



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili
DEVA Partisi Genel Başkan Yardımcısı

10 Ocak 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İmar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifim ve gerekçesi ekte Başkanlığınıza sunulmuştur. Gereğini arz ederim. Saygılarımla.

Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Plan ve Bütçe
Esas Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Tarih: 13-1-2025	Esas No: 2/2871

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr
Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA

10 Ocak 2025

1 Ocak 2025

1563785



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili
DEVA Partisi Genel Başkan Yardımcısı

GENEL GEREKÇE

3194 sayılı İmar Kanununa Geçici 16 ncı madde eklenmiş ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasları Düzenleyen Yönetmelik 06.06.2018 tarihinde yürürlüğe konulmuştur. Bu çerçevede başvurular alınmaya başlanmıştır. Talepler karşılanamayınca başvuru sürecinin 2 kez uzatılmasına gidilmiş ve ödeme süreleri de aynı şekilde uzatılmıştır. Hatta TV reklamlarında, kamu spotlarında ve billboradlarda teşvik edici çalışmalar dahi yapılmıştır. “İmar barışı” olarak bilinen bu düzenlemeyle yapı denetimi, kontrolü ve yeri veya cinsine bakılmadan başvuru yapan herkesin bu düzenlemeden yararlanması sağlanmıştır.

Düzenlemede yer alan “yapı kayıt belgesiyle kayıt altına alınan yapının depreme dayanaklılığı hususunun malikin sorumluluğunda olmasını öngören hüküm” Anayasa’ya aykırı olduğu ve devletin sağlıklı ve dengeli çevrenin oluşturulması bakımından pozitif yükümlülüğünün bulunduğu, yapı kayıt belgesi verilen yapıların can ve mal güvenliğini temin eden belirli bir standartta yapılıp yapılmadığına yönelik denetim yükümlülüğü getiren herhangi bir yasal düzenlemenin bulunmadığı, buna karşılık itiraz konusu kuralla yapının depreme dayanaklılığı konusunda sorumluluğun yapı malikine bırakıldığı, bu durumun devletin pozitif yükümlülükleriyle bağdaşmadığını belirtilerek “Yapının depreme dayanaklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.” cümlesi iptal edilmiştir.

Buradan anlıyoruz ki; kamuoyunda “imar barışı” olarak bilinen yasa, insan ihtiyaçları ve yapı güvenliği gözetmeden alelacele ve başka saikler gözetilerek yapılmıştır. Sakat doğmuş ve barış olmaktan uzak, milyonlarca vatandaş mağdur etmiştir. Bu düzenleme afet riski gözetilerek tekrardan gözden geçirilmeli ve güncellemelidir.

Yapı Kayıt Belgesi alan vatandaşların iddialarına göre Bakanlık 2020 yılından sonra Yapı Kayıt Belgesi alan herkesi incelemeye almış ve güncel olmayan ya da hiç olmayan uydu görüntülerini baz alarak çoğu belgeyi iptal etmeye başlamıştır. Doğal olarak vatandaşımız, denetleme ve gerekli analizler yapılacaksa neden başvuru esnasında vatandaş para yatırmadan evvel bu kontroller yapılmadığını dile getirilmektedir. Yapı kayıt sorunu sadece 2018 imar barışı ve sonrasını iptal eden Yapı Kayıt Belgesi sorunu olmadığı ve 30-40 yıllık, bina bildirimi olan ve numarataja sahip kimi yapıların şikâyet üzerine gelen belediyenin 1 milyondan fazla ceza kestiği de tarafımıza ulaşan şikâyetler arasındadır ve maliklerin hak kaybı söz konusudur. Özellikle de 6 Şubat depremleri sonrası bu yapıların bir kısmı yıkılınca Yapı Kayıt Belgesi alan vatandaşımızın içinde bulunduğu şartlara bakılmaksızın yapıların yıkımına başlandığı da görülmektedir. Ancak 2020 ve 2021 yılında pandeminin de etkisiyle vatandaşlarımız köyüne ve tarlasına bu tarz yapılaşma yapmaya daha çok meyletmıştır. Çoğu emekli olan bu insanlarımız 40 yıldır biriktirdiği elinde avucunda olan ne varsa buralara yatırmıştır.

Bununla birlikte keyfi ve konjonktörel davranışlarla imar mevzuatında yapılan tahribatlar ve dolayısıyla vatandaşa çıkarılan zorluklar (örneğin; imar izninin kişiye ve yere göre esneklik göstermesi), vatandaşın önüne çıkarılan mali ve bürokratik engeller (yüksek harçlar, vergiler ve proje maliyetleri), pandemi ve deprem gibi durumlarda acilen müstakil ve تنها bir yere sığınma ihtiyacı gibi sebepler de vatandaşımızı imarsız ve ruhsatsız yapılaşmaya sevk etmiştir.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



Cem AVŞAR

Tekirdağ Milletvekili

DEVA Partisi Genel Başkan Yardımcısı

Sonrasında yapı tatil zaptları, encümen kararı ile idari para cezaları, mahkeme suç duyuruları, hapis ya da paraya çevirme ve yıkım kararıyla karşı karşıya kalınmıştır. Bu durum halk nezdinde büyük mağduriyetlere yol açtığı gibi güven zedelenmesine de sebep olmuştur. Birçok ilçede ya da mahallede vatandaşımız ecrimisil ödemesi yapmakta, elektrik, su, doğalgaz abonelikleri ile altyapı, çevre ve sokak temizlik hizmetleri almaktadır.

Hal böyleyken; düzenlemenin hilafına bu uygulamalarla birlikte yapı kayıt sahipleri imar değişikliğine sahip olmadığı gibi, arsa ya da tarla tapusu içeren bu yapılar kat irtifakı ya da kat mülkiyetine de sahip değildir. Kentsel dönüşüm istense bakanlık, belediye ya da müteahhit firmadan nasıl bir hak talebinde bulunacaklarına dair bir fikirleri dahi yoktur. Burada insanımıza sadece toprak hakkı verilmekte ve uygulamada da görülen yıkımlar bunu desteklemektedir.

Bu çerçevede ilgili beyan ve teşviklere güvenerek yapı kayıt belgesi alan vatandaşların mağdur edilmemesi ve kamu zararına yol açmaması bakımından teknik ekipler marifetiyle bu durumda olan yapılar inceleme altına alınmalıdır. Bu yapıların deprem riskine karşı direnç seviyeleri tespit edilmeli ve zemin analizleri yapılmalıdır. Bu bağlamda ortaya çıkan sonuçlara göre; yapı-inşa noktasında gerekli şartları taşıyan risksiz yapılar güvence altına alınmalıdır. Riskli yapı kategorisine giren ve gerekli şartları taşımayan yapı sahiplerine çeşitli hibe ve teşviklerle kolaylıklar sağlanmalı ve kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamına alınmalıdır. Kaldı ki; ülkemizde bir konut ve barınma krizi bulunmaktadır. Bu sorun devam ederse, mevcut krizi derinleştirecektir.

Bu kanun teklifi ile; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesinin yedinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “31/12/2022” ibaresi “31/12/2029” şeklinde değiştirilerek “Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2029 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.”, ibaresiyle zaman uzatımına gidilmiştir.

İlgili kanunun maddesinde “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 31/12/2024 tarihinden önce yaptırmış olduğu yapılar için, yapının afet risklerine dirençli olması şartıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/6/2025 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 30/9/2025 tarihine kadar bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir.”, ibaresiyle mağduriyetin giderilmesi ve yıkımların durdurulması amaçlanmaktadır. Yine ilgili maddenin devamında “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, söz konusu kişiler hakkında kamu davası açılmaz, açılmış kamu davaları düşer ve mahkûm olunan cezalar tüm sonuçlarıyla birlikte ortadan kalkar.”, ibaresiyle verilen cezalar ve adli vakaların sonlandırılması amaçlanmaktadır.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 Faks: 0 (312) 420 24 76 E-Mail: cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili
DEVA Partisi Genel Başkan Yardımcısı

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Madde ile kanun kapsamının daraltılarak yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi teklif edilmektedir.

MADDE 2- Yürürlük maddesidir.

MADDE 3- Yürütme maddesidir

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili
DEVA Partisi Genel Başkan Yardımcısı

İMAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 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 “31/12/2029” 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 31/12/2024 tarihinden önce yaptırmış olduğu yapılar için, yapının afet risklerine dirençli olması şartıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/6/2025 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 30/9/2025 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, söz konusu 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

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr
Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA