



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

09 Temmuz 2019

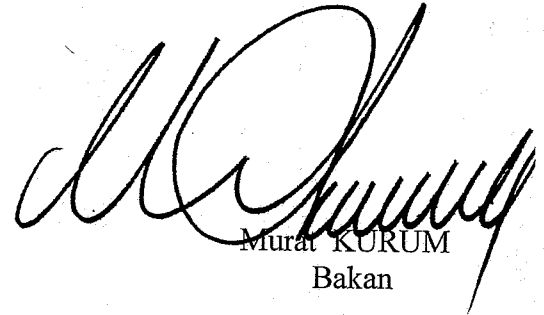
Sayı : 30824082/610- 159816
Konu : Yazılı soru önergeleri

.../.../2019

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

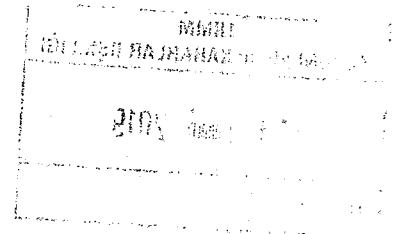
Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları, Bakanlığımıza geliş tarih-sayıları ile konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EKLER:

- Liste (3 Adet- 3 Sayfa)
- Cevap yazısı (21Adet, 44 Sayfa)



**MUĞLA MİLLETVEKİLİ
SAYIN SÜLEYMAN GİRGİN'İN
TBMM 7/9082 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR:

Kartal'da Yeşilyurt Apartmanının çökmesi sonucu oluşan elim kaza, kaçak yapılaşma ve imar barışı sürecinin ciddiyetini bir kez daha ortaya koymuştur. Kişilerin can ve mal güvenliğinin korunması Devletin asli görevidir.

İlgili idarelerin, ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde ve onaylı imar planları ışığında, tüm denetlemeleri yaparak biçimlendirdiği kentlerde, denetimsiz, güvensiz, dayanıksız, tüm altyapı öğelerinin yetersiz hale düşürüldüğü yapıların önü "imar barışı" kapsamında açılmaktadır. Mevcut yapıların taşıyıcı yada bölücü duvarlarına ve dahası yapının taşıyıcı sistemine kontrolsüz, denetimsiz ve hesapsız olarak yapılan müdahaleler, sadece yapıya eklenen bölümler için değil, yapının tamamı için can ve mal güvenliğini tehlikeye sokan durumların önünü açmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda "ortak alan" olarak nitelendirilen "taşıyıcı sisteme" herhangi bir müdahale, yapının sağlamlığını bozmasının yanında, tüm kat maliklerinin de hakkına tecavüzdür. İmar Kanununa eklenen Geçici 16. maddeyle, "yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğuna" bırakılmıştır. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 1007.maddesi "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder." hükmünde olup 1023. maddesinde iyi niyetli üçüncü kişilere karşı, "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur." denilmekle mülkiyet sahibi olan veya olacak kişilerin haklarının korunmasının esas olduğu açıklanmışken, yapılarda meslek erbabı sorumluluk sahibinin denetimi, ilgili idarenin denetim ve onayı olmadan yapılan inşai faaliyet ve sadece "yapanın" beyanına dayalı "yapı kayıt belgesi" neticesinde, kaçak yapı niteliğindeki yapılara cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri tesis edilebilmenin önü açılmıştır. Bu işlemler neticesinde de bağımsız bölümler üçüncü kişilere satılabilecektir. Mülkü satın alan/alacak kişi, yapının sadece kendi bağımsız bölümünün değil, tamamının depreme karşı dayanıklılığı hakkında uyarılmamaktadır. Vatandaşlarımız, kusurlu mal satın alarak "çürük" nitelikli yapıda malik haline gelmekte, can ve mal güvenliği açısından olumsuzluk yaratacak durumların içine düşmeleri görmezden gelinmektedir. Tapu sicilinin güvenilirlik ilkesi de zedelenmektedir.

Son günlerde, İmar Barışı uygulaması nedeniyle, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmeliklere aykırı uygulama yapanların beyanları üzerine, iskan edilen ve edilmeye devam eden yapıların vatandaşlarımızın hayatını ne denli tehlikeye düşürdüğü hepimizin malumudur. Ülkemizin deprem bölgesinde yer alması, olası büyük depremlerin de bu işin uzmanları tarafından kaçınılmaz olarak yaşanacağı yönünde sürekli uyarılar yapmaları, çürük yapılarla mücadele konusunda mutlaka dikkate alınmalıdır. Bu mücadelenin yapılabilmesi yönündeki en büyük engellerden birisi İmar Kanununa eklenen Geçici 16. madde kapsamındaki, denetimden yoksun, beyana dayalı "İmar Barışı" sürecidir.

Tüm bunların yanında, özellikle Doğal Niteliği Korunacak Alanlarda, Kentsel ve Doğal Sit Alanlarında, bu uygulama neticesinde hiçbir fen ve sağlık koşulu gözetilmeden yapılan yapıların yol açtığı doğal ve kentsel tahribatlar telafisi mümkün olmayan hasarlara yol açmıştır ve açmaya da devam etmektedir. Doğal ve kentsel nitelikler zarar gördükten sonra, kaçak yapılara müdahale etmenin, nitelikli bir faydası bulunmamaktadır.



Tüm bu sebeplerden dolayı, amacını aşmış, uygulamada çelişen ve halkımızın can ve mal güvenliğini tehlikeye atan, toplumda yeni yapı - ilave yapı yapma izni olarak algılanan "İmar Barışı" uygulamasında gerçekçi düzenlemelere ihtiyaç bulunmaktadır.

İmar Barışı kapsamında "yapı kayıt belgesi" düzenlenmiş yapıları satın alacak üçüncü şahısların yapının genel durumuyla ilgili bilgi sahibi olmalarına yönelik, tapu kayıtlarında gerekli bilgi notunun bulunması şarttır. Ayrıca üzerine basa basa vurgulanan "toplumun can ve mal güvenliğini sağlama" hususunda, bu yapılara "yapı kayıt belgesi" düzenlenmesi aşamasında ve tapu işlemleri esnasında mutlaka yetkin kişiler tarafından hazırlanmış statik performans analizleri olma şartı aranmalıdır.

Deprem gibi doğal afetler, ülkemizin bir gerçeğidir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin amacı, halkımıza betondan tabutlar inşa etme hakkı vermek yerine, fen ve sanat değerlerine uygun, imar planlarıyla belirlenmiş teknik altyapılardan eşit olarak faydalanabilen, kentsel tasarımlarla belirlenmiş sağlıklı ve sağlam çevrelerde yaşamak imkanını sağlamak olmalıdır.

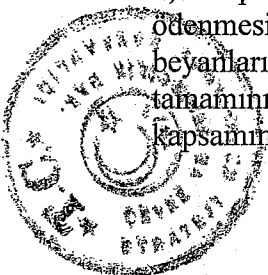
Bu kapsamda;

- 1- Yapı kayıt belgeli taşınmazlarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerinin yapılması aşamasında 3. kişilerin haklarının korunması için yetkin kişilerce hazırlanan binanın statik performans analizi ile güvenilir olduğunun belgelenmesi şartı konmasına yönelik bir çalışmanız bulunmakta mıdır?
- 2- Tapu satışlarında vatandaşların doğrudan bilgilendirilmesi için şerh konması ve kanundan gelen sorumlulukların yapı kayıt belgesini beyan eden ilk kişiden itibaren nasıl olacağı hususlarında bir çalışmanız bulunmakta mıdır?
- 3- İmar Barışı kapsamında alınan yapı kayıt belgelerinin usul ve esaslara uygun olarak alınıp alınmadığı denetlenecek mi, hangi kurumlar bu denetim için yetkilendirilecektir?
- 4- Beyana istinaden alınan yapı kayıt belgeleri esas alınarak kurumlar tarafından verilecek işyeri çalıştırma ruhsatı ve benzeri izinlerde sonradan oluşacak olumsuzluklarda sorumluluğu ne olacaktır?
- 5- Kaçak yapılar ile mücadele, yıkım ve imar barışının suistimali ile ortaya çıkan sorunların çözümü ile sadece yerel yönetimler değil, Valilikler nezdinde kurulacak ilgili kurum temsilcileri ile oluşturulan komisyonlar aracılığı ile bütçe, yetki ve sorumluluk paylaşarak devlet olarak topyekûn mücadele için mevzuat düzenleme çalışmanız bulunmakta mıdır?

CEVAPLAR:

1- Öncelikle belirtmek gerekir ki; Yapı Kayıt Belgesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi uyarınca, 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar için alınmakta olup Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarla ilgili olarak 3194 sayılı Kanun ile 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecektir. Dolayısıyla, Yapı Kayıt Belgesi yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığını gösteren "Yapı Kullanma İzin Belgesi" niteliğinde bir belge değildir. Sadece, imar mevzuatına aykırılıkları bulunan bir yapının bu aykırılıklardan dolayı yıktırılamayacağını ve idari para cezası uygulanamayacağını sağlayan bir belge niteliğindedir. Yani, Yapı Kayıt Belgesi yapının statik yönden güvenli olduğunu gösteren bir belge değildir.

2,3-Yapı Kayıt Belgesi yapıya ilişkin bilgilerin beyan edilmesi ve yapı kayıt belge bedelinin ödenmesi şartıyla e-Devlet sistemi üzerinden alındığından bu belge alınırken yapıya ilişkin beyanların doğruluğunun idarece araştırılması, Yapı Kayıt Belgesi'nin ruhsata aykırı imalatların tamamını kapsayıp kapsamadığının veya yapının Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek yapılar kapsamında kalıp kalmadığının tespiti mümkün olmamaktadır. Ancak, Yapı Kayıt Belgesi



alındıktan sonra ihbar veya şikayet üzerine Bakanlığımızca veya belgenin sunulduğu belediyelerce belge alınırken yapılan beyanın doğru olup olmadığının yerinde inceleme yapılması suretiyle denetlenebilmektedir.

Ayrıca, bağlı kuruluşumuz Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından imar barışı kapsamında tapu ve kadastro müdürlüklerinde yapılacak iş ve işlemlere ilişkin olarak yayınlanan 06.07.2018 tarih ve 2018/8 (1787) no.lu Genelge uyarınca cins değişikliği veya kat mülkiyetine geçiş işleminden sonra taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun imar barışı hakkındaki Geçici 16'ncı maddesinden(imar barışı) yararlandığına ilişkin üçüncü kişilerin bilgisine sunulmak amacıyla belirtme yapılmaktadır.

4- Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıda, yapının yürürlükteki imar planlarına ve imar mevzuatına aykırı olması, yapının kullanılmasına engel teşkil etmeyeceğinden, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılara işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilirken "yapı kullanma izin belgesi" aranmayacaktır. Ancak, işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilirken özellikle "güvenlik tedbirleri" yönünden diğer ilgili mevzuatları gereğince aranan özel şartlar var ise bu şartların yerine getirilip getirilmediğinin aranması gerekmektedir. Yani, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapı, yürütülen faaliyet bakımından özel nitelik taşıyan yapılardan ise Yapı Kayıt Belgesi almış olsa da özellikle "güvenlik" ve " sıhhi şartlar" bakımından ilgili mevzuatında aranan teknik kriterlerin sağlanması gerekmektedir.

5- İmar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapıların kontrol ve denetimi ile yıktırılması 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yürütülmeye devam edilmektedir.

