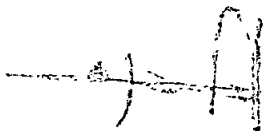
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İmar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi gerekçesi ile birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim. 4/11/2026

Adnan BEKER
Ankara Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	
Esas Komisyon	**Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm**
Tarih: **6-11-2026**	Esas No:**2/4023**



TBMM
KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LIGI
05 Kasım 2026
Numara:

TBMM
GENEL EVRAK
05 Kasım 2026
No: 1927839

GENEL GEREKÇE

İnşaat sektörü, barınma ihtiyacını karşılamanın ötesinde, ekonomik büyüme, istihdam ve yatırımlar açısından ülkemizin sürükleyici güçlerinden biridir. Ancak sektörün büyüklüğü ve dinamizmi, yüklenicilerin mali yetersizlik, basiretsizlik veya kötü niyetle inşaatları tamamlamadan terk etmesi durumunda ciddi hukuki uyuşmazlıklara ve toplumsal mağduriyetlere yol açmaktadır. Mevcut hukuki düzende, yüklenicinin taahhüdünü yerine getirmemesi halinde hak sahiplerinin korunması genel hükümlere ve özel hukuk sözleşmelerine bırakılmıştır. Müteahhidin işi bırakması halinde arsa sahipleri, sözleşmenin feshi, tapu iptali ve tescil, nama ifaya izin gibi taleplerle uzun ve yıpratıcı davalar açmak zorunda kalmaktadır. İnşaat tamamlansa bile eksik ve ayıplı işler veya gecikme nedeniyle hak sahipleri, bedel indirimi veya tazminat talep etmek için yine hukuki yollara başvurmaktadır. Bu durum, mülkiyet haklarının tam olarak kullanılamamasına, artan maliyetler ve kira kayıpları nedeniyle mağduriyetlerin derinleşmesine, uzun süren yargı süreçlerine ve şehirlerde atıl kalan yarım yapılar nedeniyle kamu düzeni ile kent estetiğinin bozulmasına neden olmaktadır. Özetle, mevcut sistemde risk tamamen hak sahiplerinin üzerindedir ve çözüm, masraflı ve uzun yargı süreçlerine bağlıdır. Bu yapının değiştirilmesi ve sorunu önleyici tedbirlerle kamu güvencesi altına alan bir sistemin kurulması zorunlu hale gelmiştir.

İşbu Kanun Teklifi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenmesi öngörülen "Yapım işi tamamlama teminatı" başlıklı madde, soruna kalıcı ve önleyici bir çözüm getirmeyi amaçlamaktadır. Düzenleme uyarınca, yapı ruhsatı verilmesinin ön şartı olarak müteahhitten yapım işinin mevzuata ve sözleşmeye uygun şekilde tamamlanmasını garanti edecek bir teminat veya bina tamamlama sigortası sunması zorunlu kılınmaktadır. Yüklenicinin edimini ifa etmemesi halinde idarece paraya çevrilecek teminat veya devreye girecek sigorta poliçesi sayesinde finansal kaynak güvence altına alınacak, inşaatın başka bir yüklenici tarafından tamamlanması sağlanarak mağduriyetler daha doğmadan engellenecektir. Teminat ve sigorta zorunluluğu, mali ve teknik yeterliliği olmayan aktörlerin piyasaya girişini kısıtlayarak sektörde mali disiplin ile kaliteyi artıracak, atıl kalan inşaatların yarattığı kentsel sorunları ortadan kaldıracak ve adliyelerde yoğunluk oluşturan tapu iptali, tescil ve tazminat davalarının önüne geçerek yargının iş yükünü hafifletecektir.

Teklifte, kişisel kullanım amacına yönelik küçük ölçekli yapıların (tek parselde, azami iki katlı ve 500 m²'yi geçmeyen) bu mali yükümlülükten muaf tutulması öngörülerek düzenlemenin orantılılık ve adalet ilkelerine uygunluğu sağlanmıştır. Sonuç olarak bu teklif; Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkını korumayı, inşaat sektöründe şeffaflık ve finansal disiplin tesis etmeyi ve kamu yararını üst seviyede tutmayı hedeflemektedir.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenmesi teklif edilen 28/A maddesi ile yapı ruhsatı alınabilmesi için müteahhitten "yapım işi tamamlama teminatı" alınması zorunlu kılınmaktadır. Bu madde, inşaat sektöründe yaşanan en büyük sorunlardan biri olan projelerin yarım bırakılması riskine karşı hak sahiplerini korumayı amaçlamaktadır. Müteahhidin işi tamamlamaması durumunda, idare tarafından paraya çevrilecek bu teminat, yapının tamamlanması için bir finansal güvence oluşturacaktır. Maddede, küçük ölçekli ve kişisel amaçlı yapıların (tek parselde, iki katı ve 500 m²'yi geçmeyen) bu mali yükümlülükten muaf tutulması, düzenlemenin orantılılığını sağlamaktadır. Ayrıca, teminat yerine "bina tamamlama sigortası" yaptırılabilmesi, piyasaya esneklik ve alternatif finansman modelleri sunmaktadır.

MADDE 2- Kanuna eklenmesi teklif edilen Geçici Madde 26 ile yeni getirilen tamamlama teminatı zorunluluğunun, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı almış veya ruhsat başvurusunda bulunmuş yapılar için uygulanmayacağı hüküm altına alınmaktadır. Bu düzenleme, kanunların geriye yürümezliği ilkesine uygun olarak, devam eden veya başvuru süreci başlamış olan projeler için kazanılmış hakları korumayı ve hukuki belirliliği sağlamayı amaçlamaktadır. Böylece, mevcut projelerin yeni ve öngörülemeyen bir mali yükümlülükle karşılaşmasının önüne geçilerek, hukuki güvenlik ve istikrar temin edilmektedir.

MADDE 3- Yürürlük maddesidir.

MADDE 4- Yürütme maddesidir.

İMAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa 28 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 28/A maddesi eklenmiştir.

"Yapım işi tamamlama teminatı:

MADDE 28/A- Yapı ruhsatı alınabilmesi için yapı müteahhidinin; yapım işinin mevzuata, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, akdedilen sözleşmeye uygun olarak tamamlanmasını teminen ilgili idareye tamamlama teminatı vermesi zorunludur. Ancak, tek parselde bir bodrum katı dışında, en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda parsel maliki kendi yapısını inşa ediyor ise, inşaat tamamlanmadan üçüncü şahıslara satış yapılmaması ve bu konuda tapu kaydına belirtme konulması şartıyla teminat verilmesi zorunluluğu aranmaz.

Teminat olarak 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 34 üncü maddesinde belirtilen değerler kabul edilir. Verilen teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Teminat mektuplarının süresi, işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle ilgili idare tarafından belirlenir.

Teminat, projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alınmasından sonra ilgilisine iade edilir. Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanmaması durumunda ise teminat paraya çevrilerek proje veya yapım işini tamamlamayı üstlenecek ilgili kurum veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine aktarılır. Projenin veya yapım işinin tamamlanmasından sonra teminattan artan tutar olması durumunda artan kısım teminatı verene iade edilir.

Kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından belirlenen bina tamamlama sigortasının yaptırılması durumunda bu maddede öngörülen teminat verilmesine ilişkin şart aranmaz. Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yaptırılan yapılar ile kamu yatırımları bu madde kapsamı dışındadır.

Tamamlama teminatının yapı gruplarına göre belirlenecek asgari ve azami oranları, teminatın değerlemesi, kademeli iadesi, paraya çevrilmesi ile yapının idarece tamamlatılmasına ilişkin usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yürürlüğe konulan yönetmelikle düzenlenir."

MADDE 2- 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 26- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı düzenlenmiş olan yapılar ile ruhsat başvurusu yapılmış olan yapım işleri hakkında 28/A maddesi hükümleri uygulanmaz."

MADDE 3- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.