



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

Sayı :30824082-610 - **13749864**  
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

**07 Ekim 2025**

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından Bakanlığımıza 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)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ**  
**SAYIN DOĞAN BEKİN'İN**  
**TBMM 7/29655 ESAS SAYILI**  
**YAZILI SORU ÖNERGESİNE**  
**İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR**

7/29655  
GK 187

**SORULAR**

2018 yılında çıkartılan "İmar Barışı" yasasının 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 vatandaş 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 hayvancılıkla sağlayan vatandaşları da çok zor durumda bırakmıştır. Büyükşehir Yasası öncesinde köylerdeki 1-2 katlı yapılarda imar uygulaması aranmamaktaydı ancak yasanın çıkmasıyla birlikte köylerdeki bu yapılar ruhsatsız yapıya dönüşmüştür. Kırsal alanlardaki köy evleri, barınak, depo gibi yapıların 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 aldırarak 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 ceza yaşamadan yapılarında oturmaya devam etmiştir. Yapı Kayıt Belgesi alan ve sonrasında gerek kırsalda gerekse şehirde mağduriyet yaşayan vatandaşlarımızın sorunlarına acil çözüm getirilmesi gerekmektedir. Kesilen para cezaları, açılan davalar, suç duyuruları ve verilen yıkım kararları vatandaşlarımızı çaresiz bırakırken, imar planlarının ivedilikle hazırlanması, mülkiyet sorunlarını çözmek adına yeni yasal düzenlemenin acilen yapılması gerekmektedir.

**Bu bağlamda;**

- 1- 2018 Yılında çıkartılan ve kamuoyunda "İmar Barışı" olarak bilinen yasa kapsamında ne kadar kişi başvuru yapmıştır? Başvuru sonucunda Bakanlık tarafından kaç kişiye yapı kayıt belgesi verilmiştir?
- 2- Kaç kişinin yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir? Yapı kayıt belgesi iptal edilen kişilerin iptal sebebi nedir?

- 3- Yasanın çıkmış halinde uydu görüntüleri ile kontrol edilmesi yer alıyor mudur? Burada baz alınan görüntüler hangi sisteme göre alınıyor ve güncel görüntüler mevcut mudur? Uydu görüntüsü olmayan yapıların yapı kayıt belgeleri iptal ediliyor mudur?
- 4- İptal edilen yapı kayıt belgeleri sonucunda vatandaşa para iadesi yapıldı mı?
- 5- Yapı Kayıt Belgesi iptal edilen yapıların takip ettiği hukuki süreç nedir? Bu yapılar kederine mi terk ediliyor yoksa elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlerini sonradan almış bu yapılar için bu hizmetler iptal edilip bu yapılar yıkılmakta mıdır?
- 6- 2018 Yılında çıkartılan yasanın ilk başvuru süresi 31 Ekim 2018 tarihi olarak belirlenmiştir. Bu süre daha sonra da uzatılmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri ve Belediyelere bu yasanın uygulama yönetmeliği ne zaman gönderilmiştir?
- 7- Orantısız olarak bakıldığında yapı kayıt başvurusu yapanlar içerisinde şehirdeki ve kırsaldaki şeklinde ayırmak istesek en çok başvuru nereden yapılmıştır?
- 8- Bakanlık yapıların mülkiyet sorunlarını gidermek ve dirençli yapılar ve dirençli kentler oluşturmak adına mevcut yapıları "Kentsel Dönüşüm" taşımak, yapıların mülkiyet sorunlarını aşmak için bir çalışma yapmakta mıdır?
- 9- Yapıların mevcut haliyle, vatandaşları da mağdur etmeden kentsel dönüşüm yapılması mümkün müdür?

## CEVAPLAR

- 1-2-7- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesinin (9)'uncu ve (11)'inci fıkralarında sayılan yapılar ve alanlar dışında kalan diğer bütün alanlardaki 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapılara ait aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür.

Bu kapsamda, Yapı Kayıt Belgesi, yapı sahibi veya vekillerince e-Devlet sistemi üzerinden, başvuruda bulunulması, sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere yapıya ilişkin bilgilerin beyan edilmesi ve tahakkuk eden yapı kayıt bedelinin ödenmesi üzerine sistem tarafından otomatik olarak üretilmekte olup, Yapı Kayıt Belgesi için herhangi bir idareye müracaat edilmesi, belgenin alınması aşamasında denetlenmesi veya herhangi bir idarece onaylanması söz konusu değildir. Ancak, anılan Geçici 16'ncı madde hükümlerine aykırı olarak (yapının yapılış tarihi, mülkiyet durumu vb. sebeple) Yapı Kayıt Belgesi alındığı yönünde ilgili belediyeler, diğer idareler veya vatandaşlarca Valiliklere ( Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bildirimde bulunulması halinde gerekli incelemeler yapılmakta ve buna göre usulsüz olarak alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgeleri, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'in 8'inci maddesinin (2)'nci fıkrası uyarınca iptal edilmektedir.

- 3- Yapı Kayıt Belgesi alınan bir yapıda yapının ve aykırılığın yapılış tarihi ile ilgili olarak Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılacak incelemelerde; söz konusu yapının ortofoto ve uydu fotoğraflarından yararlanılması, ilgili belediyesinden yapıya ilişkin bilgi ve belgelerin temin edilmesi ve gerekiyorsa yerinde teknik inceleme yapılması suretiyle Valilikçe bir değerlendirme yapılmaktadır. Yapılan incelemelerde şayet uydu görüntüleri yapının 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığını net olarak kanıtlıyorsa, iptal için somut belge olarak kullanılmakta iken,

belirsizlik durumunda yani yapıya dair uydu görüntüsü olmaması veya yapının 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığını somut olarak kanıtlayan bir tarih aralığında görüntü olmaması vb. sebeplerle aykırılığın yapılaş tarihinin belirlenememesi halinde durum vatandaş lehine kullanılmaktadır. Bu kapsamda, uydu görüntüleri de dahil temin edilen tüm bilgi belgeler ışığında yapılan incelemeler neticesinde, bahse konu yapıya ait aykırılığın 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığına ilişkin "somut deliller" elde edilemez ise, vatandaşın beyanı esas alınmakta yani yapıya ait aykırılığın bu tarihten önce yapıldığı kabul edilmektedir.

- 4-5- Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 8'inci maddesinin (2)'inci fıkrasında *"Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez..."* hükmüne yer verilmek suretiyle usulsüz alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgeleri'nin iptal edileceği ve bu belgenin sağladığı tüm hakların geri alınacağı açıkça belirtilmiştir. Belirtilen sebeple, usulsüz alındığı gerekçesi ile iptal edilmiş olan Yapı Kayıt Belgeleri'ne istinaden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı madde hükümlerinin sağladığı haklardan faydalanılması ( 3194 sayılı Kanun'a göre alınmış yıkım kararı veya para cezasının iptali veya yapıya elektrik, su ve doğalgaz bağlanması veya alınan Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis işlemlerinin yapılması vb.) yönünde işlem yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi'nin iptal edilmesi ile birlikte bu işlemlerin de iptal edilmesi/geri alınması için ilgili kurumlara bildirimde bulunulmakta ve söz konusu hakların ivedilikle geri alınması sağlanmaktadır.

Ayrıca, söz konusu hükmün iptali talebiyle Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 2021/10205, 2021/10206, 2021/10207, 2021/10380 Esasları'na kayden Bakanlığımız, Hazine ve Maliye Bakanlığı ve İstanbul Valiliği aleyhine açılan davalarda "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" başlıklı Tebliğin 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan *"Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez"* hükmü hukuki denetimden geçmiş ve Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 27/02/2025 tarihli ve E.2024/1882, K.2025/461 sayılı kararı ile hükmün tamamı hukuka uygun bulunarak dava reddedilmiştir.

- 6- 11/05/2018 tarihli ve 7143 sayılı Kanun'un 16'ıncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16' ncı madde ile; 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınabileceği hüküm altına alınmış, akabinde Yapı Kayıt Belgesi başvuru süresi 15/06/2019 tarihinde kadar, bedel ödeme süresi ise 31/12/2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Ayrıca, anılan Geçici 16'ncı maddede *"Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir"* hükmüne istinaden Bakanlığımızca hazırlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak tüm kamuoyuna duyurulmuştur.
- 8- Bakanlığımızca yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu Kanun'un Uygulama Yönetmeliği uyarınca yürütülmektedir. Söz konusu kentsel dönüşüm uygulamalarına konu alan ve yapıların ( Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Yapı) belirlenmesine dair usul ve esaslar, anılan Kanun ve Uygulama

Yönetmeliği ile tanımlanmıştır. Anılan Kanun kapsamında belirlenen uygulama alanlarında tespit, tahliye, yıkım ve yenileme faaliyetleri Bakanlığımızca sağlanan teknik ve maddi destekler eşliğinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) , ilgili yerel idareler ve ilgili paydaşlar eşliğinde sürdürülmektedir.

- 9- 6306 sayılı Kanun’ un amacı “*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki Riskli Yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek*” şeklindedir.

Anlaşılacağı üzere, anılan Kanun, afet riski altındaki alanların ve muhtemel bir afet anında yıkılma veya ağır hasar görme ihtimali bulunan riskli yapıların, “fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli” yaşam alanlarına ivedilikle dönüşümünün sağlanmasına dair düzenlemeleri içermektedir.

Bu itibarla anılan Kanun kapsamındaki riskli yapı parsellerinde yapılacak yeni yapıların belirtilen amaç doğrultusunda alan ve bölge bazında planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı gözetilerek bütüncül olarak hazırlanmış olan mevcut imar planları ve plan notlarına göre inşa edilmesi gerekmektedir.