

BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

..../..../2026

Birimi : Statik Büro Şefliği
Sayı: 85296374-115.02.12-
Konu: 375 Ada, 2 Parsel

Sayın (SN: 46186344) Eleni ZAFİROPULU

Beyoğlu, Çukur Mahallesi, Karanlık Bakkal Sokağı, 375 ada, 2 parsel, No:4 kapı sayılı yerde bulunan taşınmaz mahallinde yapılan incelemede, binanın uzunca bir süredir metruk durumda bulunduğu, iç kısmının tamamen çökmüş olduğu, sadece ön cephe duvarlarının ayakta kaldığı, ayakta kalan duvarların tuğlalarında erimeler ufalanmalar olduğu, yoğun şekilde deformasyona uğradığı görülmüş, pencere cam ve kasalarının kırık olması nedeniyle, iklim koşullarının olumsuz etkilerine maruz kaldığı, yağma yapının, yapı bütünlüğü bozulduğundan her an kendiliğinden çökme ihtimalinin olduğu anlaşılmıştır. Bu durumun çevrenin can ve mal emniyetini tehdit ettiği anlaşılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39.maddesinde; *"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.*

Tebligatı 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." denilmektedir.

Bu nedenle 12.03.2026 tarihli Teknik Raporda;

- 1- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39.maddesi uyarınca ilgililerin tayin edeceği mesul bir fen adamı nezaretinde yapı bünyesi ve çevresinde ivedilikle gerekli önlemlerin alınması,
- 2- Metruk yapının, yapı bütünlüğünün bozulmuş olması nedeniyle olası bir yer hareketi veya yer hareketi olmaksızın kendiliğinden çökme ihtimali durumları göz önüne alınarak yapının kamunun selameti ve asayiş bakımından tehlike arz etmesi nedeni ile Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39.maddesi uyarınca mesul bir fen adamı nezaretinde yıktırılması için Belediyemize başvurulması,
- 3- İlgilisinin düzenlenen rapor doğrultusunda istenilen edimlerin 10 gün süre içerisinde yerine getirilmesi, aksi halde rapor gereğinin yerine getirilmemesine istinaden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42.maddesi 4.fıkrasında belirtilen *"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 gereğince 2026 yılı için belirlenen tutarı 270.097,00 (ikiyüzyetmişbindoksanyedilira) olan cezai işlemin uygulanacağı kaanatiyle iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Söz konusu taşınmazın imar dosyası ve Web Tapu sisteminden yapılan incelemede mal sahibinin (SN: 46186344) Eleni ZAFİROPULU olduğu tespit edilmiş fakat kimlik bilgisi olmadığından KPS sisteminden adres sorgulaması yapılamamıştır. Şahsın adres ve kimlik bilgisine ulaşabilmek için 27.08.2024 tarih ve 148969 sayılı yazımız ile İstanbul Vakıflar I. Bölge Müdürlüğüne, 27.08.2024 tarih ve 148970 sayılı yazımız ile de Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığına sorulmuş, cevaben gelen yazılarda ise herhangi bir neticeye ulaşılamamıştır.

Bu nedenle metruk yapınız hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39.maddesi uyarınca düzenlenen teknik raporun gereğinin ivedilikle yerine getirilmesi, aksi halde teknik rapor gereğinin idareimiz tarafından yerine getirileceği ve yapılacak masrafların %20 fazlasıyla tarafınızdan tahsil edileceği hususu bilgilerinize önemle tebliğ olunur.

12 MART 2026

NAİM KARAKAYA
Tek.El. - İnş.Müh.

Nuri KILIÇ
Tek.El. - İnş.Müh.

Sinan ERBAŞ
Tek.El. - İnş. Tek.