



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

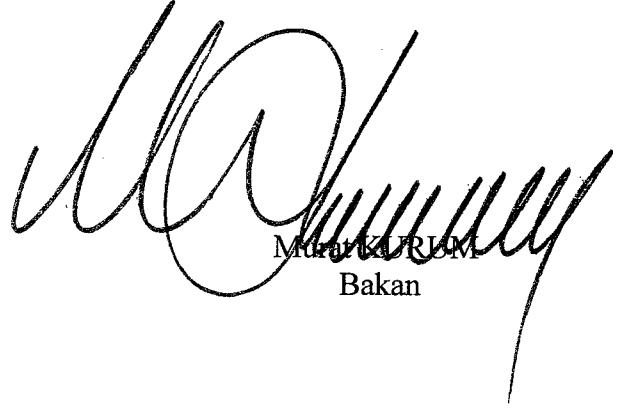
Sayı :30824082-610 - 13122022
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

24 Temmuz 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz 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:
-Dosya (1 Takım)

ADANA MİLLETVEKİLİ
SAYIN AYHAN BARUT'UN
TBMM 7/23461 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

7/23461
GK 105

SORULAR

7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun 18/05/2018 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanarak, kamuoyunda "İmar Barışı" olarak adlandırılan süreç uygulanmaya başlanmıştır. Söz konusu bu düzenlemeden gerekli ücretleri yatıran yüz binlerce yurttaş, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için resmi olarak Yapı Kayıt Belgesi almışlardır. Bunun için hem ilgili bakanlığa hem yerel yönetimlere emlak ve diğer vergiler için ödemeler yapılmış, numarataj alınmış, elektrik ve su gereksinimleri için resmi işlemler gerçekleştirilmiştir.

Ülkemiz tarım topraklarının, çevresinin ve doğasının, ormanından suyuna, hayvanından canlısına tüm yaşamın ve yaşam alanlarının korunması elbette hepimizin birincil önceliğidir. Hal böyleyken, Ankara başta olmak üzere yurdun dört bir yanında İl Tarım ve Orman Müdürlükleri vasıtasıyla sayısı çok fazla olacak şekilde, gerçek ve tüzel kişilere, arsa ve konut yapı kooperatiflerine, 'Tarım arazilerinin korunması ve izinsiz arazi kullanımı' gibi gerekçelerle, 'Tarımsal üretimin engellendiği' gibi savlarla tutanaklar tutulmuştur. Bununla birlikte idari para cezası işlemi tesis edilmiş, Kabahatler Kanunu uyarınca ödeme yolları saptanmış, milyonlarca lira borç çıkarılarak tebligatlar yapılmış, kişi başı 20 bin liralara aşan, toplamda ise on milyonlarca lirayı bulan ödemelerin 1 ay içerisinde yapılması istenmiştir. Kamuoyunda imar barışı olarak nitelenen söz konusu yasal düzenleme ile beraber yapı kayıt belgesi de alarak arsa niteliği kazanmış, tarımsal üretim alanı olmayan, hiçbir koşulda tarımsal üretim yapılamayacak nitelikteki alanlarda yer alan arsa ve konut kooperatifleri, gerçek ve tüzel kişiler mağdur edilmiştir. Birçok arsa ve konut kooperatifi imar barışı düzenlemesiyle beraber gerekli belgelerini alarak işlem tesis etmişler ve buna dayanarak uygulamalar yapmışlardır. Örneğin, bu imar barışı düzenlemesinden çok daha önce yapılan, misal 20 yıl öncesinden bina yapan kooperatifler niye mağdur ediliyor? Bakanlığın tuttuğu ve yasal kısımları tartışmalı bu tutanaklarla, imar barışından yararlanmış yerlerde evi olsun olmasın herkese neredeyse aynı tutarlarda ceza kesilmesi, uygun olmayan yöntemlerle milyonlarca icra para toplanması nasıl kabul edilebilir? Ortaya çıkan bu vahim olayla ilgili gerekli inceleme ve araştırmanın yapılması, mağduriyetin önlenmesi ve çözüm bulunması adına bakanlığın harekete geçmesi önem arz etmektedir.

Bu bağlamda;

- 1) Ankara ve ülkemizin birçok yerinde arsa ve konut kooperatifleri ile gerçek ve tüzel kişilere yönelik izinsiz arazi işgali gibi gerekçelerle ne kadarlık idari para cezası uygulanmıştır?
- 2) Söz konusu tutanaklarla beraber idari ceza uygulanan kooperatif ve kişi sayısı nedir?
- 3) İmar barışı uygulamasından yararlanan, öncesinde yapılan, gerekli belge ve izinleri alan, emlak vergisi ve gerekli ödemeleri yapan kişi ve kooperatiflerin mağduriyeti nasıl önlenecektir?
- 4) Yaşanan sorunun çözümü hususunda bakanlığın bir planlaması veya uygulamaya koyacağı bir düzenleme bulunmakta mıdır?
- 5) Daha önce imar barışında izin alan kooperatif üyesi, Tüzel kişi veya Ferdi olarak, Hobi bahçesi ve üzerine 1 2 odalı ev yapan bir vatandaş, imar barışı için; İklim Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bir bedel ödeyerek, Numarataj, Su, Elektrik vs. gibi hizmetler için bir bedel de ilgili belediyeye emlak vergisi ve bina vergisi için, şimdi de Tarım ve Orman Bakanlığı tarım arazisi vasfı kalmayan ayrı bir bedel olmak üzere vatandaşın 3,4 defa yasalar zorlanarak yıllar önce çıkarılmış olan Kabahatler Kanunu'na göre para alınması doğru mudur?
- 6) 500 metre kareye de, 1000 metre kareye de 20 bin TL bir ceza kesilmesi haksızlık değil midir?
- 7) En son Tarım ve Orman Bakanlığı'nın kestığı cezalar "Tarım arazisi vasfının bozulduğundan" alınarak,

sadece para toplamayı amaçlamıştır. Bakanlık alınan bu yüksek bedeller karşılığında vatandaşın tarla veya arsa niteliğini ne olarak kayıtlarına geçecektir?

8) Tarım İl Müdürlüklerince vatandaşlara yapılan tebligatlarda; "Kanuni Süreler İçinde Ödeme Yapıldıktan Sonra, ödenti makbuzunun, mutlaka il tarım müdürlüklerine ibraz edilmesi istenmektedir ki; bu ifadede ne demek istenmiştir? Bu ödeme karşılığında, ödeme yapan vatandaşın, Tarım Bakanlığına göre tarla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve ilgili belediye başkanlığınca arsa olarak çelişkili şekilde olan arsa ve evinin statüsü ne olacaktır?

9) Yüksek miktarlarda vatandaşlardan alınan bu cezalar karşılığında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca verilen "İmar Barışı" belgesinin durumu ne olacaktır? Bu belgenin bir geçerliliği kalmış mıdır?

10) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca verilen "imar barışı belgesi" ile Tarım ve Orman Bakanlığınca yazılan ceza sonunda bu iki bakanlık ve diğer kurumlar bir araya gelerek bu alanda mağdur olan vatandaşların bu sorunlarına ortak bir çözüm bulacak mısınız?

11) İdari para cezaları 6183 sayılı Amme Alacakları Hakkındaki Kanuna Tabi tutulabilir mi? Bu işlemle sadece kesilen para cezalarının toplanması mı amaçlanmıştır? Devlet bu ikilemlerle tavrı ile vatandaş korkutmuş olmuyor mu?

CEVAPLAR

Bakanlığımızın, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı kapsamında imar planı süreci, planların hazırlanıp onaylanması, yapının ruhsata bağlanması ve iskân alma sürecinde uyulması gereken ilke ve esasları belirlemek suretiyle düzenleyici bir rolü bulunmakta olup; bu süreç, hazırlanan ilke ve esaslara göre fiilen 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı kapsamında ilgili yerel idareler tarafından yürütülmektedir.

3194 sayılı Kanununun 32. maddesinde ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce yapılacak işlemlere yer verilmiştir.

42. maddesinde de imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince uygulanacak idari müeyyidelere yer verilerek para cezalarının aykırılıktan sorumlu kişilere üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak uygulanacağı belirtilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununa göre yapıların imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılması gerekmekte olup; yapının ruhsat ve eklerine aykırı imalatları için İmar Kanunu'nun 32 ve 42'nci maddeleri kapsamında idari ve cezai müeyyidelerin yasal süreleri içinde ilgili idarelerce uygulandığından, Bakanlığımız kayıtlarında önergede değinilen ne kadarlık idari para cezası uygulandığına ilişkin bir veri bulunmamaktadır.

İzinsiz İnşaat faaliyetlerinden dolayı tarım arazilerinin kullanımına aykırı davranışları nedeniyle cezaya maruz kalan yapı kooperatifleri, gerçek ve tüzel kişilere yapılan cezai işlemler, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre Tarım ve Orman Bakanlığı uhdesinde yürütülmekte olduğundan verilen ceza miktarı ve cezaya maruz kalan kooperatif sayısına ilişkin Bakanlığımızda herhangi bir veri bulunmamaktadır.

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.

3194 sayılı İmar Kanununun 9'uncu maddesinde Bakanlığımıza plan yapma yetkisi verilen istisnalar hariç olmak üzere, Kanunun 8'inci maddesi uyarınca nazım ve uygulama imar planlarını yapma veya yaptırma, onaylama, yürürlükteki ilgili plan ve mevzuata uygun olarak yapı ruhsatlarını düzenleme ve bu planlara göre uygulama yapılmasını sağlama yetkisi mücavir alan sınırları içinde belediyelere, dışında ise il özel idarelerine aittir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 58'inci maddesinde belirtilen yapılar için ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması gerekmele birlikte, plansız alanda kalan parseller için bunun dışındaki hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olmadığı belirtilmektedir.

Yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olan yapıların Yönetmeliğin 10'uncu maddesi uyarınca imar mevzuatına uygun hale getirilmesinden sonra parselin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olarak inşai faaliyetin yapılabileceği değerlendirilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4 üncü maddesine göre özel kanunlara tabi alanlarda, öncelikle tabi olunan özel kanun ve yönetmelik hükümleri ile bu hükümlere dayalı olarak hazırlanan imar planı ve plan notları uyarınca uygulama yapılması gerektiğinden konuya ilişkin uygulamalarda öncelikle Tarım ve Orman Bakanlığı görüşleri doğrultusunda iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (9) uncu ve (11) inci fıkralarında Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak "*yapılar*" ve "*alanlar*" belirtilmiş olup, belirtilen fıkralarda sayılan yapılar ve alanlar dışında kalan diğer bütün alanlardaki 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapılar/aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün kılınmıştır.

Söz konusu Geçici 16 ncı maddenin (4) üncü fıkrasında açıkça belirtildiği üzere, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarla ilgili olarak sadece 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecek olup, belirtilen Kanun dışında herhangi başka bir Kanun uyarınca verilmiş yıkım kararı veya para cezası var ise, Yapı Kayıt Belgesi bahse konu cezaların veya kararların iptalini sağlamayacaktır. Yani, Özel Kanunlar (Kıyı Kanunu, Orman Kanunu, Mera Kanunu, Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu gibi) kapsamında kalan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınarak Geçici 16 ncı madde hükmünden faydalanılması mümkün olmakla birlikte, Özel Kanuna tabi alanlarda bulunan yapılar hakkında bu Özel Kanunlar veya 3194 sayılı Kanun dışındaki diğer Kanunlar uyarınca veya herhangi bir Mahkemece verilmiş yıkım kararı veya para cezası var ise alınan Yapı Kayıt Belgesi bu kararların uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir. Yine bu bağlamda söz konusu kararların uygulanabilmesi için Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesine gerek olmayacaktır.

Diğer taraftan, söz konusu Geçici 16 ncı maddenin (3). fıkrasında yer alan, "*Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.*" hükmü uyarınca Yapı Kayıt Belgesi alınabilecek alanlarda usulüne uygun alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgelerine istinaden, bu yapıların bulunduğu alanların tabi olduğu ilgili mevzuatı kapsamında herhangi

bir engel bulunmadığı sürece elektrik, su ve doğalgaz bağlanması gerekmekte olup, bu kapsamda Yapı Kayıt Belgesi alınan yapı ve bağımsız bölümlere, anılan Geçici 16 ncı Madde ile verilen haklardan faydalanılması için ilgili idarelerce numarataj verilmesi gerekiyor ise Kanun ile tanınan bir haktan faydalanmalarını sağlamak üzere Yapı Kayıt Belgeleri esas alınarak numarataj verilmesi gerekmekte olup, buna göre ibraz edilen Yapı Kayıt Belgesine istinaden bahse konu yapıya/bağımsız bölüme elektrik, su, doğalgaz hizmetlerinin bağlanması kapsamında, gerekiyorsa ilgili idaresince yerinde inceleme yapılması mümkündür. Ayrıca, söz konusu hizmetlerin verilmesi için ilgili mevzuatlar kapsamında istenilen başka bir bilgi ve belge var ise bunların da başvuru sahiplerince tamamlanması gerekmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (5) inci fıkrası hükmü uyarınca, gerekli şartların sağlanması halinde alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği işlemleri yapılabilecek olup, bu işlemler Yapı Kayıt Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin 6 ncı maddesinin (4) üncü fıkrası ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2018/8 -1787 sayılı Genelgesi hükümlerine göre ilgili Tapu Müdürlüklerince yürütülmektedir. Ancak, özel kanunlara (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Orman Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gibi) tabi alanlarda bulunan ve Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazlara ilişkin tapuda cins değişikliği ve/veya kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için taşınmazın tabi olduğu özel kanunda cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerine izin veriliyor olması ve bu özel kanunda tapuda işlem yapılmasına engel teşkil edecek bir hükmün bulunmaması gerekmektedir. Aksi takdirde, söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak tapuda işlem yapılması mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla, meri mevzuat uyarınca Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında bulunan taşınmazlarda Yapı Kayıt Belgesi alınmış olsa bile, bu belgeye istinaden doğrudan kat mülkiyetine geçiş, cins değişikliği gibi işlemlerin yapılabilmesi mümkün olmamakla birlikte, bu taşınmazların zaten tarım arazisi vasfını yitirdiği düşünülüyorsa, gerekli bilgi ve belgelerle birlikte bu taşınmazların ilgili Özel Kanun kapsamından çıkarılması talebiyle Tarım ve Orman Bakanlığına başvurulması gerektiği belirtilmelidir.