



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

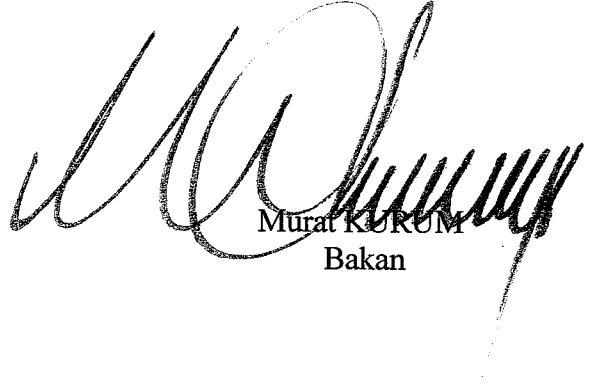
Sayı :30824082-610 - 12288403
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

17 Nisan 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından Bakanlığuma 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)

**TEKİRDAĞ MİLLETVEKİLİ
SAYIN CEM AVŞAR'IN
TBMM 7/21351 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

7/21351 GZ 80

SORULAR

3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16 ncı maddesiyle; "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir. 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.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır." şeklinde düzenlemeler yapılmıştır.

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasları Düzenleyen Yönetmeliğin Yapı Kayıt Belgesinin Geçerlilik Süresi başlığının 9 uncu maddesinde ise; "Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır." denilmektedir.

Bu çerçevede söz konusu kanunun ve yönetmelikler yürürlüğe konulmuş ve başvurular alınmaya başlanmıştır. Talepler karşılanamayınca başvuru sürecinin 2'nci kez uzatılmasına gidilmiş ve ödeme süreleri de aynı şekilde uzatılmıştır. Hatta TV reklamlarında, kamu spotlarında ve billboardlarda teşvik edici çalışmalar dahi yapılmıştır. Çeşitli siyasi kaygılarla seçim malzemesi yapılarak kullanılan ve "imar barışı" olarak bilinen bu düzenlemeyle yapı denetimi, kontrolü ve yeri veya cinsine bakılmadan başvuru yapan herkesin bu düzenlemeden yararlanması sağlanmıştır.

Ayrıca düzenlemede yer alan "yapı kayıt belgesiyle kayıt altına alınan yapının depreme dayanıklılığı 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 dayanıklılığı konusunda sorumluluğun yapı malikine bırakıldığı, bu durumun devletin pozitif yükümlülükleriyle bağdaşmadığını belirtilerek "Yapının depreme dayanıklılığı 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 başlamış 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 bildirimini olan ve numarataja sahip kimi yapıların şikâyet üzerine gelen belediyenin 1 milyondan fazla ceza kestiği de aldığımız 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. 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- inşaat 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.

Bununla birlikte; imar mevzuatı geniş katılım ve ortak akıl ile yeniden ele alınmalıdır. Bu kapsamda vatandaşın önündeki bürokratik engeller kaldırmalı, mali yükler hafifletilmelidir. Her bölgenin coğrafi yapısına uygun tip projeler geliştirilmeli ve vatandaşın kullanımına ücretsiz sunulmalıdır. Belediyeler imkânı olmayan vatandaşlar için mühendislik ve teknik destekler sağlamalıdır.

Bu bağlamda;

1-3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16 ncı maddesi ve Yapı Kayıt Belgesi Yerilmesine İlişkin Usul ve Esasları Düzenleyen Yönetmeliğin ilgili hükümleri gereği yapı kayıt belgesi verilen kaç hane vardır? Bu hanelerde ikamet eden toplam nüfus ne kadardır? Bu nüfusun coğrafi dağılımı nedir?

2-Yapı Kayıt Belgesine sahip olduğu halde kaç yapı yıkılmıştır? Bu yıkımlar hangi kanun ve yönetmelik hükümlerine dayanılarak yapılmıştır? Bu süreçte kaç adli vaka yaşanmıştır? Bu hususta mahkeme süreci devam eden dosya sayısı kaçtır?

3-Yapı Kayıt Belgesi aldığı halde yıkıma maruz kalan vatandaşlarımızdan tarafınıza ulaşan talep ve şikayetler var mıdır? Buna karşın herhangi bir görüşme gerçekleştirilmiş midir? Talepleri olan; “depreme karşı direnç seviyelerinin tespit edilmesi, zemin analizlerinin yapılması ve sonuçlara göre; yapı-inşa noktasında gerekli şartları taşıyan risksiz yapıların güvence altına alınması ile riskli yapı kategorisine giren yapılar ise çeşitli hibe ve teşviklerle desteklenerek kentsel dönüşüme alınması” hususunda bir çalışmanız var mıdır? Bu husus dikkate alınmış mıdır?

4-İddia edildiği üzere büyük mağduriyetler doğuran ve anayasa mahkemesi tarafından da iptal edilen hükümler içeren ilgili düzenleme ve uygulamaya yönelik ortaya çıkan sorunları çözme bakımından tarafınızca herhangi bir değerlendirme yapılmış mıdır? Söz konusu mağduriyetleri giderme anlamında bir yasal düzenleme ve uygulama planlıyor musunuz?

CEVAP

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında özel kanuna tabi alanlarda 31/12/2017 tarihinden önce imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış olan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınarak Geçici 16 ncı madde ile verilen haklardan (3194 sayılı Kanun uyarınca verilen cezaların iptal edilmesi; yapılara elektrik, su bağlanması vb.) faydalanılması mümkündür. Ancak, söz konusu yapılar hakkında taşınmazın tabi olduğu Özel Kanun uyarınca yıkım kararı veya para cezası verilir ise alınan Yapı Kayıt Belgesi bu kararların uygulanmasına engel teşkil etmeyecek ve söz konusu kararlar uygulanabilecektir.

Belirtilen çerçevede Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılar hakkında ilgili mevzuatı kapsamında farklı idarelerce (Belediyeler, İl Özel İdaresi, Orman Bölge Müdürlükleri vs.) yıkım kararı alınması veya para cezası verilmesi mümkün olduğundan, Bakanlığımız kayıtlarında, Yapı Kayıt Belgesi alındığı halde yıkım kararı alınan kaç adet yapı olduğuna dair herhangi bir veri bulunmamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların/bağımsız bölümlerin tamamı imar mevzuatına aykırı veya kaçak yapı statüsünde olmakla birlikte, İmar Barışı düzenlemesi ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve süreç içerisinde bu yapıların Kentsel Dönüşüme tabi tutulması maksadıyla yürürlüğe konulduğundan, Yapı Kayıt Belgesi almış olan tüm yapıların depreme dayanıklı olup olmadığına ilişkin incelemeler, bu kayıtların da göz önünde bulundurulması suretiyle yürütülecek olan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında yapılacak ve riskli olduğu tespit edilen binaların dönüşümü sağlanacaktır.

Bilindiği üzere Anayasa Mahkemesi'nin 24.09.2020 tarihli ve E.2019/21 K.020/51 sayılı kararı ile Geçici 16 ncı madde hükümlerinin uygulanmayacağı alanları belirleyen 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesine ait Kroki ile Sınır ve Koordinat Listesi de iptal edilmiş olup, bu bağlamda artık Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinin tamamında Geçici 16 ncı madde hükümleri uygulanamaz hale gelmiştir. Daha sonra Anayasa Mahkemesinin 23/07/2024 tarihli ve 2023/74 E. ve 2024/141 K. sayılı kararı ile Geçici 16 ncı maddenin onuncu fıkrasının üçüncü cümlesinin (Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.) Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesi ile iptaline şeklinde verilen hükümden sonra idarenin Yapı Kayıt Belgesi alan yapılar bakımından da tüm yapılarda olduğu gibi ilgili tüm yapı denetim ve imar mevzuatı bakımından sorumluluğunun devam ettiği yönündeki hukuk görüşü doğrultusunda, imar barışı kapsamındaki iş ve işlemlere meri mevzuat hükümleri çerçevesinde devam edilmektedir.