



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

21 Mart 2023

Sayı :30824082-610 6013862
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve 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

EK:

- Liste (7 Adet, 9 Sayfa)
- Cevap Yazısı (383 Adet, 192 Sayfa)

İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN MURAT ÇEPNİ'NİN
TBMM 7/77161 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVABI

SORULAR

Kamuoyunun yaygın olarak Tiny house olarak bildiği, tekerlekli ev, küçük ev gibi isimlendirmelere sahip yapıların Türkiye ölçeğinde yaygınlaştığı, kaçak yapılaşmanın önemli bir aracı haline geldiği görülmektedir. Diğer taraftan, yürürlüğe konulan Lüks Çadır Yönetmeliği ile imarlı ve imarsız doğal alanların kullanımına izin verilmektedir. Lüks Çadır Komisyonlarında, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Bakanlık) temsilcisi bulunmamaktadır. Bu da koruma işlevinin yerine getirilmeyeceğini, kaçak yapılaşma ile mevzuata uygun sayılan, kullanmayı esas alan yaklaşımın birbirini beslemesinin mümkün olduğunu düşündürmektedir. Tiny houselarm kullanımının yaygınlığı ve kaçak yapılarla mücadele etmesi gereken Bakanlık ile yerel yönetimlerin konuyla ilgili tutumları, korunan alanlar da dahil olmak üzere, kaçak yapılaşmanın yaygınlaşmasına yol açmaktadır. Bu genel durum, mevzuata uygunluk kılıfı altında sürdürülmektedir. Bu yapılaşma biçiminin imar mevzuatına tabi olmamasının, korunması gereken ekolojik ve doğal varlıklara, kentleşmenin planlı olarak yürütülmesi zorunluluğuna ciddi zararlar vereceği düşünülmektedir.

Bu bağlamda;

1-Muğla Valiliği'ne hitaben yazılan 01.10.2021 tarih, 182-3837 sayılı Bakanlığınız yazısında, plakalı ve trafiğe tescil edilen karavanların yapı sayılmayacağı belirtilmektedir. Bahsi geçen yazınızda, söz konusu karavanların yapı sayılması su, elektrik, atıksu gibi kamusal hizmetlerden yararlanma şartına bağlanmaktadır. Büyüklük sınırının artırılması teknik olarak mümkün olan karavanların ihtiyacı olan su, elektrik, atıksu gibi kamusal hizmetlerin karavan içinde karşılanmasına teknik bir engel bulunmamaktadır. Söz konusu karavanların yapı sayılmaması halinde, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, çekme mesafeleri, kat yüksekliği, taban alanı katsayısı (TAKS) kat alan katsayısı (KAKS) gibi imar mevzuatı sınırlamalarının uygulanması mümkün olacak mıdır? Söz konusu sınırlamalar uygulanacaksa uygulama nasıl, hangi kıstaslar esas alınarak yapılacaktır?

2-Plakalı ve trafik siciline tescil edilmiş karavanların yapı sayılması ve imar mevzuatı sınırlamalarına tabi olması, yazınızda belirtildiği gibi kamusal hizmetlerden yararlanma şartına bağlandığında; teorik ve pratik olarak kamu hizmetlerinden yararlanmayan tiny houselar yapı sayılmayacaktır. Teknolojik olarak su, elektrik ve atıksu gibi kamusal hizmetlerin su tankı, atıksu tankı, güneş enerjisi paneli gibi araçlarla bütünüyle karavan içinde karşılanması mümkündür. Bu durumda, yapı sayılmayan tiny houseların çekme mesafesi, TAKS ve KAKS gibi yapılaşma sınırlamalarına uyulmadan, imar planları çerçevesinde sınırlamalara tabi arsalara yerleştirilmesine nasıl engel olunacaktır? Bu şekilde kanunu dolanma niteliğinde eylemlerin tiny houselar vesile edilerek meşrulaştırılmasına karşı Bakanlığınızca ne gibi önlemler alınması düşünülmektedir?

3- Söz konusu karavanların yapı sayılmasının şarta bağlanmış olması karşısında, ÖÇKB, doğal sit alanı, arkeolojik sit alanı, kentsel sit alanı, milli park gibi korunan alanlarda yapı esas alınarak konulmuş sınırlamalar nasıl uygulanacaktır? Uygulanmayacaksa, korunan alan olarak adlandırılan alanların nasıl korunması düşünülmektedir?

4- Söz konusu taşınabilir karavanların trafik mevzuatına göre tescil edilmesi dışında, hiçbir şarta bağlı olmaksızın yapı sayılması, yapı sınırlamalarına tabi olması düşünülmekte midir; uygulama bu yaklaşımla yürütülecek midir? Trafik mevzuatının zorunlu kıldığı şartların yerine getirilmesi, söz konusu karavanların imar mevzuatı çerçevesinde yapı sayılmasına engel oluşturmakta mıdır? Bakanlığınızca bir engel olduğu düşünülüyorsa, mevzuattaki bu engelin ortadan kaldırılması için yapılan çalışmalar nelerdir? Bir çalışma yapılmıyorsa, fiilen süren kaçak yapılaşma normal mi görülmektedir?

5- Lüks Çadır Yönetmeliği, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulmuş, Yönetmelik hükümlerini yürütme konusunda sorumlu kuruluş olarak adı geçen Bakanlık gösterilmiştir. Söz konusu Yönetmeliğin Kapsam maddesinde Yönetmeliğin kültür ve turizm koruma gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde ya da dışında uygulanacağı belirtilmektedir. Yönetmelik hükümlerinin Bakanlığınız görev ve yetkisinde olan korunan alanlarda uygulanması mümkündür. Yönetmelik yürürlüğe konulmadan önce Bakanlığınızın görüşü alınmış mıdır? Alındıysa, lüks çadır tesislerinin kurulacağı korunan alanlardaki doğal ve ekolojik varlıkların korunması konusunda Bakanlığınızca bildirilen görüşler nedir? Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bir yazı gönderildiyse, yazının bir örneğinin tarafıma verilmesini talep ederim.

6-Lüks Çadır Yönetmeliğinde, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin alınmış olmasına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetmelikte, hüküm bulunmaması halinde uygulanacağı belirtilen yönetmeliklerde de yapı ruhsatı alınması gerekliliğine yönelik açık bir hüküm yer almamaktadır. Lüks çadırların yapı sayılması halinde imar mevzuatı gereğince yapı ruhsatı alınması gerekecektir. Lüks çadırların yapı sayılması konusunda Bakanlığınızın görüş ve uygulaması ne yöndedir?

7- Lüks çadırların yapı sayılmaması halinde özel mülkiyette bulunan parsellerin imar planının onaylanmasının zorunlu olduğu hükmünün Yönetmelikte yer almasının anlamı ve sonuçları konusunda Bakanlığınız değerlendirmesi nedir? Belediyeler dışında, Bakanlığınız ve bağlı-İlgili kuruluşlar tarafından onaylanmış imar planları mevcut mudur? Mevcutsa, mevzi imar planları dahil olmak üzere, onaylanan plan sayısı kaçtır?

8- Söz konusu Yönetmelikle, Çevre Düzeni Planlarının yapılaşmayı kısıtlayan hükümleri ilga mı edilmiş olmaktadır? Soruya cevabınız evet ise Bakanlığınızca hazırlanan Çevre Düzeni Planlarının planlama işlevi ortadan mı kaldırılmış olacaktır? Lüks çadırların yapı sayılmaması halinde planlama ve koruma işlevlerinin nasıl yerine getirilmesi düşünülmektedir?

9- Yönetmelikte belirtilen çadırlar arasında 20 metre mesafe şartı koruma işlevinin yerine getirilmesi için yeterli midir; koruma sadece yapılar arasındaki uzaklık-çekme mesafesi olarak mı anlaşılmaktadır?

CEVAP

1-İmar planları ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde (MPYY) belirtilen usul ve esaslar ile yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uygun olarak hazırlanmak zorunda olup, imar planlarında mekânsal kullanımlarda yer alabilecek yapı ve tesislere ilişkin yapılaşma koşullarına dair kararlar getirilmektedir. Dolayısıyla yapılaşmaya ilişkin uygulamalarda yürürlükteki uygulama imar planı ve plan notları ile ilgili yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

3914 sayılı İmar Kanununun 3 üncü maddesinde herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı, 5 inci maddesinde, yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler olarak tanımlanmış, 20 nci maddesinde; yapıların imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda; konut veya ticari amaçlı sabit olarak kullanılacak ise veya sabit olarak kullanılsa da ısıtma, elektrik, su, kanalizasyon vb. altyapı hizmetlerinden faydalandırılmaları ve buna uygun proje hazırlanması gerekiyor ise yapı tanımı kapsamında değerlendirileceği; bu durumda 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesindeki istisna dışında yapı ruhsatına tabi olması gerekmektedir.

Ancak herhangi bir inşai faaliyete ve/veya altyapı hizmeti alma ihtiyacına konu olmayan tekerlekli, plakalı ve araç ruhsatlı karavanların yapı niteliği taşımayacağı, dolayısıyla yapı ruhsatına tabi olmayacağı, dolayısıyla bu kapsamdaki karavanların yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, çekme mesafeleri, kat yüksekliği, taban alanı katsayısı (TAKS), kat alanı katsayısı (KAKS) gibi imar mevzuatı kapsamında olmadığı, değerlendirilmektedir.

2,4-Yapı ruhsatına tabi olmayan tekerlekli, plakalı ve araç ruhsatlı karavanların özel mülke konu taşınmazlarda parklanmaları hususunun imar mevzuatı kapsamında değerlendirilemeyeceği, ancak başkasına ait arazi ve arsaların izinsiz işgal edilmesi söz konusu olduğundan ilgili idarelerce yetki sınırı doğrultusunda 5216, 5393, 5302 ve 5403 sayılı kanunlar ile bu kanunların ikincil mevzuatı kapsamında inceleme-denetime yönelik iş ve işlemlerin tesis edilmesi gerekmektedir.

Belirtilen koşullar kapsamında yapı tanımı kapsamında kalması halinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesindeki istisna dışında yapı ruhsatına tabi olması gerektiği ve söz konusu parseller üzerinde bulunan ve ruhsatsız olarak yapıldığı tespit edilen yapılar için 3194 sayılı İmar Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu gereği işlem yapılması gerekmektedir.

3-3194 sayılı İmar Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca özel kanunlara tabi alanlardaki uygulamalar için öncelikle tabi olunan özel kanun hükümleri ve bu hükümlere dayalı olarak hazırlanan imar planı ve plan notlarına, hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliğine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Özel Çevre Koruma Bölgeleri, planlama ilkeleri açısından ekosistem temelli planlama yaklaşımı ile yönetilen alanlardır. Bu bölgelerde yapılan planlama çalışmaları, bölgelerde gerçekleştirilen araştırma projeleri sonuçlarıyla belirlenen koruma ilkelerinin ve kullanma koşullarının mekansal planlara aktarılması ve bağlayıcı hale getirilmesi şeklindedir.

2872 Sayılı Çevre Kanununun "Çevrenin Korunması" başlıklı 9. maddesinin (c) bendinde "...Koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan alanlar, plân kararı dışında kullanılamaz." hükmü yer almaktadır.

383 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin tanımlar başlıklı 3. maddesinde Hassas Zon; Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer alan ve Başkanlıkça düzenlenen planlarda özel işaretlerle gösterilen; niteliğine göre tesbit edilen tedbirlerle zaman, mekan ve faaliyet türleri açısından çok kısıtlı kullanımlara izin verilen ve gerekli sayı ve nitelikte özel personel tarafından kontrol edilen doğal rezerv alanı olarak tanımlanmakta olup,

"A Zonu : Bu alanlar biyolojik çeşitliliğin çok yoğun olduğu, tam koruma altındaki alanlardır. çeşitli habitatların korunması için (tarımsal, rekreasyon, turizm kullanımları, bitkilerin sökülmesi, kesilmesi, toplanması ve bir başka yere dikilmek suretiyle dahi taşınması, geçici, veya daimi sığınma, barınma üniteleri, ulaşım araçları (motorsuz taşıtlar bile), her türlü atık maddenin çevreye atılması, ticari ve sportif balıkçılık, tarım ve rekreasyonel amaçlı avlanma, kum çakıl alınması, bu alanların doğal yapılarının bozulması, madencilik yapılması gibi) her türlü insan faaliyetleri yasaklanmıştır.

Bu alanlarda sadece Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından izin almış araştırmacılara giriş izni verilebilir.

"B Zonu : Çevre koruma amaçlarına uygun olmak kaydıyla rehberli ve belirlenecek rotalar üzerinde olmak üzere turistik geziler (kuş gözleme, şnorkel), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile işbirliğine

dayalı bilimsel araştırma, ekolojiye uygun önlemler alınarak ve geliştirilerek geleneksel ticari balıkçılık, tarım ve hayvancılık gibi bazı insan faaliyetlere ve bu amaç doğrultusunda kullanılacak yapılara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca izin verilebilir." denmekte olup, 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 3. maddesinin (f) bendine istinaden Hassas Zon tanımlaması yapılarak yapı yasaklı alanlara ilişkin hükümlere yer verilmektedir.

Ayrıca Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma Ve Kullanma Koşulları İle İlgili 728 sayılı İlke Kararında;

"1- I. Derece Doğal (Tabii) Sit: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır." hükmü ile, Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları'na ilişkin 113 sayılı İlke Kararında;

"A- Kesin Korunacak Hassas Alan: Ulusal ve uluslararası öneme sahip tür, habitat ve ekosistemleri bünyesinde barındıran, biyolojik, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri açısından ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu bozulma veya tahrip olma riski yüksek olan, bitki örtüsü, topoğrafya ve silüetin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gereken ve Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanlarıdır." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda; konunun öncelikle söz konusu uygulamaların yer aldığı alanın öncelikle doğal sit, tabiat varlığı koruma statüsü, ilke kararları ve sahip olduğu kaynak değerleri, alana ilişkin Çevre Düzeni Planı Revizyonu ve Plan Hükümleri ile meri mevzuat dikkate alınarak değerlendirilmesi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlarda yapılan uygulamaların ise yukarıdaki açıklamalara ilaveten ilgili mevzuat kapsamında da değerlendirilmesi, ayrıca trafik tescili açısından bir önlem alınıp alınamayacağı hakkında ise İçişleri Bakanlığından görüş alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca; plana ve mevzuata aykırılık olmasının değerlendirilmesi halinde anılan Kanun'un ilgili maddeleri uyarınca ivedilikle aykırılığın giderilerek plana ve mevzuatına uygunluğun sağlanması gerektiği, bu noktada nihai olarak değerlendirmenin yürürlükteki plan ve mevzuatı ile değinilen açıklamalar uyarınca idaresince yapılması gerekmele birlikte, Doğal sit alanlarında ve özel çevre koruma bölgesinde yapılacak iş ve işlemlerde, alanın niteliğine bağlı olarak öncelikle ilgili özel mevzuat hükümlerine göre işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

5,6-23.09.2022 tarihli 31962 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Lüks Çadır Tesisleri Nitelikleri Yönetmeliği"nin kapsam maddesinde "Bu Yönetmelik, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen kültür ve turizm koruma gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde ya da dışında, lüks çadır tesislerinin yerleşim ve kurulum koşullarının belirlenmesine, bu tesislerin yönetim, personel ve işletme özellikleri ile uymak zorunda oldukları fiziki şartların ve işletmecilik esaslarının belirlenmesi ile belgelendirme, kiralama ve ruhsatlandırma süreçlerine ilişkin usul ve esasları kapsar." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan Kanunun 5 inci maddesinde tanımlandığı şekilde "yapı" karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yer altı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bu kapsamda mimari bir tasarım ve teknik hesaplama gerektiren veya yapım, montaj ve zemine apliedilme işlemleri gereğince inşai faaliyete konu edilebilecek veyahut gaz, su, elektrik, kanalizasyon vb.

altyapı hizmeti tesis edilecek mekânlar ya da mimari elemanlar yapı niteliği taşıdığından, İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapıların, Kanun ve ilgili Yönetmeliklerinde istisna tutulanlar hariç, Kanununun 20, 21, 22 nci maddelerine göre yapı ruhsatı alınarak tesis edilmesi gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca konu hakkında Kültür ve Turizm Bakanlığından görüş alınmak suretiyle işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

7,8-Bakanlığımızca onaylanan çevre düzeni planlarında Lüks Çadır Tesisleri – Nitelikler Yönetmeliği kapsamında kalan çadır, karavan, tiny house v.b. kullanımlara yönelik herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte Bakanlığımızca onaylanan çevre düzeni planlarında doğa ile uyumlu ve kitle turizmine yönelik olmayan turizm faaliyetleri "eko-turizm" olarak adlandırılmakta ve planlarda bu faaliyetlere yönelik plan hükümleri yer almaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü 05.09.2022 tarih ve 2022/11-01 sayılı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu Kararı ile belirlenen "*Eko/Kırsal/Agro Turizm İlke Kararları*" çerçevesinde Bakanlığımızca onaylanan çevre düzeni planlarında eko-turizm alanlarına yönelik plan hükümleri yeniden düzenlenmiştir.

Lüks Çadır Tesisleri Nitelikler Yönetmeliği, Kültür ve Turizm Bakanlığınca yürütülmekte olduğundan; söz konusu hususlara ilişkin bilgilerin Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan edinilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.