



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

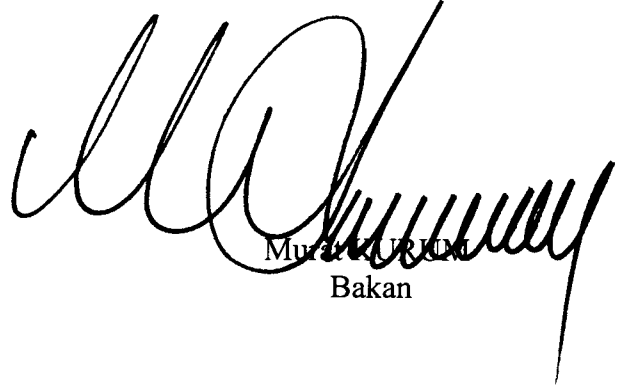
Sayı :30824082-610-15923351
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

16 Haziran 2026

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)

KARS MİLLETVEKİLİ
SAYIN AV. İNAN AKGÜN ALP'İN
TBMM 7/39703 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR

2018 yılında yürürlüğe giren İmar Barışı düzenlemesi kapsamında milyonlarca vatandaşımız "Yapı Kayıt Belgesi" olarak yapılarının yasal statüye kavuştuğu inancıyla devlete başvurmuş ve bedel ödemiştir. Ancak aradan geçen süreye rağmen, Yapı Kayıt Belgesi alan çok sayıda vatandaşımız; tapu işlemleri, cins değişikliği, kat mülkiyeti tesisi, elektrik-su-doğalgaz abonelikleri, belediye işlemleri ve bankacılık işlemleri gibi temel konularda ciddi sorunlar yaşamaya devam etmektedir.

Özellikle bazı belediyeler ve kurumlar, Yapı Kayıt Belgesi'ni yeterli görmemekte; vatandaşlardan ek belgeler talep edilmekte veya işlemler çeşitli gerekçelerle sürüncemede bırakılmaktadır. Ayrıca deprem riski ve kentsel dönüşüm süreçleri kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi bulunan yapıların hukuki statüsü konusunda da belirsizlikler ortaya çıkmıştır. Bu durum, devlete güvenerek başvuru yapan ve bedel ödeyen milyonlarca vatandaş açısından ciddi bir mağduriyet doğurmuştur.

Bu bağlamda;

- 1- Türkiye genelinde Yapı Kayıt Belgesi verilen toplam yapı sayısı kaçtır? İl bazında dağılımı nedir?
- 2- Yapı Kayıt Belgesi almış olmasına rağmen tapu, cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerini tamamlayamayan vatandaş sayısı kaçtır?
- 3- Belediyelerin ve ilgili kurumların Yapı Kayıt Belgesi bulunan yapılarla ilgili farklı uygulamalar yapmasının önüne geçilmesi için Bakanlığınızca bir genelge veya düzenleme yapılmış mıdır?
- 4- Yapı Kayıt Belgesi sürecinde bedel ödeyen ancak fiilen haklarına kavuşamayan vatandaşların mağduriyetinin giderilmesine yönelik bir takvim öngörülmekte midir?

CEVAPLAR

- 1- Bakanlığımız tarafından İmar Barışı Sorgu Sistemi'nde yapılan incelemede; Türkiye genelinde toplam 3.073.902 adet Yapı Kayıt Belgesi alındığı tespit edilmiştir.
- 2- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesinin (5) inci fıkrası hükmü uyarınca, gerekli şartların sağlanması halinde alınan Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği işlemleri yapılabilecek ise de; bir yapı/ bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olsa dahi, belgeye konu edilen taşınmazın niteliği sebebiyle (Özel Kanuna tabi olması, tescil harici alan olması vb.) veya ilgili mevzuat hükümleri uyarınca (maliklerin tamamından muvafakat alınamaması vb.) cins değişikliği veya kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılamaması söz konusu olabilecektir.

Öte yandan, Yapı Kayıt Belgesi 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 yürütülmekte olup, bu bağlamda Yapı Kayıt Belgesi alındığı halde herhangi bir gerekçeyle tapuda işlem yaptırma talebi reddedilmiş (resmi veya şifahi) kişi sayısına dair bir veri verilebilmesi mümkün değildir.

- 3- 11/05/2018 tarihli ve 7143 sayılı Kanun'un 16' ncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16' ncı madde kapsamında 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınarak geçici hüküm altına alınmıştır. Daha sonra Bakanlığımızca hazırlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yapı Kayıt Belgeleri'nin denetimine ilişkin iş ve işlemler Geçici 16'ncı madde ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği hükümleri ile Bakanlığımız görüşleri doğrultusunda Bakanlığımızın verdiği yetkiye istinaden Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütülmektedir. Öte yandan Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden Geçici 16'ncı madde ile verilen haklar hakkın niteliğine göre ilgili idareler nezdinde mer'i mevzuat ile birlikte idarelerin konuya dair düzenlediği tebliğ, genelge, ek kanun veya yönetmelik hükümleri çerçevesinde idarelerce yürütülmektedir.

Bu itibarla, Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden tapuda yapılacak olan cins değişikliği/kat mülkiyetine geçiş işlemleri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 06/07/2018 tarihli ve 1787 (2018/8) sayılı Genelgesi, Hazineye ait taşınmazların Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışına ilişkin usul ve esaslar 26.12.2019 tarih ve 30990 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 396 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile belirlenmiştir.

- 4- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden yapıya ve yapı maliklerine, taşınmazın niteliği de gözetilerek bazı haklar (yapıya elektrik, su, doğalgaz bağlanması, imar mevzuatına aykırılık sebebiyle verilen cezaların iptali, kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği yapılması vs.) tanınmıştır. Ancak taşınmazın ve taşınmazın üzerindeki yapının niteliği itibarıyla veya ilgili mevzuat hükümleri sebebiyle bu belgelere istinaden anılan Geçici 16'ncı madde ile verilen hakların bazılarının faydalanılamaması (taşınmazın tabi olduğu ilgili mevzuat hükümleri sebebiyle cins değişikliği ve kat mülkiyetine geçiş yapılamaması; işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenememesi; ilgili mevzuatınca uygun görülmediğinden hazine ve belediye taşınmazın satın alınamaması, yapıya teknik veya güvenlik gibi gerekçeyle elektrik, su, doğalgaz bağlanamaması vb.) söz konusu olabilmektedir. Dolayısıyla Geçici 16' ncı madde kapsamında Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden talep edilen hakkın sağlanıp sağlanamayacağı bu yönde ayrıca bir düzenleme yapıp yapılmayacağı husususun, taşınmazın tabi olduğu ilgili mevzuata göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.