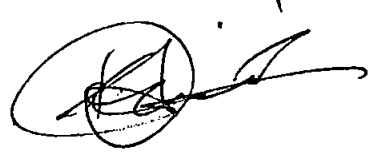


TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İmar Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifim ve gerekçesi ekte sunulmuştur. Gereğini arz ederim. **15 /4/2024**



Doğan BEKİN

İstanbul Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Plan ve Bütçe
Esas Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Tarih: 16-4-2024	Esas No: 2/2098

[Handwritten signature]

T B M M KANUNLAR VE KARARLAR BSK.LİGİ
15 Nisan 2024
Numara:

T B M M GENEL YERİ
15 Nisan 2024
No: 1410075

GENEL GEREKÇE

2018 Yılında çıkartılan İmar Barışı yasaının uygulamaya girmesiyle birlikte vatandaşlar ciddi anlamda hak kayıpları yaşamıştır. Özellikle önceden tahmin edilemeyen, güncel olmayan uydu görüntülerinin olmaması neticesinde yaşanan bu hak kayıpları yaklaşık 10 milyon vatandaşı ilgilendiren toplumsal bir sorun haline gelmiştir.

2018 yılında Yapı Kayıt Belgesini alan vatandaş, Yasadaki (6) ve (7) maddelere dayanarak inşaatının eksiklerini tamamlamış, çatı-kapı-pencere ve çevre düzenlemesi gibi tadilatını yapmıştır. Özellikle kırsal kesimde vatandaşlar da yüzlerce metre elektrik ve su hattı çekmiş, hatta yolunu da yapmıştır. Yapı Kayıt Belgesi ile ilgili belediye/idareye belgesi ile başvurarak numara almış, DASK yaparak Elektrik-Su-Doğalgaz-Telefon ve İnternet bağlatarak evlerinde ikamet etmeye başlamıştır.

Bununla birlikte, Büyükşehir Yasası ile köylerin mahalle statüsüne getirilmesi, kırsalda yaşayan, geçimini kırsalda tarım ve hayvancıkla sağlayan vatandaşları da çok zor durumda bırakmıştır. Büyükşehir Yasası öncesinde köylerdeki 1-2 katlı yapılarda imar uygulaması aranmıyordu ancak yasanın çıkmasıyla birlikte köylerdeki bu yapılar ruhsatsız yapıya dönüşmüştür. Kırsal alanlardaki köy evleri, barınak, depo gibi yapılar yapılması şehirler ile aynı statüde değerlendirilmiştir. Köy yerlerine hayvanların barınması için yapılan ahır, kümes ya da tarım araçları için yaptıkları bir göz oda, şehirlerde yapılan yapılarla aynı sınıfta değerlendirilmiştir. Şehir ve kırsallardaki yapılar aynı şartlarda işlem görmüş, izinsiz yapı olduğu gerekçesi ile yüksek para cezası ve yıkım kararları devreye girmiştir.

İmar barışından faydalanarak, yapısını kayıt altına aldırın yüzbinlerce vatandaş bu kez de çeşitli cezalar ve iptaller ile karşı karşıya gelmiştir. Bu cezalardan bazıları “Yapı Tatil Zaptı Tutanakları”, “Para Cezası ve Yıkım Encümen Kararları”, “Yapı Kayıt Belge İptalleri” gibi imar kirliliğine sebebiyet verdikleri gerekçesiyle uygulanmıştır. Oysaki 2020 yılında yapı kayıt belgesine başvuru yapmayan ve almayan vatandaşlar, 2022 yılında çıkartılan torba yasası ile birlikte herhangi bir sorun ve caza yaşamadan yapılarında oturmaya devam etmiştir. Bu durum daha önceden yapı kayıt belgesi alan vatandaşların mağdur edilmesine sebebiyet vererek, eşitlik ilkesine de aykırı olmuştur.

Bilindiği gibi, “Yapı Kayıt Belgeleri” iptalinde kullanılan “Uydu görüntüleri” en önemli delil olarak kabul edilirken ülkemizin coğrafi yapısına göre de değişiklik göstermektedir. Ülkemizin; Kuzey-Güney, Doğu-Batı tüm il ve ilçelerindeki uydu görüntüleri her bölgenin coğrafi yapısına göre farklılık göstermektedir.

Öncelikle, İmar Barışı Yasası 31.12.2017 yılı öncesindeki yapılar için çıkarılmıştır. Ancak, 2017 yılının Kasım ayı ile 2018 yılının Mart ayı arasında olan tarihlerin uydu görüntüleri ne yazık ki mevcut değildir. Bu tarihler arasında olmayan uydu görüntüleri de mağduriyetlerin başlangıcı olmuştur.

Örneğin, boş bir arsada, bir bahçede, bir tarlada, köyünde dedesinden/babasından kalma arazisine barınma amaçlı ya da ihtiyacı olan depo, ahır gibi yapılan küçük bir yapı yapıldıysa ve çevresinde büyük ağaçlar mevcut değil ise uydu görüntüsünün yetersizliği sebebiyle mağdur duruma düşülmüştür.

Bununla birlikte yine bazı bölgelerde 2018 yılının sonuna kadar uydu görüntülerinin olmaması, 2019 yılının ortalarına kadar devam eden bölgelerin mevcut olduğu gerek mağdurlar tarafından gerekse STK’lar tarafından tespit edilmiştir.

Yasanın çıkmasının ardından yapı kayıt belgesine başvuru yapan vatandaşlar, henüz yasanın yeni olmasından kaynaklanan bilgi eksiklikleri, başvuru tarih sürelerinin uzatılması ve çeşitli prosedürler nedeniyle en temel hakları olan barınma haklarından mahrum kalacak şekilde mağduriyetler yaşamıştır.

Bu kanun teklifindeki amacımız İmar Barışından faydalanarak Yapı Kayıt Belgesi alan ve sonrasında gerek kırsalda gerekse şehirde mağduriyet yaşayan vatandaşlarımızın sorunlarına çözüm getirmektedir.

Öncelikle Yapı Kayıt Belgesine sahip olan ve söz konusu belgenin iptali ile karşı karşıya olan vatandaşların yapılarının;

Zemin etüt raporlarının yetkili ve deneyimli kuruluşlar tarafından hazırlanması,

Arsanın fay hattı üzerinde olup olmadığının araştırılması,

Mevcut binanın beton ve demir donatı sisteminin yetkili laboratuvarlar tarafından karat alınarak ve gerekli bilimsel deneyler yapılarak, depreme dayanıklılık raporunun hazırlanması gerekmektedir.

Eğer mevcut binanın üzerine; ruhsat şartlarına uymayıp ilave kat yapılmış ise projenin temelden itibaren incelenip kat ilavesine dayanıklı olduğuna dair teknik raporun alınması gerekmektedir.

Bu kanun teklifi ile bu şartları kapsayan yapıların bu kanun teklifi kapsamına girmesi amaçlanmaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Ülkemizde Yapı Kayıt Belgesi olan yapıların her türlü afet riskine karşı dirençli, dayanıklı olan yapıların denetlenip kayıt altına alınarak mülkiyet sorunlarının çözülmesi, artan kira fiyatları nedeniyle kiracı ev sahibi sorunlarının önüne geçilmesi, bireysel ve milli gelirin korunarak mali zarar kayıplarının en aza indirgenmesi ve afet riskine karşı dirençli rapor alan vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 2- Yürürlük maddesidir

MADDE 3- Yürütme maddesidir.

İMAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde, yedinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “31/12/2022” ibaresi “31/12/2028” şeklinde değiştirilmiş ve maddeye onbirinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız ve ruhsat eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması, imar ve mülkiyet sorunlarının çözülmesi amacıyla; kişinin kendi tapulu arsa veya tarlasına 31/12/2023 tarihinden önce yaptırmış olduğu yapılar için, yapının afet risklerine dirençli olması şartıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 3/5/2024 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 30/5/2024 tarihine kadar bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsanın afet risklerine karşı dayanıklı olduğunu gösterir rapor sonucu ile yapı sahibinin beyanına göre mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ile diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine kaydedilir.”

“Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce, bu madde uyarınca Yapı Kayıt Belgesi alıp belirtilen sürelerle aykırılık sebebiyle belgeleri iptal edilenler hakkında, yapıların afet risklerine karşı dirençli olduğunu gösterir raporun alınması kaydıyla, 32 nci ve 42 nci maddeler uyarınca tesis edilen idari işlemler ile tahsil edilmeyen idari para cezaları iptal edilir, ancak ödenmiş olan idari para cezaları iade edilmez, bu kişiler hakkında kamu davası açılmaz, açılmış kamu davaları düşer ve mahkûm olunan cezalar tüm sonuçlarıyla birlikte ortadan kalkar.”

MADDE 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.