlaması için gerekli olan tüm stratejiler, Vizyonder ***Yapı ve Kullanımı (Ruhsat ve İskan) Eğitimi***nde emsal Ağır Ceza ve Sayıştay kararları ile öğretilmektedir.

Kurumunuzdaki hatalı onayları düzeltmek, hapis/zimmet risklerini sıfırlamak ve idarenize özel eğitim taleplerini planlamak için Vizyonder mevzuat uzmanlarına hemen ulaşın.

VIZYONDER EĞİTİM DANIŞMANLIK VE TEKNOLOJİ A.Ş.

İSTANBUL	:	Meşrutiyet Mahallesi, Kodaman Sokak, Bahar Apartmanı No:6 Daire:7 Nişantaşı - Şişli / İSTANBUL
ANTALYA	:	Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. No:23 /106 Muratpaşa / Antalya
MERSİS NO	:	0925131571200001
İLETİŞİM	:	0.212 232 2016
GSM	:	0.545 335 2016
Eposta	:	bilgi@vizyonder.org.tr
TİCARET SİCİL NO	:	142629
KURUMLAR V.D.:	:	9251315712
Faks:	:	0.850 811 2016
	:	0.545 332 2016