

SDP : 105.05 - Tutanaklar

Evrak No : 21194557 - 105.05 - 40647

Evrak Tarihi : 27.03.2026



T.C.

**BUCA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI**  
**Yapı Kontrol Müdürlüğü**

Sayı: 2026/10TY

27.03.2026

**Konu:** İzmir İli, Buca İlçesi, Laleli Mahallesi , Onat Caddesi, No:85  
5071 Ada 2 Parsel Tehlikeli Yapı Tespit Tutanağı

**3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 39. MADDE UYGULAMASINA ESAS**  
**TEHLİKELİ YAPI TESPİT TUTANAĞI**

İlgi (a) : 10.10.2025 tarihli 121761 sayı ile kaydımıza giren 2502995830 sayılı  
CİMER başvurusu.

İlgi (b) : 22.10.2025 tarihli 126583 sayılı yazı.

İlgi (c) : 04.11.2025 tarihli 131468 sayılı Tehlikeli Yapı Tespit Tutanağı.

İlgi (ç) : 06.11.2025 tarihli 133041 sayılı yazımız.

İlgi (d) : 23.02.2026 tarihli 1728773 sayılı yazı ve eki olan danışmanlık raporu.

İlgi (a) başvuruya istinaden yerinde yapılan denetim doğrultusunda; tapunun İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılcıllı Mahallesi, 5071 Ada 2 Parselde bulunan yapının “*taşıyıcı sisteminde oluşan ve oluşmuş olabilecek hasarların risk durumunun değerlendirilmesi*” için ilgi (b) yazı ile Tehlikeli Yapı Komisyonuna havalesi talep edilmiştir. İlgi (c) Tehlikeli Yapı Tespit Tutanağı ile yapının güvenliğinin net olarak belirlenebilmesi için lisanslı statik büro tarafından taşıyıcı sistem analizinin yapılması önerisi ile yapının mevcut haliyle taşıyıcı sisteminde ciddi tahribat ve izinsiz müdahalelerde bulunduğu, bu nedenle can ve mal güvenliği açısından tehlike arz ettiği kanaatine varılmıştır. İlgi (ç) yazı ile “*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından lisanslı bir statik büroya başvurarak yapı için Yapı Güvenliği Teknik Analizi (performans analizi-riskli yapı tespiti) yaptırılıp Belediyemize sunulması*” hususunda kat maliklerine bilgi verilmiştir.

Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dekanlığı'nın ilgi (d) yazısı ekinde yer alan danışmanlık raporunda sonuç olarak “*5071 Ada 2 Parselde bulunan konut türü bina için TBDY 2018'e göre iki farklı doğrusal olmayan tek modlu itme analizi gerçekleştirildiği, analizler sonucunda her iki durum için de binanın Göçme Durumu Performans seviyesinde olduğu değerlendirildiği, buna göre performans yetersizliği hasar görmüş tek bir giriş elemanına bağlı olarak değerlendirilmediği, yetersiz performans seviyesi binanın yatay taşıyıcı sisteminin mevcut genel durumu, deprem talebindeki artışlar, malzeme türü ve mekanik özelliklerindeki yetersizliklerden kaynaklandığı, bu nedenle güçlendirme projesinin hazırlanarak, güçlendirme uygulamasının yapılması gerektiği*” kanaatine varılmıştır.

Yapılan teknik incelemeler, analizler ve uzman görüşü neticesinde Deprem Performans Analizi ve Teknik Değerlendirme Raporunda (EK-3) “*TBDY 2018'e göre yapılan doğrusal olmayan performans analizleri sonucunda Göçme Durumu performans seviyesinde kaldığı, performans yetersizliği hasar görmüş tek bir giriş elemanına bağlı olarak değerlendirilemeyeceği, yetersiz performans seviyesi yatay taşıyıcı sistemin mevcut genel durumu, deprem talebi ve malzeme türü ve özelliklerindeki yetersizliklerden kaynaklandığı*” sonucuna ve teknik kanaatine varılmıştır.

**3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39. Maddesi'nde** "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.

Tebliğati 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." hükmü gereğince gerekli önlemlerin alınması ve tehlikenin ortadan kaldırılması gerekmektedir.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesinde "Ayrıca 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 on bin Türk Lirası idari para cezası verilir." hükmü ile **2026 yılı İdari Para Cezası 270.097,00 TL olup** "Her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır." hükmü bulunmaktadır.

İlgili kanun maddeleri doğrultusunda ve yapılan teknik analizler, uzman görüşü ve teknik değerlendirme raporu neticesinde tebliğati müteakip 30 takvim günü içerisinde tapu maliklerince tehlikeli durumun ortadan kaldırılması gerekmekte olup aksi takdirde ilgili mevzuat kapsamında Encümenince karar alınması hususunda iş ve işlemler başlatılacaktır.

İş bu tutanak, tarafımızca ekleriyle birlikte toplam 10 sayfa olarak tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

  
Mert Bartu IŞIK  
Makina Mühendisi

  
Melike YÜKSEL  
Mimar

**Ek (1) : İlgil (c) (3 Sayfa)**

**Ek (2) : İlgil (d) (3 Sayfa)**

**Ek (3) : Deprem Performans Analizi ve Teknik Değerlendirme Raporu (2 Sayfa)**

SDP : 804 - Belge Kayıt ve Sevk İşleri

Evrak No : 14126730 - 804 - 131468

**Evrak Tarihi : 04-11-2025 TEHLİKELİ YAPI TESPİT TUTANAĞI**

İşbu Tutanak, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 23.10.2025 Tarih ve 127129 Sayılı yazısına istinaden düzenlenmiştir.

Laleli Mahallesi, Onat Caddesi No:85 adresinde, 5071 ada 2 parsel üzerinde bulunan yapı hakkında, onaylı projeye aykırı imalatlar ve taşıyıcı sistem elemanlarında hasar meydana geldiği yönündeki şikâyet doğrultusunda Tehlikeli Yapı Tespit Komisyonu olarak yerinde inceleme yapılmıştır.

**Yerinde Yapılan Gözlemler:**

1. 85/A numaralı işyerinde onaylı projede yer alan **galeri boşluğunun kapatıldığı ve bodrum kata inen merdivenin kaldırıldığı** görülmüştür.
2. 85/B numaralı işyerine giriş sağlanamamış, ancak dışarıdan yapılan gözlemlerde **projede yer almayan bir bodrum katın işyerine ilave edildiği** tespit edilmiştir.
3. Şikâyete konu **zemin kat 1 numaralı dubleks konutta**, projede mevcut olan **iç merdivenin kaldırıldığı** ve dubleksin iki bağımsız daireye dönüştürüldüğü belirlenmiştir.
4. **Betonarme projesinde K41 (20/50) ters kirişin büyük oranda kırıldığı**, bunun taşıyıcı sistemde kesintiye neden olduğu gözlenmiştir.
5. **Arka bahçeye filiz ekilerek betonarme balkon ilavesi yapıldığı**, balkonun uç kısmına **iki adet betonarme kolon eklendiği** tespit edilmiştir.
6. Zemin kattaki bazı bölümlerde duvar yüzeylerinin tamamen raf kaplama olması nedeniyle **taşıyıcı kolonların gözle kontrolü yapılamamıştır**.

**Teknik Değerlendirme:**

- Mevcut haliyle yapıda, **taşıyıcı sistem elemanlarının (özellikle K41 kirişinin) bütünlüğü bozulmuştur**.
- İzinsiz yapılan ilave balkon ve kolon imalatları, **orijinal statik tasarıma aykırıdır** ve ilave yük oluşturma riski taşımaktadır.
- Dubleks dairenin bölünmesi ve merdiven iptali gibi işlemler, **katlar arası yük aktarım düzenini değiştirmiştir**.
- Bu kapsamda, yapının mevcut durumu itibarıyla **kısmen tehlike arz ettiği** değerlendirilmiştir.
- Yapının güvenliğinin net olarak belirlenebilmesi için **lisanslı statik büro tarafından taşıyıcı sistem analizinin** yapılması önerilmektedir.

**SONUÇ:**

Yapılan yerinde inceleme ve tespitler doğrultusunda;

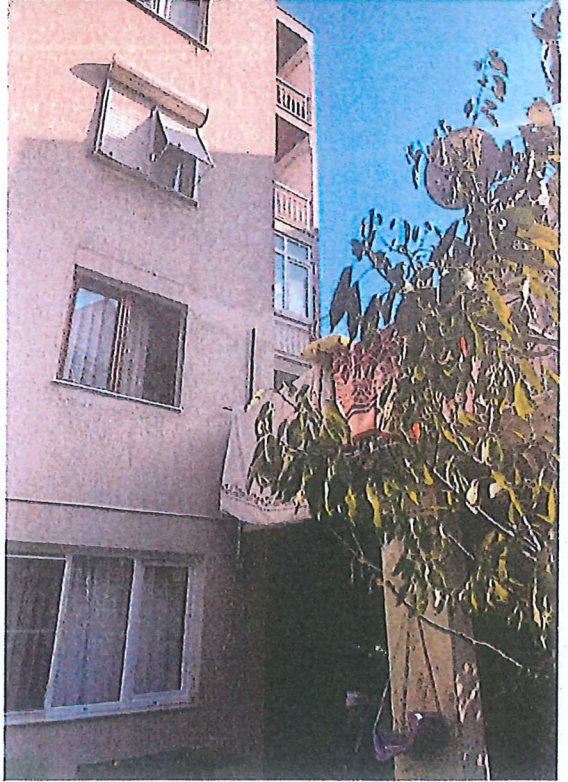
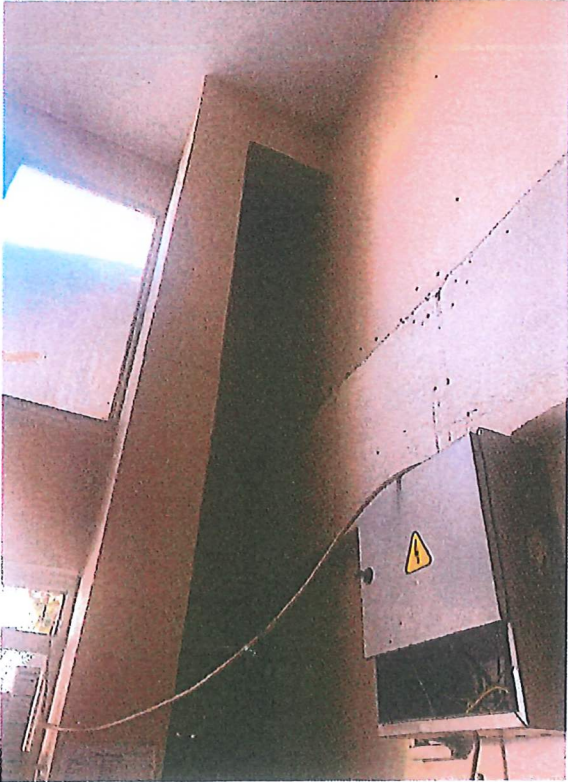
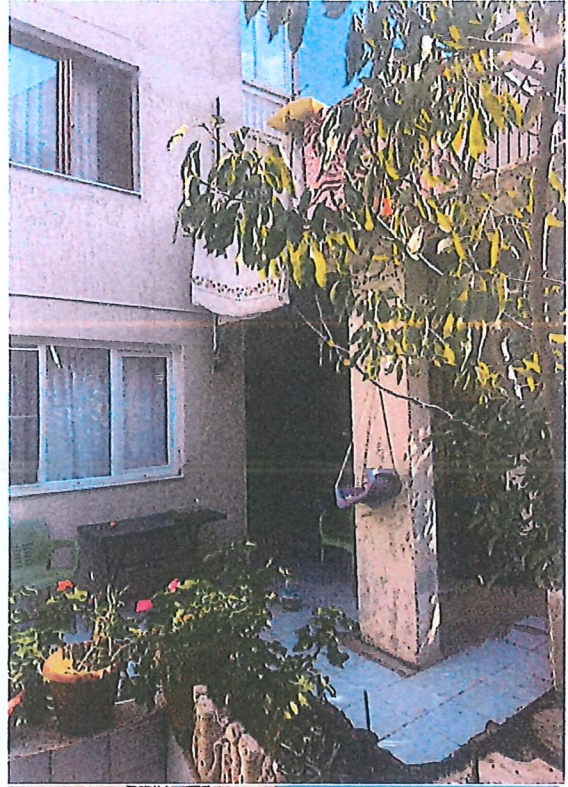
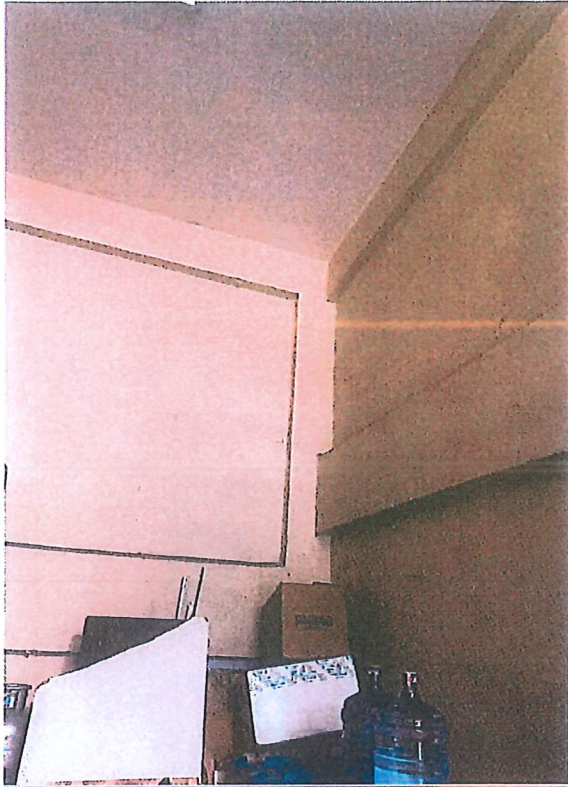
5071 ada 2 parselde bulunan yapının mevcut haliyle taşıyıcı sisteminde ciddi tahribat ve izinsiz müdahalelerde bulunulduğu, bu nedenle yapının can ve mal güvenliği açısından tehlike arz ettiği kanaatine varılmıştır.

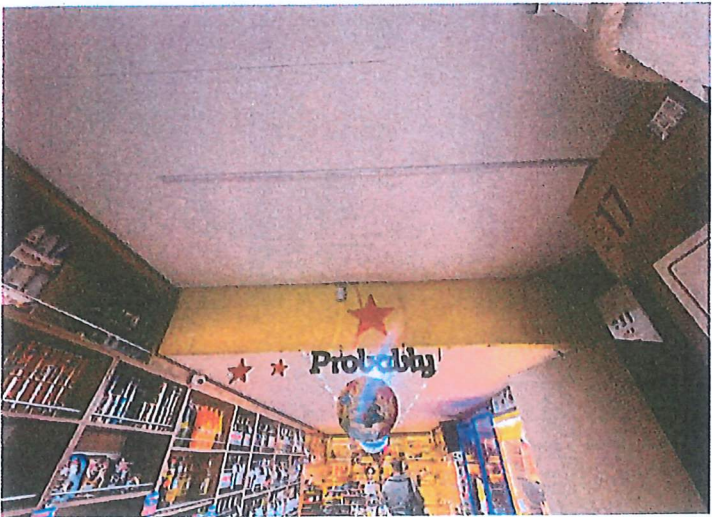
İşbu tutanak **04/11/2025** tarihinde düzenlenmiş, imza altına alınmış ve TeraDESK sistemi üzerinden Yapı Kontrol Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Adem EMİRALI  
İnşaat Mühendisi

Ünal GARİBOĞLU  
İnşaat Mühendisi

Meryem BARAN  
İnşaat Mühendisi







T.C.  
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ  
Mühendislik Fakültesi Dekanlığı



Sayı : E-18518802-869-1728773

23.02.2026

Konu : Danışmanlık Raporu

Efe Dinçer Mühendislik

Fakültemiz ile Firmanız arasında tanzim edilen 500.INS.DAN.26.A05 numaralı Düşük Bütçeli İşler Protokolü kapsamında; İnşaat Mühendisliği Bölümü öğretim üyesi Prof. Dr. Özgür ÖZÇELİK tarafından hazırlanan Danışmanlık Raporu yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Prof. Dr. Azize AYOL  
Dekan

Ek: Danışmanlık Raporu (2 Sayfa)

Dokuz Eylül Üniversitesi  
Mühendislik Fakültesinin  
23.02.2026 tarih ve  
E-18518802-869-1728773 sayılı  
yazısı ile onaylanmış olup  
belirtilen yazı ile birlikte geçerlidir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 2C87A5B4-552B-4BD4-B53E-1E644995B452 Doğrulama Adresi: <https://turkiye.gov.tr/dokuz-eylul-universitesi-ebys>

Adres: Merkez Yerleşkesi Adatepe Mah. Doğu Cad. No: 207-1 / 35390 Buca-İZMİR

Telefon: +90(232) 301 7005-07 Elektronik Ağ: <http://insmuh.deu.edu.tr>

Faks: +90 (232) 301 1192 E-posta: [insaat@deu.edu.tr](mailto:insaat@deu.edu.tr)

KEP Adresi : [dokuzeyluluniversitesi@hs01.kep.tr](mailto:dokuzeyluluniversitesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Behiye  
NİNCOVİTCH  
VHKİ



## 5071 ADA 2 PARSEL KONUT BİNASINA İLİŞKİN YAPILAN DEPREM PERFORMANS ANALİZİ ve ELDE EDİLEN SONUÇLARA İLİŞKİN GÖZETMEN/DANIŞMAN GÖRÜŞÜ

### Genel Durum ve Değerlendirme

5071 ada 2 parsel üzerinde yer alan, zemin + 4 normal kattan oluşan betonarme konut yapısının deprem performansı, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018 (TBDY 2018) hükümlerine göre İnş. Müh. Efe DİNÇER tarafından, D.E.Ü. Müh. Fak. İnşaat Müh. Öğretim Üyesi Prof. Dr. Özgür ÖZÇELİK'in gözetimi altında gerçekleştirilmiştir.

Performans analizleri ilgili yönetmelikte tariflenen ve sonuçlarının daha gerçekçi olduğu bilenen doğrusal olmayan itme analizi yöntemi ile yapılmıştır. Bu analiz için binanın doğrusal olmayan malzeme ve geometri özelliklerinin dikkate alındığı bir sayısal model İdeCAD yapısal analiz ve tasarım programı kullanılarak oluşturulmuştur. Sayısal model oluşturulurken, çalışma kapsamında gerçekleştirilmiş olan projeye uygunluk ve yerinde inceleme çalışması sonuçları, malzeme testlerine ilişkin sonuçlar ve yine zemin etüdü sonucu bulunan zemin sınıfı dikkate alınmıştır. Bu kapsamda, sayısal modelde beton sınıfı olarak C18, donatı sınıfı olarak nervürlü S220 ve yerel zemin sınıfı olarak da ZC kullanılmıştır. Sayısal modelde yatay ve düşey elamanların kapasite hesabında kullanılmak üzere donatı türü tespit çalışmalarına bağlı olarak enine donatı sıklaştırmasının olmadığı değerlendirilmiştir. Deprem talebinin bulunması için binanın koordinatları üzerinden resmi olarak yürürlükte olan deprem tehlike haritaları kullanılmış, mevcut deprem tehlikesi belirlenmiş ve zemin sınıfına bağlı olarak yerel zemin etki katsayıları da dahil edilerek, ilgili deprem yer hareketi düzeyine karşılık gelen tasarım tepki spektrumu oluşturulmuştur.

Geçmiş yıllarda, mevzu bahis binada insan müdahalesine bağlı olarak tek bir kirişte hasar meydana gelmiş, ancak daha sonra bu kiriş iptidai (basit) bir şekilde onarılmıştır. Onarım için hesap yapılmamış, sadece kesilen donatıların yerine yeni donatılar yerleştirilmiş, bunların mevcut kesitle birlikte çalışmasını sağlamak amacıyla epoksi kullanılarak ankrajları/ekimleri gerçekleştirilmiş ve sonra da açılmış olan kiriş bölgesi tamir harcı ile kapatılmıştır. Kiriş güçlendirmesinin basit ve hesap yapılmadan gerçekleştirilmiş olması nedeniyle, onarılmış olan kirişin binanın genel deprem performansına olan etkisini incelenmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda iki farklı performans analizi gerçekleştirilmiştir. Bunlar: (1) hasarlı olan kirişin hasarsız olarak modele dahil edildiği durum ve (2) hasarlı kirişin hiç yokmuş gibi değerlendirildiği yani modelden çıkarıldığı durum. Dikkat edilirse bu iki durum mevcut haliyle binanın en iyi ve en kötü iki sınır durumunu temsil etmektedir.

**Gerçekleştirilen iki farklı itme analizi sonucunda**, kiriş elemanının sayısal modelde olması ve modelde olmaması durumları için binanın genel deprem performans seviyesi açısından herhangi bir değişiklik oluşmamış, her iki sınır durumda da bina, TBDY 2018'e göre **Göçme Durumu Performans** seviyesine karşılık gelen bir deprem performansı göstermiştir. Yani, kirişin olması veya olmaması binanın deprem performansını değiştirmemiştir. Bu beklenen bir durumdur, yatay taşıyıcı sistemi betonarme moment aktaran çerçevelerden oluşan yerinde döküm bina türü yapılarda, birbirine monolitik olarak bağlı birçok eleman ve bu elemanların oluşturduğu birçok çerçeve bulunmaktadır. Bunlar birbirleri arasında kuvvet aktarımı yapabilmektedir, tek bir elemanın, ki burada bu bir kiriş elemanı -yatay eleman, hasar görmesi ya da kaldırılması binanın deprem yükleri gibi yatay etkiler altındaki genel davranışını sınırlı seviyede etkilemektedir. Bu örnekte ise kirişin olması ya da olmaması durumları genel deprem performans seviyesi açısından bir değişiklik yaratmamıştır. Ancak, her iki durum için de bulunan performans seviyesine bağlı olarak **binanın mevcut hali ile kullanımı can güvenliğinin sağlanması açısından sakıncalıdır**, dolayısıyla da **güçlendirme projesinin yapılması ve bunun uygulanması gerekmektedir**.

**Prof. Dr. Özgür ÖZÇELİK**

Dokuz Eylül Üniversitesi  
Mühendislik Fakültesi  
İnşaat Mühendisliği Bölümü



## Sonuç

5071 ada 2 parselde bulunan konut türü bina için TBDY 2018'e göre iki farklı doğrusal olmayan tek modlu itme analizi gerçekleştirilmiştir. Analizler sonucunda her iki durum için de binanın **Göçme Durumu Performans** seviyesinde olduğu değerlendirilmiştir. Buna göre performans yetersizliği hasar görmüş tek bir kiriş elemanına bağlı olarak **değerlendirilmemiş**, yetersiz performans seviyesi binanın **yatay taşıyıcı sisteminin mevcut genel durumu**, **deprem talebindeki artışlar**, **malzeme türü ve mekanik özelliklerindeki yetersizliklerden** kaynaklanmaktadır. Bu nedenle güçlendirme projesinin hazırlanarak, güçlendirme uygulamasının yapılması gerekmektedir.

Prof. Dr. Özgür zELİK

DE Müh. İnařaat Müh. Öėr. Üyesi

**Prof. Dr. Özgür zELİK**

Dokuz Eylül Üniversitesi  
Mühendislik Fakültesi  
İnařaat Mühendisliği Bölümü



## 5071 ADA 2 PARSEL KONUT YAPISI Deprem Performans Analizi ve Teknik Değerlendirme Raporu

### 1. İncelemenin Dayanağı

5071 ada 2 parsel üzerinde yer alan, zemin + 4 normal kattan oluşan betonarme konut yapısının deprem performansı, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018 (TBDY 2018) hükümleri doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Analizler yönetmelikte tariflenen değerlendirme yöntemlerinden biri olan doğrusal olmayan itme analizi (nonlineer pushover analizi) yöntemi ile gerçekleştirilmiş olup sayısal modelleme ve hesaplar İdeCAD yazılımı kullanılarak yapılmıştır. Gerçekleştirilen performans analizi çalışması, yerinde incelemeler, laboratuvar testleri ve güncel zemin verilerine dayanmaktadır.

### 2. Zemin ve Malzeme Verileri

#### 2.1 Zemin

Mevcut veriler yeterli görülmemekle yeni bir sondaj çalışması gerçekleştirilmiş, zemin etüdü güncellenmiştir. Performans analizlerinde güncel sondaj verileri esas alınmıştır.

#### 2.2 Beton Dayanımı

Binadan alınan karot numuneleri, ilgili standartta belirtildiği gibi değerlendirilmiş ve prosedürel ve malzeme belirsizlikleri de dikkate alınmış ve beton sınıfı C18 olarak belirlenmiş ve sayısal modelde bu değer kullanılmıştır.

#### 2.3 Donatı Çeliği

Donatı sınıfı; yine ilgili standartlara göre yapılan çekme testi ve sıyırma testi sonuçlarına göre belirlenmiştir. Bu incelemelere göre binada kullanılan donatı çeliğinin nervürlü S220 çeliği olduğu tespit edilmiştir. Malzeme kabulleri varsayımsal değildir; test verilerine dayanmaktadır.

### 3. Hasar Görmüş ve Onarılmış Kiriş Elemanına İlişkin İnceleme

Binada tek bir kiriş elemanında geçmişte insan kaynaklı nedenlerle hasar oluştuğu ve sonrasında ise kirişin tamir edildiği anlaşılmaktadır. Bunun için donatı sürekliliğinin sağlandığı, epoksi esaslı sistem uygulandığı ve grout esaslı malzeme ile kesit bütünlüğünün yeniden oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu hasarlı elemanın bina genel performansına etkisini objektif olarak belirlemek amacıyla iki ayrı analiz gerçekleştirilmiştir: (1) Hasar görmüş ve onarımı yapılmış haliyle, (2) İlgili kiriş elemanı modelden kaldırılarak (yani hiç yokmuş gibi değerlendirilerek).

### 4. Karşılaştırmalı Performans Sonuçları

Yapılan analizler sonucunda kiriş elemanının sayısal modelde olması ile modelden olmaması durumları arasında binanın genel deprem etkileri altındaki performans seviyesi açısından herhangi bir değişikliğin oluşmadığı belirlenmiştir. Her iki durumda da bina, TBDY 2018'e göre Göçme Durumu performans seviyesinde kalmaktadır. Bir başka deyişle binanın mevcut hali ile kullanımı can güvenliğinin sağlanması açısından sakıncalıdır.

### 5. Nedensellik Değerlendirmesi

Binanın göçme durumu seviyesinde kalmasının başlıca nedenleri şöyledir: görece düşük beton dayanımı (C18), nervürlü ve düşük dayanımlı S220 donatı kullanımı, deprem taleplerinin düşük olması (eski deprem yönetmeliği kaynaklı), sıklaştırma bölgelerinin yeterli olmaması, taşıyıcı eleman boyutlarının yetersiz olması ve yatay taşıyıcı sistemdeki sürekli çerçeve yapısındaki düzensizlikler.

Hasar görmüş ve sonrasında onarılmış kiriş elemanı ile yapının göçme performans seviyesinde kalması arasında teknik ve hesaplanabilir bir nedensellik bağı bulunmamaktadır. Söz konusu elemanın varlığı veya yokluğu yapı genel deprem performans sonucunu değiştirmemektedir.

## 6. Sonuç ve Teknik Kanaat

5071 ada 2 parselde bulunan yapı, TBDY 2018'e göre yapılan doğrusal olmayan performans analizleri sonucunda Göçme Durumu performans seviyesinde kalmıştır. Performans yetersizliği hasar görmüş tek bir kiriş elemanına bağlı olarak değerlendirilemez , yetersiz performans seviyesi yatay taşıyıcı sistemin mevcut genel durumu, deprem talebi ve malzeme türü ve özelliklerindeki yetersizliklerden kaynaklanmaktadır.

**EFE DİNGER MÜHENDİSLİK**  
Efe DİNGER  
Esentepe Mh.14/3 Sk.No:5/11 Karabağlar-İZMİR  
Tel:0 530 668 39 86 mail:efedincer@gmail.com  
Balçova V.D.T.C. Kimlik No:260722 49 034