

Öz

Yapı üretim süreci yapımın gerçekleştirileceği yerin doğru seçiminden başlayarak, doğru tasarım ve projelendirme, doğru malzeme üretimi ve kullanımı, doğru denetleme ve uygulamasına kadar uzanan bir süreçtir. Yapı üretim sürecine doğrudan katkı sağlayan mal sahibi, tasarım ve yapım ekibi ile birlikte pek çok kurum ve kuruluş da süreci dışarıdan etkilemektedir. Yapı üretim sürecini yöneten, düzenleyen ve denetleyen kurumlardan birisi de yerel yönetimlerdir. Yapı üretim sürecinde önemli görevleri olan belediyeler, yetki ve faaliyet alanlarının genişliği ve bütçe oranları ile yerel yönetimler içerisinde daha ön plana çıkmaktadır.

Belediyeler, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki alanlarda yapı üretim sürecinin çeşitli aşamalarında görev alarak imar kurallarına ve bina yönetmeliklerine uygun uygulamaların gerçekleştirilmesinde önemli bir role sahiptir. Belediyelerin yapı üretim sürecindeki görevleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde detay bir şekilde açıklanmıştır. Bu yönetmeliğe göre, özel sektörde faaliyet gösteren ve mal sahibi adına yapım hizmetlerini gerçekleştiren yüklenici inşaat firmalarının bina projelerini inşa edebilmeleri için projeye ait bazı izinlerini ilgili belediyelerden almaları zorunlu kılınmıştır. İnşaat sürecinin başlaması için gerekli olan Yapı Ruhsatı ve inşaat sürecinin bitmesiyle oturma izni için gereken Yapı Kullanma İzni, bu izinler arasında en önemlilerinden ikisidir.

Bu çalışmada İstanbul'daki belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinin genel durumunun ortaya konması için Üsküdar, Ataşehir, Kadıköy, Beşiktaş, Şişli ve Zeytinburnu Belediyelerinin her iki süreçte görev alan personeliyle karşılıklı görüşmeler yapılmıştır. Her iki süreçte yer alan ekiplerin durumu belirlenmiş, süreçlerin iş akış şemaları oluşturulmuştur. Süreçlerde karşılaşılan sorunlar ve sorunlara yönelik çözüm önerileri analizi edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, planlı alanlar imar yönetmeliği, karşılıklı görüşme, istanbul.

Belediyelerdeki Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Süreçlerinin İncelenmesi: Bir Karşılıklı Görüşme Çalışması

An Investigation of Construction Permit and Building Use Permit Processes in Municipalities: A Mutual Interview Study

 Murat Aydın

Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, Türkiye

Başvuru tarihi/Received: 10.11.2021, Revize tarihi/ Revised: 07.10.2022, Kabul tarihi/Final Acceptance: 01.11.2022

Extended Abstract

The regulation in which the task definitions of municipalities are drawn is the Turkish Planned Areas Zoning Regulation in the building production process in Turkey. The regulation aims to determine the standards of a building according to plans, science, health, and sustainable environmental conditions. Relevant authorities' crucial task in the regulation is to give project permits following regulation to contractors operating in the Turkish private sector to build construction projects appropriately. Among the permits required from the relevant authorities are the Construction Permit (required for the start of the construction project) and the Building Use Permit (which is required for the residence permit after completion of the construction project). All of the buildings are audited throughout the process by the public and some statutory auditing tools. Many of these audits are known to be carried out by local governments. However, it has been revealed in many studies that there is no standard in the date of legal inspection processes by municipalities, and different municipalities inspect differently.

In this study, mutual interviews were held with the personnel responsible for the construction permit and the building use permit processes in Uskudar, Ataşehir, Kadıköy, Beşiktaş, Sisli, and Zeytinburnu municipalities (all of which have a higher population and housing density than many other districts in Istanbul) to determine the teams' status in both processes, to create the workflow charts of these processes, to analyze the problems in the processes, and to give solutions to the problems. Nine mutual interviews with six different municipalities were recorded with the permission of the personnel working in the Zoning and Urban Planning Directorate and the Building Control Directorate. The mutual interview method was applied with the municipal personnel involved in the construction permit and the building use permit processes in this study. The mutual interview is a data collection technique through verbal communication. This method is generally done face-to-face. The basis of the mutual interview is based on the mutual conversation of two parties. Therefore, there are at least two parties in this method. One of them is the interviewer, and the other is the interviewee (source person). The interviewer asks the questions with the permission of the interviewee. Then, he/she completes the interview by recording the answers of the interviewee.

This study conducted nine mutual interviews with Uskudar, Ataşehir, Kadıköy, Beşiktaş, Sisli, and Zeytinburnu Municipalities to present the general situation of the construction permit and the building use permit processes by the municipalities in Istanbul. The municipalities do not have information about the academic and private-sector studies that minimize the problems encountered in the construction permit and building use permit processes, facilitate the processes, and ensure standardization of processes. They want to support innovative studies at technical universities both financially and technically. It will be beneficial for Turkey to integrate the digital archive work with a single package of software, create solutions for municipalities in Istanbul, and then use it throughout Turkey. The construction permit process is completed in an average of 24 days, and the building use permit process is completed in an average of 50 days. The lack of a standard for the process steps of the construction permit and the building use permit, causing problems for the project stakeholders due to the process steps, different implementations of the process steps by the municipalities, loss of time due to the repetitive processes, loss of environmental waste, and cost losses are common problems encountered in all municipalities. Municipalities require the transition to a legal electronic document management system. It has been proposed to prepare and implement a new regulation that re-handles, standardizes, and updates the construction permit and building use permit processes. At the end of the mutual interviews, valuable comments were put forward as part of the additional answers given to the questions by the municipality personnel. It will be beneficial for the municipality personnel to update themselves and follow the current regulations if the regulations undergo a few changes. For this reason, most of the problems will be solved with the innovative studies supported by the Ministry of Environment and Urbanization in Turkey.

Keywords: Construction permit, building use permit, planned areas zoning regulation, mutual interview, istanbul.



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Cite this article as: Aydın M. Belediyelerdeki Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Süreçlerinin İncelenmesi: Bir Karşılıklı

1. Giriş

Yapı üretim süreci yapının gerçekleştirileceği yerin doğru seçiminden başlayarak, doğru tasarım ve projelendirme, doğru malzeme üretimi ve kullanımı, doğru denetleme ve uygulamasına kadar uzanan bir süreçtir. Yapı üretim sürecinde belediyelerin görev tanımlarının en net çizildiği yönetmelik, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmış olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’dir (*e-Mevzuat 2017*). Yönetmelikte ilgili idarelere verilen en önemli görevlerden biri, Türkiye’de özel sektörde faaliyet gösteren yüklenici inşaat firmalarına, bina projelerini inşa edebilmeleri için projeye ait bazı izinleri bina yönetmeliklerine uygun şekilde vermektir. İlgili idarelerden alınması gerekli izinler arasında, inşaat sürecinin başlaması için gerekli olan Yapı Ruhsatı ve inşaat sürecinin bitmesiyle oturma izni için gereken Yapı Kullanma İzni en önemlilerinden ikisidir (*e-Mevzuat 1985*).

1.1. Yapı Ruhsatı

Yapı ruhsatı, mücavir alanlar içerisinde ruhsata tâbi olan herhangi bir yapının inşaatına başlanabilmesi için Belediye tarafından, mücavir alan sınırları dışında Valilik tarafından verilen izindir. 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için (27. maddede belirtilen istisna hariç) yapı ruhsatı alınması zorunludur. Yapı ruhsatı işlerinin hangi esaslar çerçevesinde yürütüleceği Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 57. maddesinde açıklanmıştır. Ayrıca; İmar Kanunu’nun Ruhsat Alma Şartları başlıklı 22. maddesinde yapı ruhsatı almak için ilgili idarelere yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilmesi ve dilekçeye eklenmesi gereken belgeler açıklanmıştır.

1.2. Yapı Kullanma İzni

Yapı Kullanma İzni, ilgili Valilik veya Belediye’nin İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenen, yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, ruhsat bilgilerini, inşaat bitim tarihini, tapu kaydını, adresini, bağımsız bölümlerin cinslerini, numaralarını, arsa paylarını, metrekarelerini, sınıflarını, mal sahiplerini

gösteren belgeye denir. İmar Kanunu 29., 30. ve 31. maddeleri hükümleri doğrultusunda yapı ruhsatı verilen bütün yapılar için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi zorunludur. Ayrıca; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 64. maddesinde yapı kullanma izni, 64/A maddesinde de yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar belirtilmiştir.

Yapı üretim süreci sonunda inşa edilen binada arzu edilen performans ve kalitenin sağlanabilmesinin en önemli koşullarından birisi, binanın ilgili standart ve yönetmeliklere göre tasarlanması, inşa edilmesi ve önceden belirlenmiş olan performansla ulaşabilmesidir. Binanın mevcut standart ve yönetmeliklere uygun olarak tasarlanıp tasarlanmadığı, inşa edilmekte olup olmadığı, standart ve yönetmeliklerin gereksinimlerine uygun olup olmadığı kamu eliyle ve bazı yasal denetim araçları aracılığıyla süreç boyunca denetlenmektedir. Söz konusu denetimlerin pek çoğunun yerel yönetimler içinde yer alan belediyeler tarafından yürütülmekte olduğu bilinmektedir. Ancak, belediyeler tarafından yasal denetleme süreçlerinin tariflenmesinde herhangi bir standart olmadığı, aynı hizmeti veren farklı belediyelerin yaptıkları benzer işlerin farklı şekilde tanımlandığı ve yönetildiği birçok çalışmada ortaya konmuştur. Türkiye’deki belediyelere yönelik çalışmaların çoğu yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinin iyileştirilmesi yönünde olmuştur (*Demir 2012, 6-15; Demir 2017, 29-42; Güler ve Coşgun 2011, 53-71; Reis 2014, 55-63*). Türkiye’yi diğer ülkelerle kıyasladığımızda, inşaat sektörünün çok yoğun bir şekilde faaliyet göstermesine karşın, yasal denetleme süreçlerinin genel durumunu sergileyen çalışmaların eksik olduğu bir gerçektir (*Alghamdi vd. 2017, 262-270; Ciribini vd. 2016, 62-73; Eastman vd. 2009, 1011-1033; Jiang ve Leicht 2015, 1-10; H. Lee vd. 2016, 49-61; Y. C. Lee vd. 2015, 572-579; Luo ve Gong 2015, ; Malsane vd. 2015, 51-58; Martins ve Monteiro 2013, 12-23; Nawari 2011, 569-577; Nawari 2013, 928-937; Preidel ve Borrmann 2017, 157-165; Tan vd. 2010, 203-211; Yang ve Xu 2004, 689-698; C. Zhang vd. 2014, 123-128; J. Zhang ve El-Gohary 2016, 1-16; J. Zhang ve El-Gohary 2017, 45-57*).

Bu nedenle İstanbul'daki belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinin genel durumunun ortaya konması, süreçlerde yer alan ekiplerin durumu, süreçlerin iş akış şemalarının belirlenmesi, süreçlerde karşılaşılan sorunların ve sorunlara yönelik çözüm önerilerinin analizi için nüfus ve konut yoğunluğu diğer ilçelere oranla fazla olan Üsküdar Belediyesi, Ataşehir Belediyesi, Kadıköy Belediyesi, Beşiktaş Belediyesi, Şişli Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi'nin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde görev alan personel ile karşılıklı görüşme yöntemiyle görüşmeler yapılmıştır (Ataşehir Belediyesi 2020a; Ataşehir Belediyesi 2020b; Beşiktaş Belediyesi 2020; Kadıköy Belediyesi 2020a; Kadıköy Belediyesi 2020b; Şişli Belediyesi 2020a; Şişli Belediyesi 2020b; Üsküdar Belediyesi 2020a; Üsküdar Belediyesi 2020b; Zeytinburnu Belediyesi 2020). 6 farklı belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Yapı Kontrol Müdürlüğü birimlerinde görevli personelin izni ile yapılan 9 karşılıklı görüşme kaydedilmiştir.

2. Yöntem

Bu çalışmada yapı ruhsatı ve yapı kullanım

izni süreçlerinde yer alan belediye personeli ile karşılıklı görüşme yöntemi uygulanmıştır. Karşılıklı görüşme yöntemi, sözlü iletişim yoluyla veri toplama tekniğidir (Çokluk vd. 2011, 98-101). Bu yöntem genellikle yüz yüze yapılmaktadır. Karşılıklı görüşme yönteminin temeli, iki tarafın karşılıklı konuşmasına dayanır (Hesse-Biber 2010, 212-220). Bu yüzden bu yöntemde en az iki taraf bulunmaktadır. Bunlardan birincisi görüşen (görüşmeci) diğeri ise görüşülendir (kaynak kişi) (Patton 2002, 37-74). Görüşmeci, önceden hazırladığı soru cetveline sadık kalarak görüşülen kişinin izniyle sorularını sorar ve cevaplarını kaydederek görüşmeyi tamamlar (Witzel ve Erşan 2006, 191-194).

Karşılıklı görüşme öncesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinin içeriğine uygun 4 bölümden oluşan sorular hazırlanmıştır. Tablo 1'de karşılıklı görüşme için oluşturulan sorular verilmiştir. Tablo 1, görüşmeyi yapan kişiyi zaman açısından rahatsız etmeden kısa sürede daha çok bilgiye cevap veren sorulardan oluşturulmuştur. 4 bölümden oluşan sorulara verilen cevaplar, ilgili belediye personelin onayı alınarak ses kaydına alınmıştır. Karşılık

Tablo: 1
Belediyeler ile yapılan karşılıklı görüşme soruları.

Karşılıklı Görüşme Soruları
1. Bölüm: Kişisel Tanıtım Soru: Bize kendinizden bahseder misiniz? 1.1. Belediye bilgisi 1.2. Eğitim bilgisi 1.3. Deneyim bilgisi 1.4. Çalıştığı kurum bilgisi 1.5. Çalıştığı kurumdaki görev bilgisi
2. Bölüm: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Süreçlerinde Yer Alan Ekiplerin Tanıtımı Soru: Belediyeniz tarafından verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde yer alan ekip veya ekipleriniz hakkında bilgi verir misiniz? 2.1. Ekip ve personel durum bilgisi 2.2. Ekipte yer alan personel sayısı 2.3. Ekipte yer alan personel eğitim bilgisi 2.4. Ekipte yer alan personel deneyim bilgisi 2.5. Ekipte yer alan personel yetkinlik bilgisi
3. Bölüm: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Süreçlerin Tanıtımı Soru: Belediyeniz tarafından verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinin nasıl gerçekleştiği hakkında bilgi verir misiniz? 3.1. Yapı ruhsatı süreç bilgisi 3.2. Yapı kullanma izni süreç bilgisi
4. Bölüm: Sorunların ve Çözüm Önerilerinin Tanıtımı Soru: Belediyeniz tarafından verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni hizmetlerini genel hatlarıyla analiz edildiğinde çözülmesi gereken sorunlarınız var mıdır? Varsa neler olduğunu açıklar mısınız? Bu sorunlar ile ilgili çözüm önerileriniz var mıdır? Varsa nelerdir? 4.1. Sorun bilgisi 4.2. Çözüm öneri bilgisi

görüşmelerin süresi 10 dk ile 25 dk arasında gerçekleşmiştir. Deneyimli ve bilgili personel ile görüşmeler yapılmıştır. Personelin ismi gizli kalmak koşuluyla karşılıklı görüşmelere ait bilgiler Microsoft Excel® yardımıyla tablolarda düzenlenmiş, analiz için pivot grafiklerinden faydalanılmıştır. İlgili belediyelerin yapı ruhsatı süreci Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları, yapı kullanma izni süreci ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapı Kontrol Müdürlüğü Hizmet Standartları esas alınarak görüşme öncesinde belirlenmiştir.

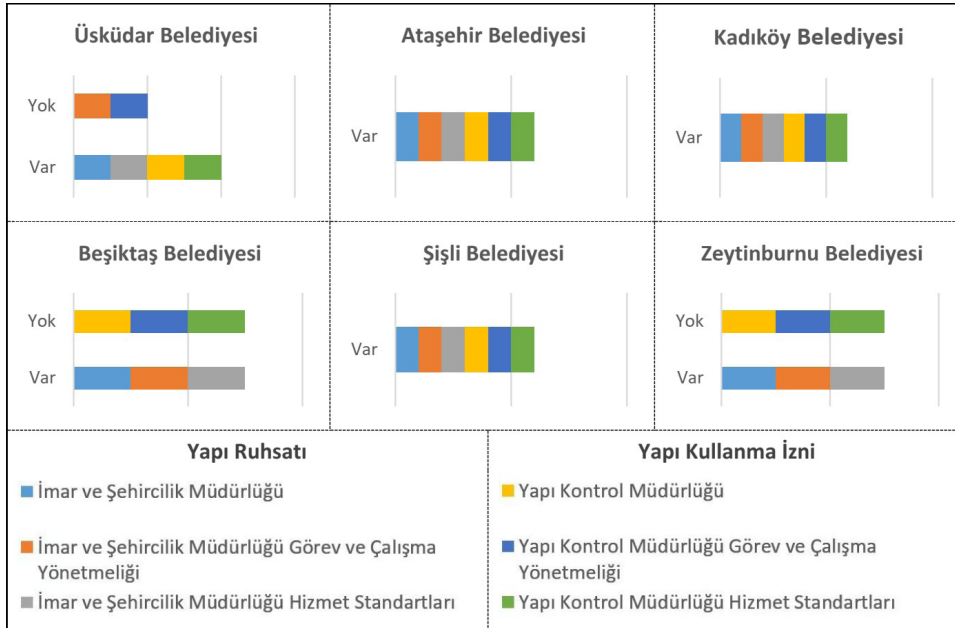
3. Analiz

Üsküdar Belediyesi, Ataşehir Belediyesi, Kadıköy Belediyesi, Beşiktaş Belediyesi, Şişli Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi ile gerçekleştirilen karşılıklı görüşmelerin cevapları, her belediye için hazırlanmış tabloya işlenmiştir. Karşılıklı görüşme cevaplarına göre belediyelerin genel durum analizi yapılmış ve değerlendirilmiştir. Şekil 1'de karşılıklı görüşme sonrası ilgili belediyelerin web sitelerinden, karşılıklı görüşme notlarından ve karşılıklı görüşme yapılan ilgili birimlerden elde edilen bilgiler dahilinde her belediye için aşağıdaki belgeler oluşturulmuştur. Bunlar:

- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Bilgisi,

- Yapı Kontrol Müdürlüğü Bilgisi (Beşiktaş ve Zeytinburnu Belediyesi hariç),
- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları,
- Yapı Kontrol Müdürlüğü Hizmet Standartları,
- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği,
- Yapı Kontrol Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği.

Şekil 1'e göre Ataşehir Belediyesi, Kadıköy Belediyesi ve Şişli Belediyesi'nde yukarıda listelenen belgelerin tümü mevcuttur. Üsküdar Belediyesi'nin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği ve Yapı Kontrol Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği bulunmaktadır. Beşiktaş Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi tarafından yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçleri sadece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verildiği için Yapı Kontrol Müdürlüğü, Yapı Kontrol Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği ve Yapı Kontrol Müdürlüğü Hizmet Standartları bulunmamaktadır. Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları tablosu, Beşiktaş Belediyesi'nden alınan belgeler, bilgiler ve karşılıklı görüşme notlarından oluşturulmuştur.



Şekil: 1
Karşılıklı görüşme sonrası elde edilen belgelerin belediyelere göre dağılımı.

3.1. Kişisel Tanıtım

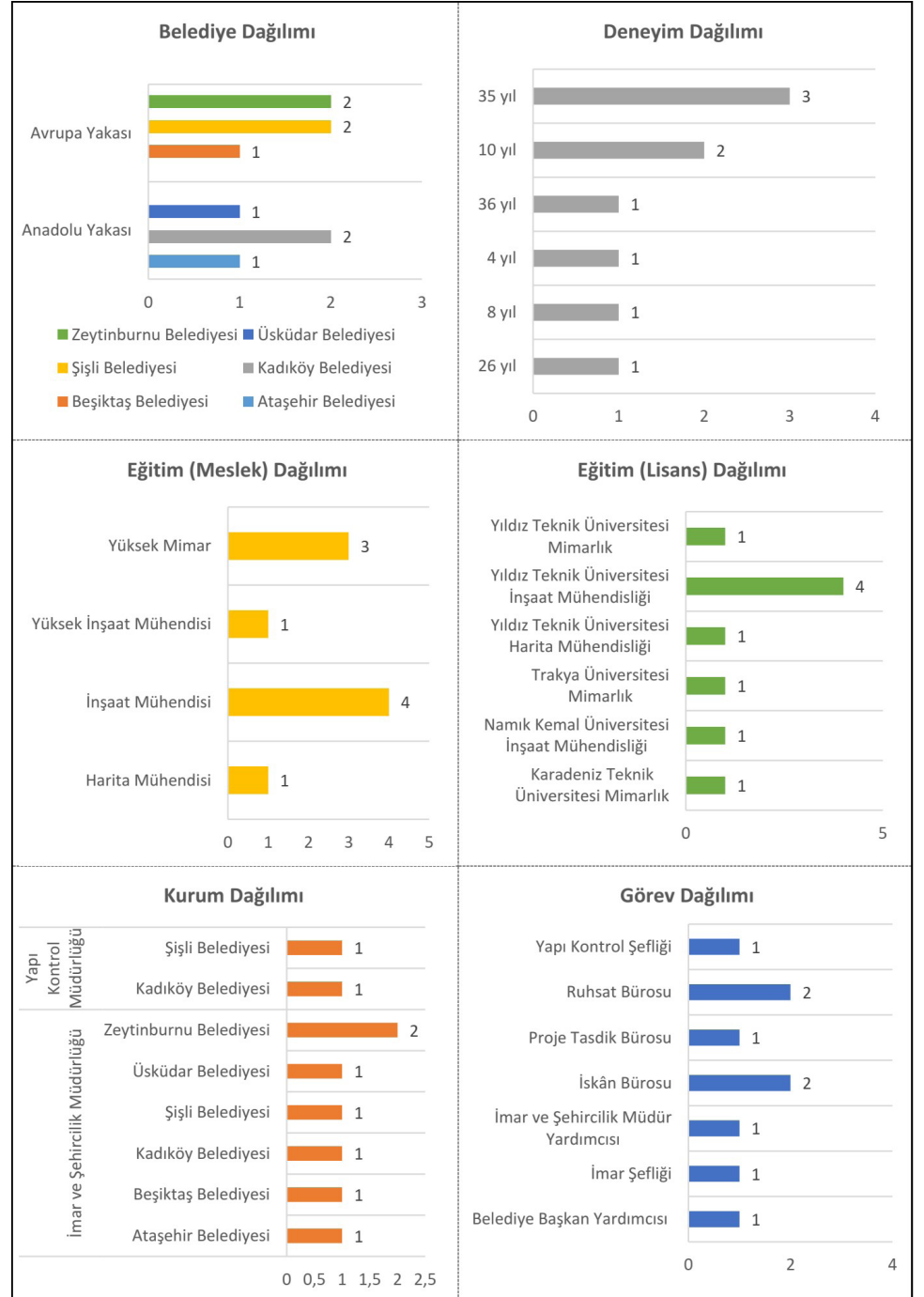
Belediyelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinden sorumlu personel ile yapılan 9 karşılıklı görüşmelerdeki personel bilgilerinin dağılımı Şekil 2’de gösterilmiştir. İstanbul şehrinin anadolu yakasında Üsküdar Belediyesi ile 1 adet, Ataşehir Belediyesi ile 1 adet ve Kadıköy Belediye-

si ile 2 adet olmak üzere toplam 4 karşılıklı görüşme yapılmıştır. Avrupa yakasında ise Beşiktaş Belediyesi ile 1 adet, Şişli Belediyesi ile 2 adet ve Zeytinburnu Belediyesi ile 2 adet olmak üzere toplam 5 karşılıklı görüşme yapılmıştır.

Karşılıklı görüşme yapılan personelin daha çok İnşaat Mühendisi olduğu görül-

Şekil: 2

Karşılıklı görüşme yapılan personele ait kişisel bilgilerinin dağılımı.

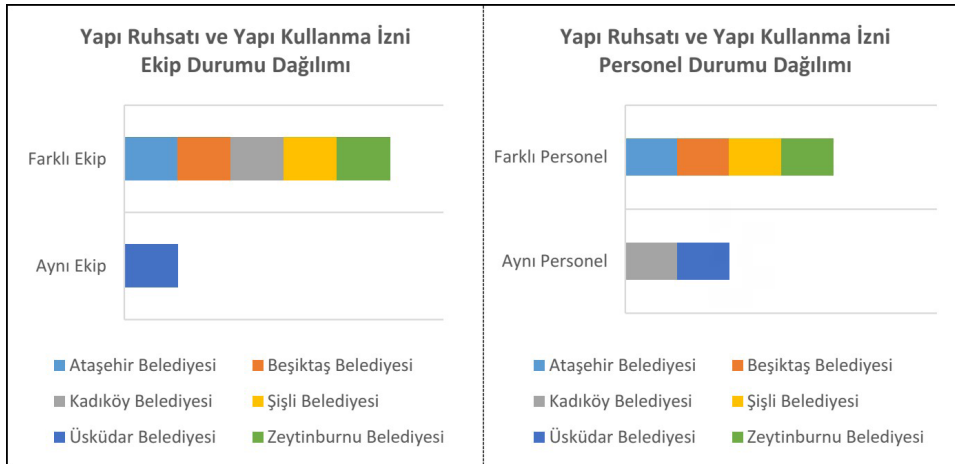


müştür. 4 personelin lisans eğitimi Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'ndendir. Personelin sahip olduğu deneyim aralığı 4 yıl ve 36 yıl arasında değişmektedir. En fazla 35 yıl deneyime sahip 3 personelin ve 10 yıl deneyime sahip 2 personelin olduğu görülmüştür. Şişli Belediyesi ve Kadıköy Belediyesi ile hem İmar ve Şehircilik Müdürlüğü hem de Yapı Kontrol Müdürlüğü ile karşılıklı görüşme yapılmıştır. Beşiktaş Belediyesi, Üsküdar Belediyesi, Ataşehir Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi ile sadece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile karşılıklı görüşme yapılmıştır. Personelin bağlı olduğu belediye'deki görev dağılımına baktığımızda Belediye Başkan Yardımcısı, İmar Şefliği, İmar ve Şehircilik Müdür Yardımcısı, İskân Bürosu, Proje Tasdik Bürosu, Ruhsat Bürosu ve Yapı Kontrol Şefliği olduğu görülmüştür.

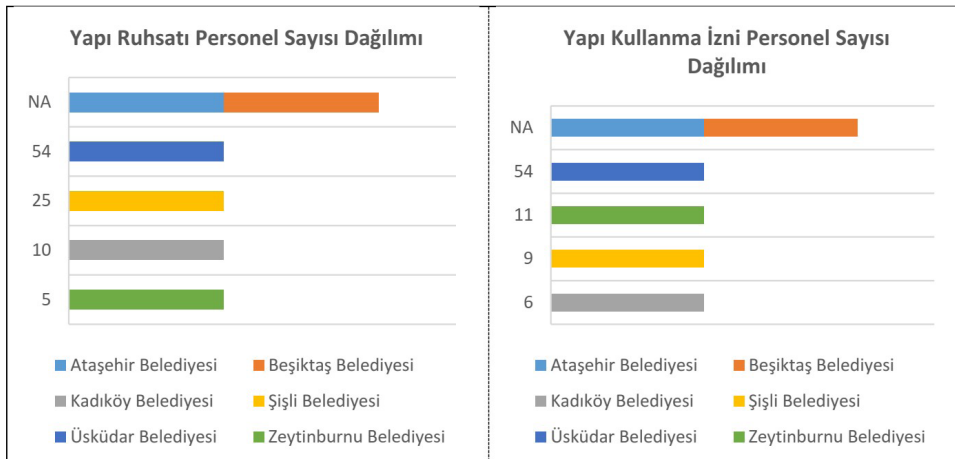
3.2. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Süreçlerinde Yer Alan Ekiplerin Tanıtımı

Şekil 3'de gösterilen belediyelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde yer alan ekiplerini incelediğimizde, her iki süreç sadece Üsküdar Belediyesi'nde aynı ekip tarafından gerçekleştirilmektedir. Diğer belediyelerde ise her iki süreç farklı ekipler tarafından yapılmaktadır. Ekiplerde yer alan personelin durumuna baktığımızda Üsküdar Belediyesi ve Kadıköy Belediyesi'ndeki ekipler aynı personelden oluşmaktadır. Kadıköy Belediyesi'nde ekipler farklı olsa da denetleme sırasında oluşturulan komisyonda aynı personel yer almaktadır. Ataşehir Belediyesi, Beşiktaş Belediyesi, Şişli Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi'nde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçleri farklı ekip ve farklı personel tarafından yürütülmektedir.

Şekil: 3
Belediyelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerini gerçekleştiren ekip ve personel durumu dağılımı.



Şekil: 4
Belediyelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde yer alan personel sayısı dağılımı.



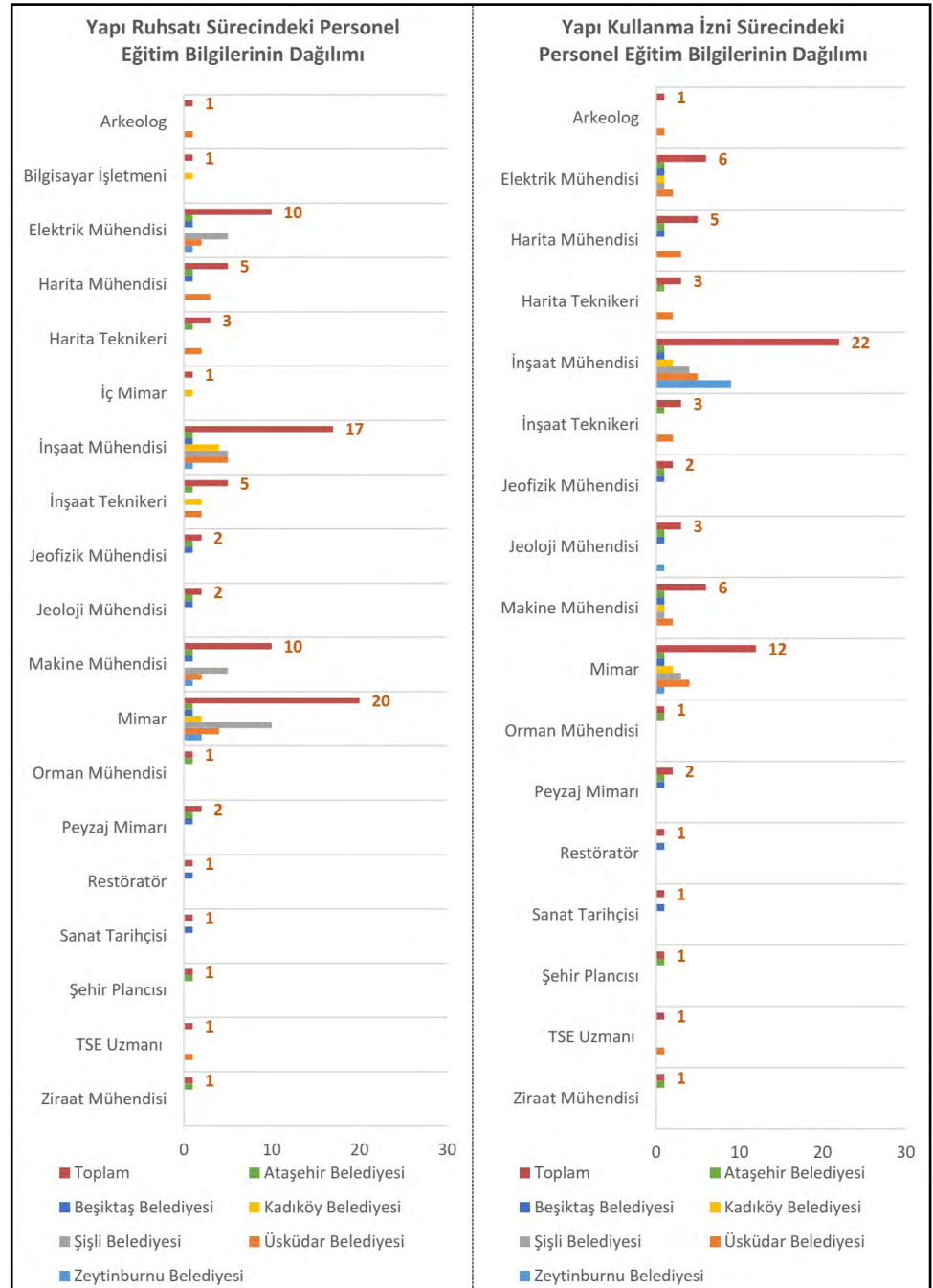
Şekil 4’de gösterilen belediyelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde yer alan ekiplerin personel sayısını incelediğimizde Ataşehir Belediyesi ve Beşiktaş Belediyesi ile yapılan karşılık görüşmede personel sayısı hakkında bilgi verilmemiştir. Üsküdar Belediyesi’nde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçleri aynı personel tarafından yürütülmektedir. Yapı ruhsatı

sürecinde yer alan personel sayısı Üsküdar Belediyesi’nde 54, Şişli Belediyesi’nde 25, Kadıköy Belediyesi’nde 10 ve Zeytinburnu Belediyesi’nde 5’dir. Yapı kullanma sürecinde yer alan personel sayısı Üsküdar Belediyesi’nde 54, Zeytinburnu Belediyesi’nde 11, Şişli Belediyesi’nde 9 ve Kadıköy Belediyesi’nde 6’dır.

Şekil 5’de belediyelerin yapı ruhsatı ve

Şekil: 5

Belediyelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde yer alan personelin eğitim bilgilerinin dağılımı.



yapı kullanma izni süreçlerini gerçekleştiren ekiplerinde yer alan personelin eğitim bilgilerinin dağılımı gösterilmiştir. Her iki ekipte en fazla Mimar, İnşaat Mühendisi, Elektrik Mühendisi, Makine Mühendisi ve Harita Mühendisi bulunmaktadır.

- Yapı ruhsatı ekibi Mimar, İnşaat Mühendisi, Elektrik Mühendisi, Makine Mühendisi, Harita Mühendisi, İnşaat Teknikeri, Harita Teknikeri, Peyzaj Mimarı, Jeoloji Mühendisi, Jeofizik Mühendisi, Makine Mühendisi, Şehir Plancısı, Orman Mühendisi, Restoratör, TSE Uzmanı, Sanat Tarihçisi, Ziraat Mühendisi, İç Mimar, Bilgisayar İşletmeni ve Arkeologdan oluşmaktadır.
- Yapı kullanma izni ekibi İnşaat Mühendisi, Mimar, Elektrik Mühendisi, Makine Mühendisi, Harita Mühendisi, Jeoloji Mühendisi, İnşaat Teknikeri, Harita Teknikeri, Peyzaj Mimarı, Makine Mühendisi, Jeofizik Mühendisi, Ziraat Mühendisi, TSE Uzmanı, Şehir Plancısı, Sanat Tarihçisi, Restoratör, Orman Mühendisi ve Arkeologdan oluşmaktadır.
- Yapı ruhsatı ekibinin yapı kullanma izni ekibinden farklı olarak Bilgisayar İşletmeni ve İç Mimar personeli bulundurduğu görülmüştür.

Belediyelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerindeki ekiplerinde yer alan personel, alanlarında uzman kişilerden oluşmaktadır. Tüm personelin özel ve kamu deneyimleri bulunmaktadır. Kamu deneyimleri, özel deneyimlerine göre daha fazladır. Personel bilgisayar ve yazılım kullanımında deneyimlidir. Yönetmelik bilgilerine hakimdir. Gerekli sertifika, uzmanlık, lisans, lisansüstü belgelerine sahiptir. Ayrıca belediye kapsamında yapılan eğitim seminerleri ile personelin uzmanlık gerektiren konularda yetkinliği artırılmaktadır.

3.3. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Süreçlerinin Tanıtımı

Tüm belediyelerin yapı ruhsatı süreçleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne bağlı ekipler tarafından gerçekleştirilmektedir.

Beşiktaş Belediyesi hariç diğer belediyelerin yapı ruhsatı sürecini tarifleyen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın formatına uygun hazırlanmış İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları bulunmaktadır. Beşiktaş Belediyesi'nde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından gerçekleştirildiği için, alınan belgeler ve karşılıklı görüşme notlarından İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları oluşturulmuştur. Fakat her iki süreçteki hizmetlerin en geç tamamlanma süreleri hakkında bilgi verilmemiştir. Bu yüzden Beşiktaş Belediyesi'nde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinin en geç tamamlanma süreleri için NA (*Not Available/Mevcut Değil*) olarak belirtilmiştir. Üsküdar Belediyesi hariç diğer belediyelerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın formatına uygun hazırlanmış İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği bulunmaktadır.

3.3.1. Yapı Ruhsatı Süreci

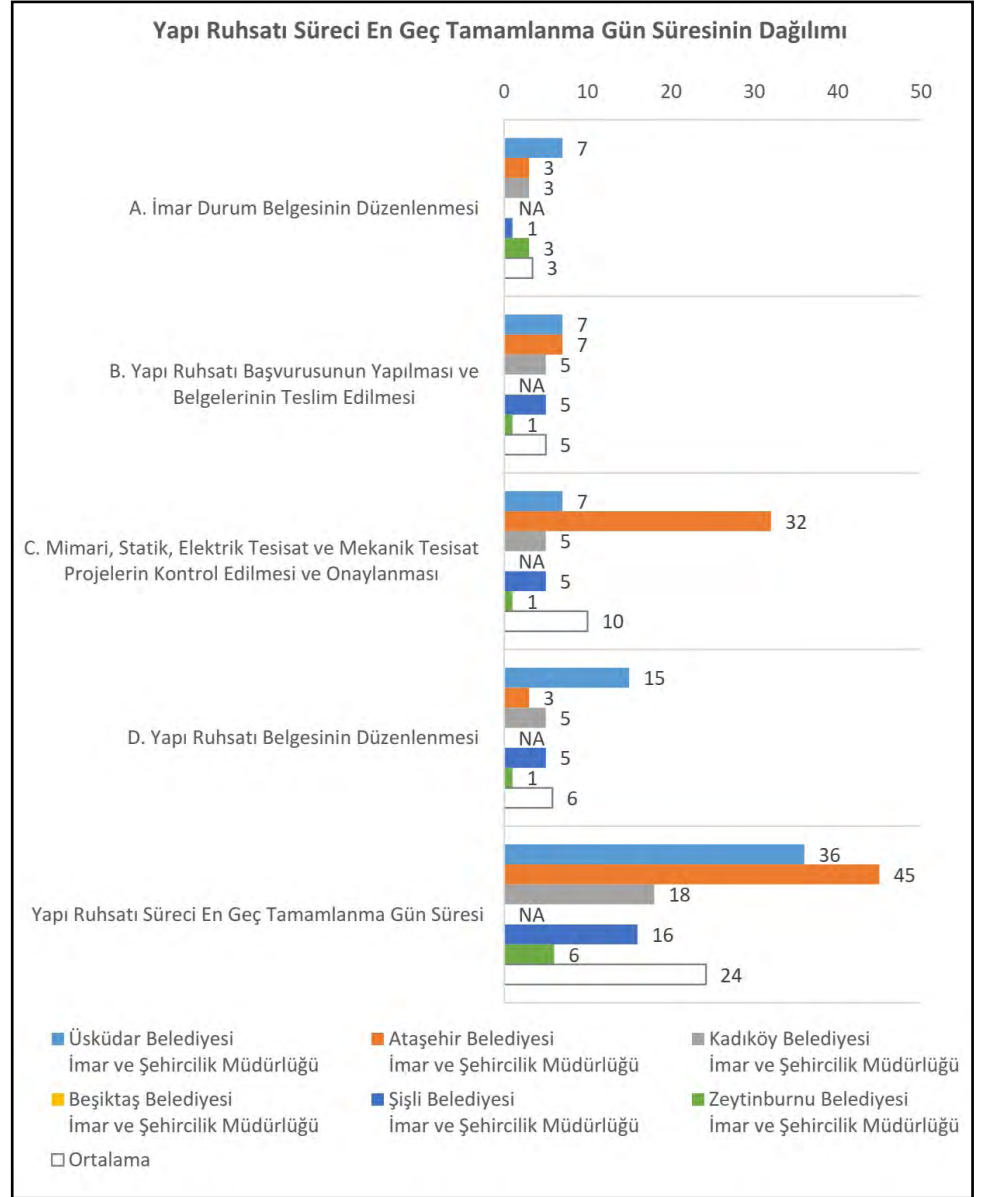
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatı süreçlerindeki hizmetler listelenmiş; ve 4 ortak başlık altında toplanmıştır. Bu başlıklar ve başlıklar altındaki hizmetler Şekil 7'de yapı ruhsatı süreci iş akış şemasında gösterilmiştir. Başlıklar ve başlıklar altındaki hizmetler sırasıyla:

- A. İmar Durum Belgesinin Düzenlenmesi,
- B. Yapı Ruhsatı Başvurusunun Yapılması ve Belgelerinin Teslim Edilmesi,
- C. Mimari, Statik, Elektrik Tesisat ve Mekanik Tesisat Projelerin Kontrol Edilmesi ve Onaylanması,
- D. Yapı Ruhsatı Belgesinin Düzenlenmesi.

Bu başlıklara göre en geç tamamlanma süreleri gün olarak karşılıklı görüşme notlarından ve belediyelere ait İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları tablosundan oluşturulmuştur. 4 ortak başlık için belirlenen günlerin toplamı ise o belediyede gerçekleşen yapı ruhsatı sürecinin en geç tamamlanma gün süresini belirlemiştir. Şekil 6'da yapı ruhsatı sürecinin en geç tamamlanma gün süresinin

Şekil: 6

Yapı ruhsatı sürecinin en geç tamamlanma gün süresinin belediyelere göre dağılımı.



belediyelere göre dağılımı gösterilmiştir. Yapı ruhsatı sürecini Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 45 günde, Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 36 günde, Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 18 günde, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 16 günde, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 6 günde tamamlamaktadır. Yapı ruhsatı süreci ortalama 24 günde gerçekleşmektedir. Binanın yeni alınan yapı ruhsatı ile 2 yıl içinde inşaatına başlanması gerekmektedir. Aksi takdirde aynı bina için tekrardan yapı

ruhsatı alınması zorunludur. Yapı ruhsatı alındıktan sonra en geç 5 yıl içinde binanın inşaatı tamamlanmalıdır. Tamamlanmadığı takdirde tekrardan aynı bina için yapı ruhsatı alınması zorunludur.

3.3.2. Yapı Kullanma İzni Süreci

Belediyelerdeki yapı kullanma izni süreçleri incelenerek belediyeler tarafından verilen hizmetler Yapı Kullanma İzni Süreci ve Yapı Kullanma İzni Süreci Sonrası olmak üzere 2 ana grupta incelenmiştir. Yapı kullanma izni sürecinde verilen hizmetler için 6 ortak başlık, yapı

Şekil: 7
Yapı ruhsatı süreci iş akış şeması.



kullanma izni süreç sonrası verilen hizmetler için 4 ortak başlık oluşturulmuştur. Yapı kullanma izni sürecinde verilen hizmetler belediyeler tarafından sağlanan zorunlu hizmetlerdir. Yapı kullanma izni süreç sonrası verilen hizmetler ise, yapı kullanma izni alındıktan sonra yapılması zorunlu olmayan fakat istenildiği takdirde

belediyeler tarafından gerçekleştirilen hizmetleri tanımlamaktadır. Bu gruplar, gruplar altındaki başlıklar ve başlıklar altındaki hizmetler Şekil 9'da yapı kullanma izni süreci iş akış şemasında gösterilmiştir. Gruplar, gruplar altındaki başlıklar ve başlıklar altındaki hizmetler sırasıyla:

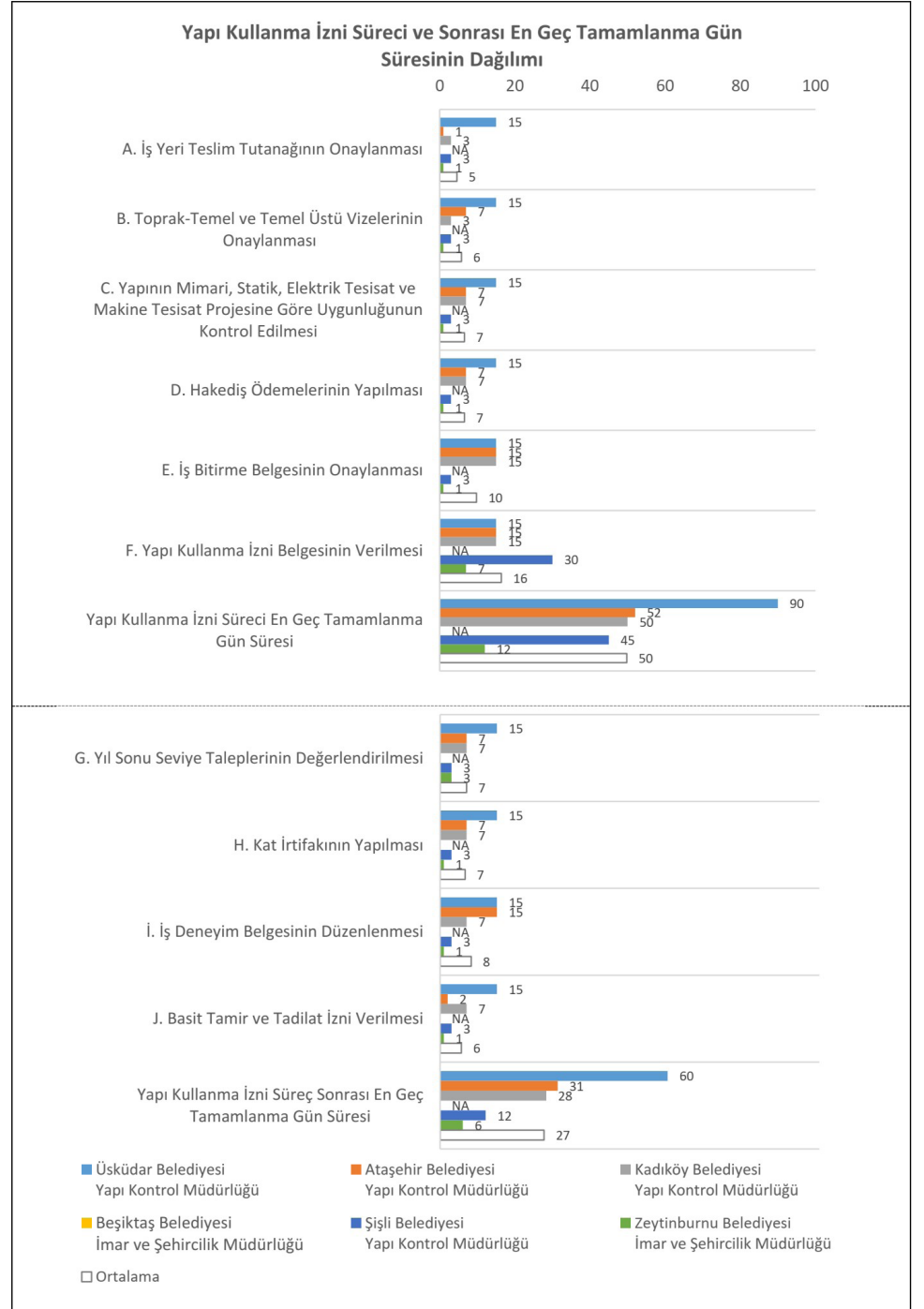
o i. Yapı Kullanma İzni Sürecindeki Hizmetler:

- A. İş Yeri Teslim Tutanağının Onaylanması,
- B. Toprak-Temel ve Temel Üstü Vizelerinin Onaylanması,
- C. Binanın Mimari, Statik, Elektrik

- Tesisat ve Makine Tesisat Projesine Göre Uygunluğunun Kontrol Edilmesi,
- D. Hakediş Ödemelerinin Yapılması,
- E. İş Bitirme Belgesinin Onaylanması,
- F. Yapı Kullanma İzni Belgesinin

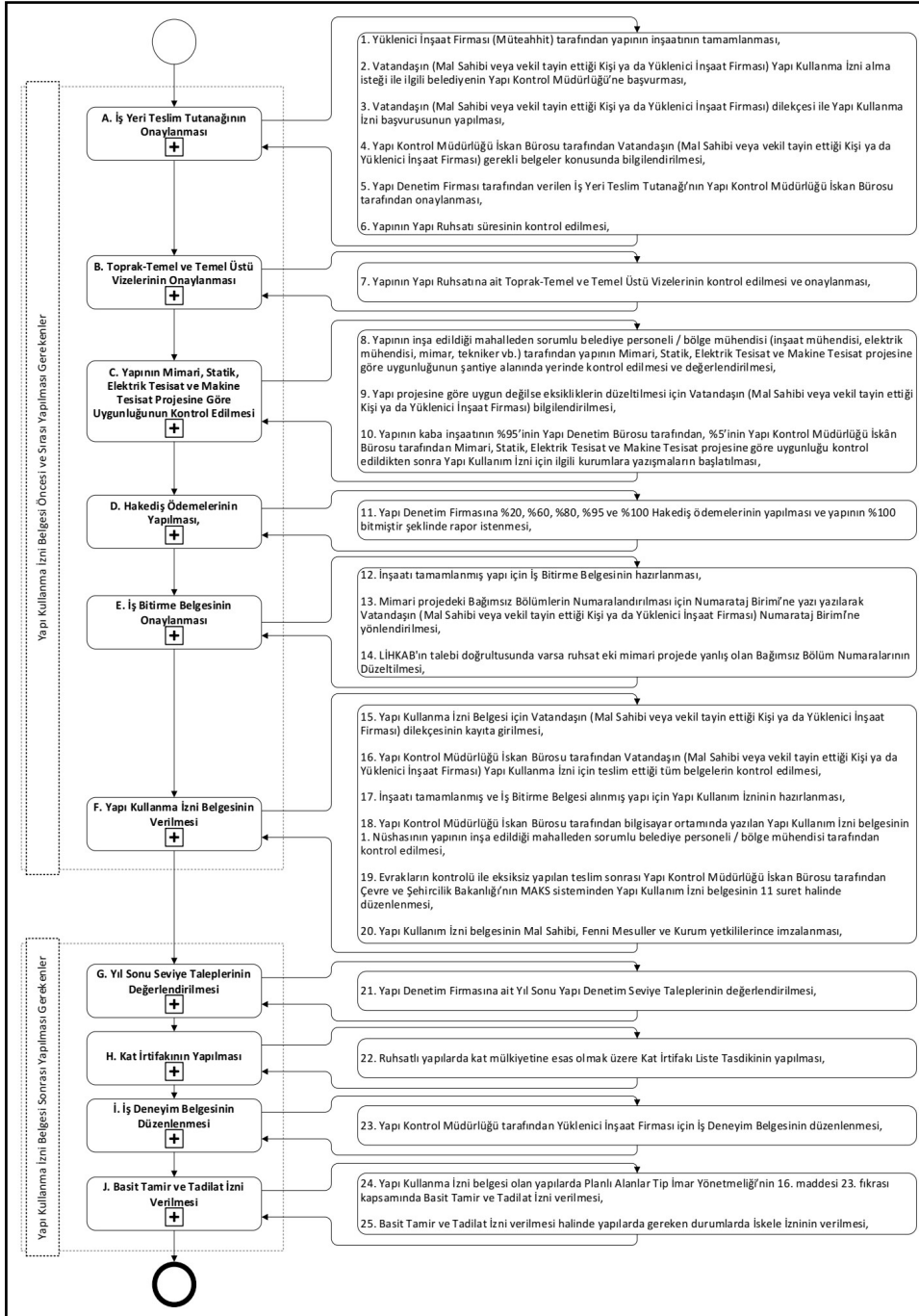
Şekil: 8

Yapı kullanma izni süreci ve sonrası en geç tamamlanma gün süresinin belediyelere göre dağılımı.



Şekil: 9

Yapı kullanma izni süreci iş akış şeması.



Verilmesi,

o ii. Yapı Kullanma İznine İlişkin İş Akış Şeması Hizmetleri:

- G. Yıl Sonu Seviye Taleplerinin Değerlendirilmesi,
- H. Kat İrtifakının Yapılması,
- İ. İş Deneyim Belgesinin Düzenlenmesi,

- J. Basit Tamir ve Tadilat İznine Verilmesi.

Yapı kullanma izni süreci ve sonrası verilen hizmetler Şekil 8'de yapı kullanma izni süreci ve sonrası iş akış şemasında gösterilmiştir. Bu başlıklara göre en geç tamamlanma süreleri gün olarak karşılıklı görüşme notlarından ve belediyelere ait

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları ve Yapı Kontrol Müdürlüğü Hizmet Standartları tablosundan oluşturulmuştur. Yapı kullanma izni sürecindeki hizmetler için oluşturulan 6 ortak başlık için belirlenen günlerin toplamı, o belediyede gerçekleşen yapı kullanma izni sürecinin en geç tamamlanma gün süresini belirlemiştir. Aynı şekilde; yapı kullanma izni süreç sonrasındaki hizmetler için oluşturulan 4 ortak başlık için belirlenen günlerin toplamı, o belediyede gerçekleşen yapı kullanma izni süreç sonrası en geç tamamlanma gün süresini belirlemiştir.

Yapı kullanma izni sürecini Üsküdar Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü 90 günde, Ataşehir Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü 52 günde, Kadıköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü 50 günde, Şişli Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü 45 günde, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 12 günde tamamlamaktadır. Yapı kullanma izni süreci ortalama 50 günde gerçekleşmektedir. Yapı kullanma izni süreç sonrası Üsküdar Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü 60 günde, Ataşehir Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü 31 günde, Kadıköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü 28 günde, Şişli Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü 12 günde, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 6 günde tamamlamaktadır. Yapı kullanma izni süreç sonrası ortalama 27 günde gerçekleşmektedir.

3.4. Sorunların ve Çözüm Önerilerinin Tanıtımı

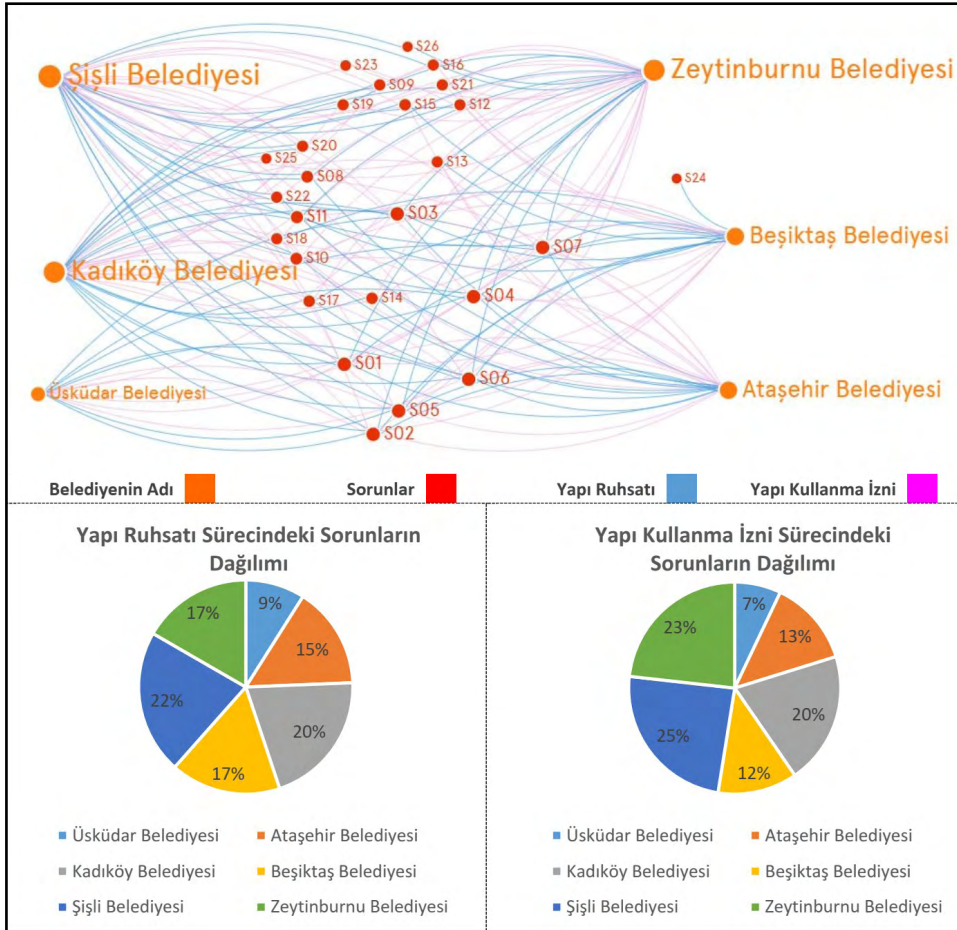
3.4.1. Sorunlar

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde karşılaşılan sorunların belediyelere göre dağılımı Şekil 10'da gösterilmiştir. Karşılıklı görüşme sırasında yapı ruhsatı sürecinde en fazla sorun sayısına Şişli Belediyesi'nde (%22) ve Kadıköy Belediyesi'nde (%20), en az sorun sayısına ise Üsküdar Belediyesi'nde (%9) karşılaşılmıştır. Ataşehir Belediyesi'nde (%15), Beşiktaş Belediyesi'nde (%17) ve Zeytinburnu Belediyesi'nde (%17) benzer sayıda sorun elde edilmiştir. Karşılıklı görüşme sırasında yapı kullanma izni sürecinde en fazla

sorun sayısına Şişli Belediyesi'nde (%25), Zeytinburnu Belediyesi (%23) ve Kadıköy Belediyesi'nde (%20), en az sorun sayısına ise Üsküdar Belediyesi'nde (%7) karşılaşılmıştır. Ataşehir Belediyesi'nde (%13), ve Beşiktaş Belediyesi'nde (%12) benzer sayıda sorun elde edilmiştir. Sorunların içeriklerine baktığımızda belediyelerin kendine özgü sorunlarının olduğu görülmektedir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde karşılaşılan sorunlar genel olarak aşağıda sıralanmıştır:

- S01. Her iki süreçte fazla iş akışının bulunması ve aşırı stres altında çalışan personelin işi yönetmekte sıkıntı yaşaması,
- S02. Her iki süreçte belediye personelinin, konuya hâkim ve yetkin proje paydaşların yerine vasfı bulunmayan kişiler ile zorunlu olarak iletişimde olunması,
- S03. Her iki süreçte yerel imar yönetmelikleri yerine bakanlık tarafından belirlenen tip imar yönetmeliklerinin zorunlu olması,
- S04. Her iki süreçte ilgili yönetmeliklere uygun olmayan projelerin, yönetmelik kontrolünü gerçekleştiren belediye personeli tarafından onaylamak zorunda bırakılması ve personelin ciddi sorumluluk altına girmesi,
- S05. Her iki süreçte istenilen evrak ve dilekçelere proje paydaşları yerine başkaları tarafından geçersiz ve sahte imzaların atılması ve imzalarının belediye personeli tarafından doğruluğunun kontrol edilmesi,
- S06. Her iki süreç için belediyeye bağlı müdürlükler tarafından sağlanan hizmetlere ait genel bir hizmet standartları tablosunun eksikliği,
- S07. Her iki süreçte birden fazla yönetmeliğin kontrol edilmesi,
- S08. Her iki süreçte yönetmelik kontrolü sırasında yaşanan sorunlar,
- S09. Her iki süreçte sürekli güncellenen yönetmeliklerin takip edilememesi ve güncellenen yönetmeliklere hâkimiyet konusunda yaşanan sorunlar,

- S10. Her iki süreçte güncellenen yeni yönetmelik maddelerin uygulanmasında yaşanan gecikmeler, hatalar ve suiistimaller,
- S11. Her iki süreçte TEDAŞ onayı, İSKİ onayı, AYEDAŞ onayı, İGDAŞ onayı, Kamu hacizlerinin kaldırılması, Karayolları onayı, vb. uzun süren ve süreci yavaşlatan ara işlemlerin olması,
- S12. Her iki süreçte proje paydaşları tarafından kanun ve yönetmeliğe göre teslim edilen projelerde ve proje eklerinde yaşanan eksiklikler,
- S13. Her iki süreçte proje paydaşlarından istenilen belgelerin hazırlanmasında ve tesliminde yaşanan süre kayıpları,
- S14. Her iki süreçte belediyelerde karşılaşılan problemlerin çözümünün ilgili yönetmelik maddelerinde bulunmaması ve buna bağlı yaşanan sorunlar,
- S15. Her iki süreçte zorunlu uygulanan yönetmelik maddelerinin esnek ve çözüm odaklı olmayışı,
- S16. Her iki süreçte gereksiz işlemlerin ve prosedürlerin olması,
- S17. Her iki süreçte belgelerin bilgisayar ortamında düzensiz olarak arşivlenmesi ve yaşanan belge kayıpları,
- S18. Her iki süreçte izinsiz belgelerin değiştirilmesi,
- S19. Her iki süreçte istenilen belgelerin temin edilememesi ve istenilen belgeler arasındaki uyumsuzluklar,
- S20. Her iki süreçteki işlemler için belediyeler tarafından istenen belgelerin farklı olması ve standardının olmaması,



Şekil: 10
Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde karşılaşılan sorunların belediyelere göre dağılımı.

- S21. Her iki süreci yavaşlatan ve birbirinin tekrar eden ana ve ara işlemlerden dolayı mesai kayıplarının yaşanması,
- S22. Her iki süreçte yüklenici inşaat firmasının belediye personeline karşı sergilediği tutum ve davranışı,
- S23. Yüklenici inşaat firması tarafından inşaatı tamamlanan yapı için yapı kullanma izni başvurusunun yapılması,
- S24. Yapı ruhsatı alınan yapıların, yapı kullanma izni alınmadan yüklenici inşaat firması tarafından kullanıcılara satışının yapılması,
- S25. Yapı kullanma izni sürecinde inşaatı tamamlanan binanın yangın, asansör, su, kanal, doğalgaz vb. izin gerektiren bağlantıların kontrolünün belediye personeli tarafından yapılması, belediye personelinin yeterli bilgi ve beceriye sahip olmaması, ortaya çıkan fazla iş yükleri ve buna bağlı olarak artan süre kayıpları,
- S26. Yapı ruhsatı verilen, inşaatı tamamlanan binanın yüklenici inşaat firması tarafından yönetmeliklere göre uygun inşa edilmemesi ve yapı kullanma izninin verilmesinin istenmesi.

3.4.2. Çözüm önerileri

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde karşılaşılan sorunlara yönelik belediyeler tarafından sunulan çözüm önerilerinin belediyelere göre dağılımı Şekil 11’de gösterilmiştir. Karşılıklı görüşme sırasında yapı ruhsatı sürecinde en fazla çözüm önerisi sayısına Kadıköy Belediyesi’nde (%19), Beşiktaş Belediyesi’nde (%19) ve Şişli Belediyesi’nde (%19); en az çözüm önerisi sayısına ise Üsküdar Belediyesi’nde (%9) karşılaşılmıştır. Ataşehir Belediyesi’nde (%17) ve Zeytinburnu Belediyesi’nde (%17) benzer sayıda çözüm önerisi sunulmuştur. Yapı kullanma izni sürecinde en fazla çözüm önerisi sayısına Zeytinburnu Belediyesi’nde (%22); en az çözüm önerisi sayısına ise Üsküdar Belediyesi’nde (%7) karşılaşılmıştır. Ataşehir Belediyesi’nde (%15) ve Beşiktaş Belediyesi’nde (%16); Şiş-

li Belediyesi’nde (%20) ve Kadıköy Belediyesi’nde (%20) benzer sayıda çözüm önerisi sunulmuştur. Çözüm önerilerinin içeriklerine baktığımızda belediyelerin kendine özgü çözüm önerilerinin olduğu görülmektedir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde karşılaşılan sorunlara yönelik belediyeler tarafından sunulan çözüm önerileri genel olarak aşağıda sıralanmıştır:

- Ç01. Her iki süreçte kullanılan Elektronik Belge Yönetim Sistemi için devlet ve üniversiteler tarafından mesleki eğitimlerin verilmesi,
- Ç02. Her iki süreçte görev alan belediye personeli kaybetmemek adına özellikle staj zamanından başlayarak hem eğitim hem de belediye uygulamalarıyla birlikte Belediye Personel Eğitim Çalışmasının planlanması,
- Ç03. Her iki sürecin Avrupa’daki standartlara göre düzenlenmesi ve güncellenmesi,
- Ç04. Her iki süreçteki benzer iş kalemleri birleştirilerek Mekânsal Adres Kayıt Sisteminden (MAKS) yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninin kısa zamanda verilmesi,
- Ç05. Her iki süreçte karşılaşılan sorunlara yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Mekânsal Adres Kayıt Sisteminin (MAKS) geliştirilmesi,
- Ç06. Her iki sürecin Süreç Takip Sistemi ile takip ve kontrol edilmesi,
- Ç07. Her iki süreçteki evrakların minimuma indirilmesi için Uzaktan Başvuru Sisteminin uygulanması,
- Ç08. Her iki sürecin arşivleri için güvenilir, sağlıklı, korunaklı ve kolay ulaşılabilir bir arşivleme sistemine geçilmesi,
- Ç09. Her iki süreçte kullanılan ve Bakanlık tarafından belirlenen Tip İmar Yönetmeliklerinin yerine İl veya İlçe Belediyeleri tarafından yerel yönetmeliklerinin hazırlanması ve uygulanması,
- Ç10. Her iki süreçte kullanılan yerel yönetmeliklerin hazırlanması sırasında hem yönetimlerden hem de

uygulayıcılar tarafından daha fazla görüşün alınması,

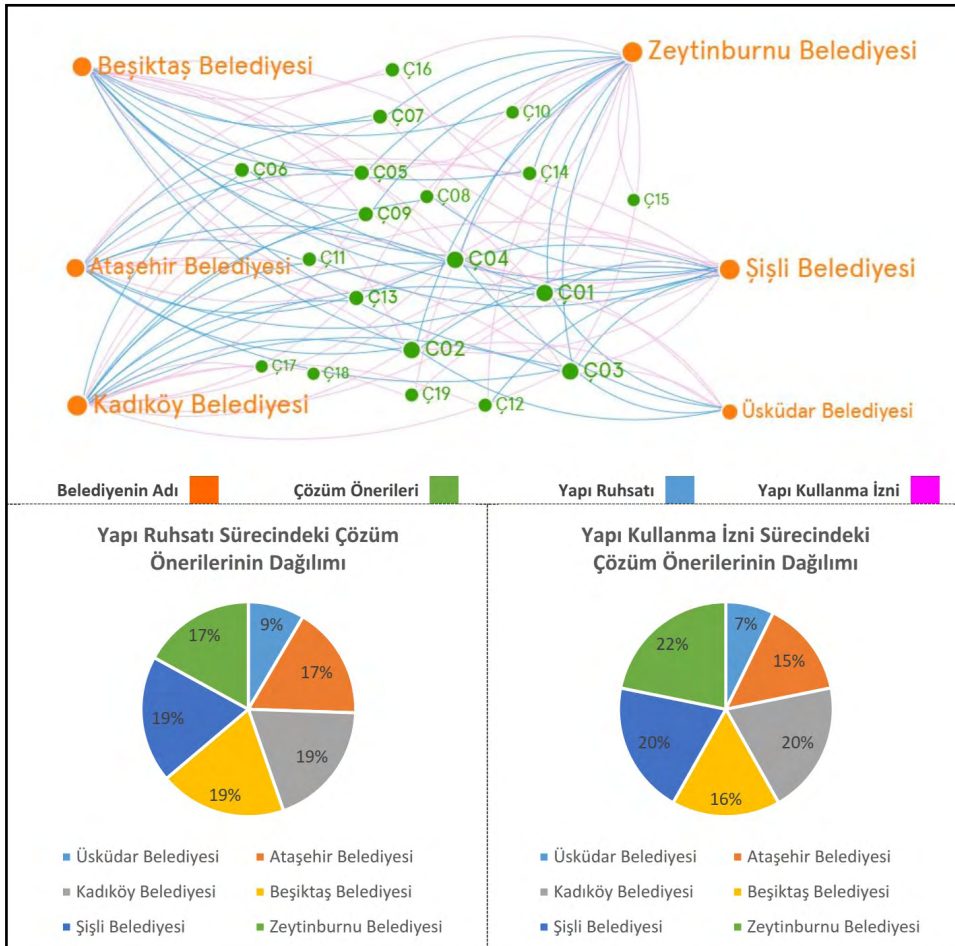
- Ç11. Her iki süreci bilen ve takip eden yetkin insanların sürece dâhil olması,
- Ç12. Her iki süreçte istenilen evrak ve dilekçelerdeki imzalar için paydaşlar tarafından dijital e-imza kullanılması ve doğruluğunun bilgisayar tarafından kontrol edilmesi,
- Ç13. Her iki süreçte kullanılan İstanbul İmar Yönetmeliği'nin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından güncellenmesi veya yeni bir yönetmelik olarak hazırlanması,
- Ç14. Her iki süreç için merkezi yönetimler yerine yerel yönetimlerin güçlendirilmesi,
- Ç15. Yapı kullanma izni sürecinde inşaatı tamamlanan yapıların projesine

göre uygun inşa edilmemesi,

- Ç16. Yapı kullanma izninin inşaatı tamamlanan yapılar için alınmaması durumunda ilgili yüklenici inşaat firmasının Müteahhit Yetki Belgesi'nin iptal edilmesi,
- Ç17. Yapı kullanma izni sürecinde Müteahhit Yetki Belgesi elinden alınan yüklenici inşaat firmasının yeni çıkan veya güncellenen yönetmelik ile tekrardan iş yapmasının engellenmesi,
- Ç18. Yapı kullanma izni sürecinde binanın hidrofor, yangın, jeneratör, telefon, doğalgaz vb. tesisat kontrollerinin inşaat tamamlandıktan hemen sonra yapılması,
- Ç19. Yapı kullanma izni sürecinde yönetmelik kontrollerinin sadece proje çıktısı üzerinden değil şantiyede de doğru, eksiksiz ve tam yapılması.

Şekil: 10

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde karşılaşılan sorunlara yönelik belediyeler tarafından sunulan çözüm önerilerinin belediyelere göre dağılımı.



4. Değerlendirme

Belediyelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinde karşılaşılan sorunları en aza indiren, süreçleri kolaylaştıran, süreçlerin standardizasyonu sağlayan akademik ve özel sektördeki çalışmalar hakkında bilgileri bulunmamaktadır. Türkiye için yurtdışındaki benzer çalışmaların, belediyelerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Yapı Kontrol Müdürlüğü birimlerinde uygulanmadığı görülmüştür. Bunun için belediyelerin özellikle teknik üniversiteler ile birlikte yenilikçi çalışmalara hem finans hem de teknik anlamda destek olmak istedikleri söylenilmiştir. Dijital arşiv çalışmasının ilerleyen zamanlarda tek bir paket yazılım ile entegre edilerek öncelik İstanbul'daki belediyelere çözüm üretmesi ve sonrasında Türkiye genelinde kullanılması Türkiye adına yararlı olacağı belirtilmiştir. Yeni çıkan veya piyasada kullanılan malzemeler konusunda yapı malzeme firmaları tarafından özel seminerler düzenlenerek, Yapı Kontrol Müdürlüğü birimindeki personelin yeterli bilgi sahibi olacağı vurgulanmıştır. Türkiye için Haziran 2020 tarihi itibarıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belediyelerde uygulanması zorunlu hale getirilen Elektronik Belge Yönetim Sistemi (*E-Belge Arşivi*) için tüm belediyeler tarafından hazırlıklar yapılmaktadır.

5. Sonuç

Bu çalışmada, belediyelerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma süreçlerinin genel durumunu sergilemek ve analiz etmek için 6 farklı belediye ile yapılan 9 karşılıklı görüşmenin sonuçlarına yer verilmiştir. Belediyelerin yapı ruhsatı süreçleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları'na göre, yapı kullanma izni süreçleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapı Kontrol Müdürlüğü Hizmet Standartları'na göre belirlenmiştir. Her iki süreçteki hizmet standartlarının belediyeler tarafından farklı uygulamalara tabi tutulduğu gözlemlenmiştir. Yapı ruhsatı süreci İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne bağlı ekipler tarafından gerçekleştirilmektedir. Beşiktaş Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi hariç diğer belediyelerin yapı

kullanma izni süreçleri Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne bağlı ekipler tarafından, Beşiktaş Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi'nde ise İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne bağlı ekip tarafından yapılmaktadır.

Yapı ruhsatı süreci ortalama 24 günde, yapı kullanma izni süreci ortalama 50 günde tamamlanmaktadır. Binanın yeni alınan yapı ruhsatı ile 2 yıl içinde inşaatına başlanması gerekmektedir. Aksi takdirde aynı bina için tekrardan yapı ruhsatı alınması zorunludur. Yapı ruhsatı alındıktan sonra en geç 5 yıl içinde binanın inşaatı tamamlanmalıdır. Tamamlanmadığı takdirde tekrardan aynı bina için yapı ruhsatı alınması zorunludur.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinin işlem adımlarının bir standardının olmaması ve proje paydaşlarına sorun teşkil etmesi, işlem adımlarının belediyeler tarafından farklı olarak uygulanması, yavaşlatan ve birbirinin tekrar eden ana ve ara işlemlerden dolayı zaman kayıplarının yaşanması, çevresel atık kayıplarının yaşanması (*hatalı ozalit çıktıları, gereksiz belgeler, benzer onay gerektiren belgelerin fazlalığı vb.*) ve maliyet kayıplarının yaşanması (*kurtasiye masrafları, yol masrafları, gereksiz malzeme giderleri, gereksiz belge ve ozalit çıktıları vb.*) sorunları tüm belediyelerde karşılaşılan ortak sorunlardır.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçlerinin daha kısa zamanda yapılması ve bilgi kaybının önlenmesi için devlet tarafından zorunlu kılınan yasal bir elektronik belge yönetim sistemine geçilmesi belediyeler tarafından istenilmektedir. Her iki süreci yeniden el alan, standartlaştıran, güncelleyen, düzenleyen, tüm belediyeler tarafından uygulanması zorunlu kılınan, yüklenici inşaat firmasının tarafından yapımı tamamlanan binaların yapı kullanma izninin alınmasını zorunlu hale getiren bir yönetmeliğin hazırlanması ve uygulanması önerilmiştir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçleri için istenilen belgelerin hem belediye hem de mal sahibi veya yüklenici inşaat firması tarafından hızlı, doğru ve eksiksiz bir şekilde tamamlanması tüm belediyeler tarafından karşılaşılan sorunlar için sunulmuştur.

Yapılan karşılıklı görüşmelerin sonunda, belediye personeli tarafından sorulara verilen ek cevaplar dahilinde eleştirisel anlamda yararlı görüşler öne sürülmüştür. Yönetmelik değişikliklerinin ve yönetmelik sayılarının daha az olması, personelin kendini güncellemesi ve güncel yönetmeliği takip etmesi açısından iyi olacaktır. Bunun için Türkiye'deki yenilikçi çalışmaların sadece teorik boyutta kalmadan uygulama boyutunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından zorunluluk haline getirilmesiyle karşılaşılan sorunların büyük bir kısmı çözüme kavuşacaktır. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçleri ile ilgili farklı belediyeler tarafından görüş ve öneri alınmasının, genel durum analiz çalışmasının içeriği ve kapsamı açısından iyi olacağı vurgulanmıştır. Çünkü belediye personeli, kontrol aşamasında aynı yönetmelikle farklı uygulamalar gerçekleştirmektedir●

Kaynakça

- Alghamdi, A., Sulaiman, M., Alghamdi, A., Alhosan, M., Mastali, M., & Zhang, J. (2017). Building Accessibility Code Compliance Verification Using Game Simulations in Virtual Reality. *Computing in Civil Engineering 2017*, 262-270. <https://doi.org/10.1061/9780784480830.033>
- Ataşehir Belediyesi. (2018a). *Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları*. <http://www.ataşehir.bel.tr/Uploads/UploadFile/Files/imarvesehircilikmudurlugu.pdf>
- Ataşehir Belediyesi. (2018b). *Ataşehir Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü Hizmet Standartları*. <http://www.ataşehir.bel.tr/Uploads/UploadFile/Files/1fa98baa85ea4a6b984e703528174c31.pdf>
- Beşiktaş Belediyesi. (2018). *Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları*. [http://besiktas.bel.tr/Resimler/file/YAPI RUHSATI SÜREÇLERİ REHBERİ\(1\).jpg](http://besiktas.bel.tr/Resimler/file/YAPI RUHSATI SÜREÇLERİ REHBERİ(1).jpg)
- Ciribini, A. L. C., Mastrolebo Ventura, S., & Paneroni, M. (2016). Implementation of an interoperable process to optimise design and construction phases of a residential building: A BIM Pilot Project. *Automation in Construction*, 71, 62-73. <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2016.03.005>
- Çokluk, Ö., Yılmaz, K., & Oğuz, E. (2011). Nitel bir görüşme yöntemi: Odak grup görüşmesi. *Kuramsal Eğitimbilim Dergisi*, 4(1), 95-107.
- Demir, R. (2012). Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni. *Yerel Yönetim ve Denetim Dergisi*, 17(4), 6-15.
- Demir, R. (2017). Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri Çerçevesinde Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni. *Yerel Yönetim ve Denetim Dergisi*, 22(10), 29-42.
- e-Mevzuat. (1985). *İmar Kanunu*. Kanun, Tertip: 5, Resmi Gazete Tarihi: 09.05.1985, Sayısı: 18749. <https://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.aspx?MevzuatKod=1.5.3194&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=İMAR KANUNU&Tur=1&Tertip=5&No=3194>
- e-Mevzuat. (2017). *Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği*. Resmi Gazete Tarihi: 03.07.2017, Resmi Gazete Sayısı: 30113. <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.aspx?MevzuatKod=7.5.23722&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği>
- Eastman, C., Lee, J., Jeong, Y., & Lee, J. (2009). Automatic rule-based checking of building designs. *Automation in Construction*, 18(8), 1011-1033. <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2009.07.002>
- Güler, T., & Coşgun, N. (2011). Yapı Üretim Sürecinde Belediyelerin Rolü. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 20(2), 53-71.
- Hesse-Biber, S. N. (2010). *Mixed methods research: Merging theory with practice*. Guilford Press.
- Jiang, L., & Leicht, R. M. (2015). Automated Rule-Based Constructability Checking: Case Study of Formwork. *Journal of Management in Engineering*, 31(1), A4014004. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)ME.1943-5479.0000304](https://doi.org/10.1061/(ASCE)ME.1943-5479.0000304)
- Kadıköy Belediyesi. (2018a). *Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları*. http://www.kadikoy.bel.tr/Documents/file/K_ServicesDirectory/Hizmetstandartlariimar.pdf
- Kadıköy Belediyesi. (2018b). *Kadıköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü Hizmet Standartları*. http://www.kadikoy.bel.tr/documents/file/K_ServicesDirectory/converted-181220170312943-46ba0015-8e53-47c4-9b84-1c331fd2a8dd.pdf

- Lee, H., Lee, J.-K., Park, S., & Kim, I. (2016). Translating building legislation into a computer-executable format for evaluating building permit requirements. *Automation in Construction*, 71, 49-61. <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2016.04.008>
- Lee, Y. C., Eastman, C. M., & Lee, J. K. (2015). Automated Rule-Based Checking for the Validation of Accessibility and Visibility of a Building Information Model. *Computing in Civil Engineering* 2015, 572-579. <https://doi.org/10.1061/9780784479247.071>
- Luo, H., & Gong, P. (2015). A BIM-based Code Compliance Checking Process of Deep Foundation Construction Plans. *Journal of Intelligent & Robotic Systems*, 79(3-4), 549-576. <https://doi.org/10.1007/s10846-014-0120-z>
- Malsane, S., Matthews, J., Lockley, S., Love, P. E. D., & Greenwood, D. (2015). Development of an object model for automated compliance checking. *Automation in Construction*, 49(PA), 51-58. <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2014.10.004>
- Martins, J. P., & Monteiro, A. (2013). LicA: A BIM based automated code-checking application for water distribution systems. *Automation in Construction*, 29(23), 12-23. <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2012.08.008>
- Nawari, N. O. (2011). Automating Codes Conformance in Structural Domain. *Computing in Civil Engineering* (2011), 18(4), 569-577. [https://doi.org/10.1061/41182\(416\)70](https://doi.org/10.1061/41182(416)70)
- Nawari, N. O. (2013). SmartCodes and BIM. *Structures Congress 2013*, 928-937. <https://doi.org/10.1061/9780784412848.082>
- Patton, M. Q. (2002). Qualitative research and evaluation methods. In *Sage Publications* (Vol. 4).
- Preidel, C., & Borrmann, A. (2017). Refinement of the Visual Code Checking Language for an Automated Checking of Building Information Models Regarding Applicable Regulations. *Computing in Civil Engineering 2017*, 157-165. <https://doi.org/10.1061/9780784480823.020>
- Reis, Y. K. (2014). Belediyelerde İmar ve Yapı Ruhsatı Süreçlerinin Etkinliğinin Arttırılması. *Planlama Dergisi*, 24(2), 55-63.
- Şişli Belediyesi. (2018a). *Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları*. <https://www.sisli.bel.tr/uploads/files/2017/3/636263992093739575-İmar---Proje-Ruhsat-Birimi.pdf>
- Şişli Belediyesi. (2018b). *Şişli Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü Hizmet Standartları*. <https://www.sisli.bel.tr/uploads/files/2017/3/636263981638610840-yapi-kontrol.pdf>
- Tan, X., Hammad, A., & Fazio, P. (2010). Automated Code Compliance Checking for Building Envelope Design. *Journal of Computing in Civil Engineering*, 24(2), 203-211. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)0887-3801\(2010\)24:2\(203\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)0887-3801(2010)24:2(203))
- Üsküdar Belediyesi. (2018a). *Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları*. <https://www.uskudar.bel.tr/userfiles/files/Üsküdar Belediyesi Hizmet Standartları Raporu.pdf>
- Üsküdar Belediyesi. (2018b). *Üsküdar Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü Hizmet Standartları*. <https://www.uskudar.bel.tr/userfiles/files/Üsküdar Belediyesi Hizmet Standartları Raporu.pdf>
- Witzel, A., & Erşan, E. (2006). Problem Merkezli Görüşme. *Sosyoloji Dergisi*, 16, 185-197.
- Yang, Q. Z., & Xu, X. (2004). Design knowledge modeling and software implementation for building code compliance checking. *Building and Environment*, 39(6), 689-698. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2003.12.004>
- Zeytinburnu Belediyesi. (2018). *Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hizmet Standartları*. <http://eski.zeytinburnu.istanbul/Document/Belge/015fb140.pdf>
- Zhang, C., Beetz, J., & Weise, M. (2014). Model view checking: automated validation for IFC building models. *EWork and EBusiness in Architecture, Engineering and Construction*, 0(September 2014), 123-128. <https://doi.org/10.1201/b17396-24>
- Zhang, J., & El-Gohary, N. M. (2016). Semantic NLP-Based Information Extraction from Construction Regulatory Documents for Automated Compliance Checking. *Journal of Computing in Civil Engineering*, 30(2), 04015014. [https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1061/\(ASCE\)CP.1943-5487.0000427](https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1061/(ASCE)CP.1943-5487.0000427)
- Zhang, J., & El-Gohary, N. M. (2017). Integrating semantic NLP and logic reasoning into a unified system for fully-automated code checking. *Automation in Construction*, 73, 45-57. <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2016.08.027>