



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih : 16 Mart 2021
Sayı : 1664

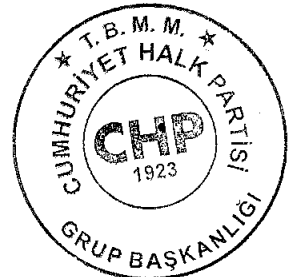
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İmar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifim gerekçesiyle birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim.12/3/2021


Prof. Dr. Kamil Okyay SINDIR
İzmir Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Adalet
Esas Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Tarih : /	18 Mart 2021
Esas No: 2/3481	



TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BŞK.LİĞİ
17 Mart 2021
Numara

TBMM GENEL EVRAK
17 Mart 2021
No. 796199
EBYS'ye AKTARILMIŞTIR

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Mevcut mevzuat uyarınca yapıların kamu adına denetimi 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan tüm yapılarda Yapı Denetim Kuruluşları, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan diğer yapılarda ise bu maddede açıklandığı üzere uzmanlık alanlarına göre fenni mesul mimar ve mühendisler tarafından yürütülmektedir. Bu denetimler yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte, 3194 sayılı İmar Kanununa, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kapsamakta olup, Yapı Denetim Kuruluşları ve Fenni Mesuller hem yapı sahibine hem de idareye karşı sorumludurlar. Ancak, bu durum ilgili idarelerin bir başka deyişle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlemekle yetkili belediyelerin gerek sorumluluğunu gerekse de denetim yetkisini ortadan kaldırmamaktadır.

Buna ilave olarak mevcut denetim sisteminde süreç içerisinde olumlu aşamalar kaydedilse ve ek düzenlemeler getirilse de ciddi sorunlar ve zafiyetler yaşandığı İzmir İlimizde yaşanan deprem felaketi sonrasında bir kez daha göz önüne çıkmıştır.

Bu nedenle, yapı ruhsatı ile başlayıp yapı kullanma izni ile son bulan yapım sürecinde de ilgili belediyelerin Yapı Denetim Kuruluşlarının ve fenni mesullerin mevzuatta tariflenen iş ve işlemlerin belirli aşamalarda bizzat kamu adına yerine giderek kontrol etmesi, denetlemesi, uygun olmayan hâllerde uygun duruma getirilmeden inşaatın devamına izin verilmemesi ileride telafisi güç durumların, maddi ve manevi kayıpların önüne geçilebilmesi amacıyla büyük önem taşımakta olup; ilgili belediyenin diğer paydaşlar ile birlikte ve onları da kontrol eden olarak denetim sürecinin içerisinde olabilmesine yönelik düzenleme yapılması önerilmiştir.

MADDE 2- Ruhsat yenileme ve yeniden ruhsat işlemlerine yönelik Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan son değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanununda da aynı şekilde yer alması önerilmiştir.

Ayrıca, ruhsat süresi içerisinde tamamlanmayan yapıların gerek iki kez süreye ilişkin ruhsat yenileme yapabilmeleri, gerekse de isim değişikliği, tadilat vb. her türlü ruhsat işlemiyle 5 yıllık sürenin yeniden başlamasına ilişkin düzenlemeler nedeniyle yapıların inşa sürelerinin çok uzadığı, bu sürelerde plan ve mevzuat hükümleri değişse dahi yapıların yürürlükteki mevzuata uygun hâle getirilmeksizin inşaata devam edildiği, bunun da can ve mal güvenliği açısından ciddi sıkıntılara yol açtığı değerlendirilmiş olup, ikinci kere yapılan yapı ruhsatı yenilemesinde, yapının yerinde tüm projelere uygun devam ettiğinin tespit edilmesi ile can ve mal güvenliği açısından yürürlükteki mevzuatlara göre değerlendirme yapılarak yapı ruhsatı düzenlenmesine yönelik düzenleme yapılması önerilmiştir.

MADDE 3- Ülkemizde, yapı ruhsatı ve eklerine uygun olarak tamamlanan ve yapı kullanma izin belgesi alınan yapılarda, zaman içerisinde oluşan ihtiyaçlara göre yapılan ilave veya tadilata yönelik imalatlar yapı ruhsatına başvurulmaksızın bu Kanunun "Amaç" başlıklı 1. maddesine aykırı olarak, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olmayacak şekilde yapılmakta olup, mevzuata ve yapı ruhsatı ile eki projelere aykırı olarak yapılan ve birçoğu taşıyıcı sistemi etkileyen bu tür izinsiz uygulamaların kaldırılması ve yapının yapı ruhsatına uygun hâle getirilmesi çoğu zaman mümkün olmamakta veya ciddi sıkıntılar doğurmaktadır.

Bunun sonucunda, imar planına ve mevzuata aykırı yapıların sayıca artması, kişisel husumetlere dayalı şikayetlere konu olması ve gerek belediyelerin gerekse de Bakanlığın denetleyebilmesi açısından işin içinden çıkılmaz bir durum yaratmakta ve aykırılığı yapmayan diğer kat malikleri veya hissedarlar açısından da mağduriyetler oluşturmaktadır.

Bu nedenlerle, trafik ve yolcu güvenliği açısından nasıl motorlu ve motorsuz araçların teknik yeterlilikleri düzenli olarak yapılan Araç Muayenesi ile sağlanıyorsa, kullanılmasında fen, sağlık ve çevre bakımından mahzur görülmediğinin tespiti olan Yapı Kullanma İzin Belgesinin düzenli aralıklarla kamu adına Ulusal Yapı Denetim Sistemi üzerinden elektronik olarak



belirlenecek yapı denetim kuruluşları aracılığı ile kontrolünün sağlanmasının güvenli yapılarda ve sağlıklı çevrede yaşam hakkının sağlanması açısından önem arz ettiği değerlendirilerek söz konusu düzenleme önerilmiştir.

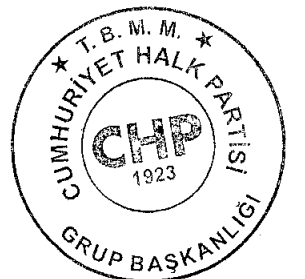
MADDE 4- Ülkemizde, yapının inşa süreci tamamlanır tamamlanmaz Yapı Kullanma İzin Belgesi alınma süreci beklenilmeksizin yapıda ikamete başlanıldığı görülmekte ve bu durumun özellikle şantiye suyu ve elektriğinin kullanılarak ikamet edilmesi nedeni ile ciddi sıkıntılar oluşturduğu bilinmektedir. Bu durumun engellenmesinin ciddi yaptırımlarla mümkün olabileceği değerlendirilerek söz konusu düzenleme önerilmiştir.

MADDE 5- Yıkılacak derecede tehlikeli olduğu tespit edilen yapıların can ve mal güvenliği açısından ivedi bir şekilde yine kamu eliyle yıkılabilmesi amacıyla madde değişikliği önerilmiştir.

MADDE 6- 30. maddede, 31. maddede ve 39. maddede yapılan ilaveler ve değişikliklere göre bu maddede de düzenleme yapılması önerilmiştir.

MADDE 7- Yürürlük Maddesidir.

MADDE 8- Yürütme Maddesidir.



İMAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı imar Kanununun 28 inci maddesinin beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Fenni mesuller, uzmanlık alanlarına göre yapım işlerinin denetimine ilişkin ayrıntılı bütün belgeler ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri raporlarını idareye vermek, kontrolünü yaptırarak onay almak ve yapı kullanma izin belgesini imzalamak mecburiyetindedir. Yapıya ilişkin bilgiler, ilgili idarece, etüt ve proje müelliflerinin, fenni mesullerin, yapı müteahhitlerinin ve şantiye şefi mimar veya mühendisin üyesi bulunduğu meslek odasına, üyelik kayıtlarına işlenmek üzere bildirilir.”

MADDE 2- 3194 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar için verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.

Ancak, ikinci kere yapılan yapı ruhsatı yenilemesinde, yapının yerinde tüm projelere uygun devam ettiğinin sorumlu yapı denetim kuruluşu veya fenni mesuller tarafından tespit edilmesi hâlinde, can ve mal güvenliği açısından yürürlükteki mevzuatlara göre değerlendirme sonrası gerekli ise tadilat projesi ile birlikte yapı ruhsatı düzenlenir.”

MADDE 3- 3194 sayılı Kanunun 30 uncu maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Ayrıca, bu hükmün yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılarda, her 5 yılda bir yapının tamamının yapı ruhsatına ve eki projelere uygunluğuna ilişkin elektronik ortamda belirlenen yapı denetim kuruluşunca vize yapılması zorunludur.

Yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği tarihten itibaren her 5 yılın sonunda vize yaptırmayan yapı sahiplerine 42 nci maddede belirtilen cezai işlem uygulanır, ilgili idaresince yapının kontrolü üç ay içerisinde yaptırılarak vize bedeli yapı sahiplerinden tahsil edilir. Yapıda aykırılığın tespiti hâlinde bu Kanunun 32 nci ve 42 nci maddelerine göre yasal işlemler yapılarak, yapının yapı ruhsatı ve eklerine uygun hâle getirilmesi sağlanır. Yapı, yapı ruhsatı ve eki projelere uygun hâle getirilemezse ve can ve mal güvenliğini tehdit eden bir durum tespit edilirse ivedilikle yapı kullanma izin belgesi iptal edilerek, bu hususta tapuya şerh düşülür ve binanın kullanılmasına ve satışına izin verilmez.”

MADDE 4- 3194 sayılı Kanunun 31 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yapı tamamlanmış olsa dahi yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden yapıda ikamet edilmesine izin verilmez. Aksi takdirde, ivedilikle yapıyı kullananlar tahliye ettirilir ve sorumlular hakkında 42 nci maddeye göre cezai işlem uygulanır.”

MADDE 5- 3194 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“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 15 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta ile tespit edilir. Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca 15 gün içinde tahliye edilmesi için tebligat yapılır.”

Tehlike durumu o yapı ve civarının hemen boşaltılmasını icabettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhâl tahliye ettirilir.



Tahliye işlemlerinin tamamlanması sonrasında tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri derhâl ilgili idarece yapılır.”

MADDE 6- 3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesinin üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş; mevcut dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“30 uncu maddede belirtilen yapı kullanma izin belgesinin vize uygulamasını yaptırmayan bağımsız bölüm sahiplerine iki bin Türk lirası idari para cezası verilir.

31 inci maddede belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen, bağımsız bölüm sahiplerine ve yapı müteahhidine, ayrı ayrı olmak üzere can ve mal emniyetini tehdit etmesi nedeni ile altı bin Türk lirası idari para cezası verilir.”

MADDE 7- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 8- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

