

## **3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI TASLAĞI**

**MADDE 1-** 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 4- 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Özel Çevre Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname kapsamında kalan alanlar ile diğer korumaya yönelik özel kanunlar ve kanun hükmünde kararnameler ile belirlenen yerlerde koruma ve yapılaşmaya dair konularda; bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır. 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu hariç olmak üzere özel kanunlarındaki esaslara uyulmak koşulu ile bu alanlarda kalıp Bakanlıkça onaylanan üst kademe plan içinde yer alan alanlarda yapılacak alt kademe planların onay, askı ve kesinleşme işlemleri, ilgili bakanlıkların uygun görüşleri doğrultusunda, bu Kanunun 9 uncu maddesine göre gerçekleştirilir. Ancak, Bakanlıkça onaylanmayan ve yetkili kurumlarca bu nitelikteki alanlarda yapılacak planlar ve bunların değişikliklerinde Bakanlığın uygun görüşü alınır.

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim, savunma ve güvenlik amaçlı yapılar için, bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı ilgisine göre Milli Savunma Bakanlığı veya İçişleri Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.”

**MADDE 2-** 3194 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Mekânsal planlama kademeleri

Madde 6- Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; “Mekansal Strateji Planları”, “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları”dır. Planlar yapılırken veya değiştirilirken üst kademesindeki plana uyulması zorunludur.

Arazi kullanım kararlarının belirlenmesinde ve yapılaşmaya yönelik plan yapım ve uygulamalarında sadece mekansal plan kararlarına uyulur.”

**MADDE 3-** 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin (b) ve (c) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve (c) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bentler ilave edilmiştir.

“b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Nazım ve uygulama imar planları ilgili idarelerce yapılır veya yaptırılır. Planlara ilişkin ilgili idare meclisi kararı alınır. Bu karar 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu veya 22/2/2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununa göre kesinleşerek yürürlüğe girer. Kararların kesinleşerek yürürlüğe girdiği tarihten itibaren planlar en geç on gün içinde, otuz gün süreyle, tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarenin internet sayfasında yayınlanarak ilan edilir. İlan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtiraz olmaması halinde veya itiraz olsa dahi itiraz konusu edilmeyen alanlara ilişkin plan ve değişiklikleri herhangi bir karar alınmaksızın ve başkaca bir onay işlemi olmaksızın askı süresinin sonunda kesinleşir. İtirazlar ise planda sınırları belirtilerek askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde idare meclisine gönderilir ve en geç otuz gün içinde itirazlar incelenir ve karar alınır. İtirazın idare meclisince reddedilmesi halinde herhangi bir onay işlemine gerek kalmaksızın kesinleşir. Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere

tabidir. Nazım ve uygulama imar planlarını yapmaya yetkili idare itirazları birlikte değerlendirmek koşuluyla gerektiğinde bu planları birlikte onaylayarak ilan edebilir.

c) Onaylanan halihazır haritaların, plan, plan değişikliği ve revizyonlarının, parselasyon planlarının, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin imar mevzuatına konu tüm coğrafi veri ve bilgilerin, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun ve sayısal olarak üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek bilgi sistemleri kullanılarak Bakanlık portalı üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi, coğrafi veri ve bilgilerin güncellenmesi zorunludur. Planlar, değişiklikleri ve revizyonları kesinleştiği, halihazır haritalar onaylandığı, parselasyon planları ise kesinleşip tescil edildiği tarihten itibaren en geç on iş günü içinde onaylayan veya tescili gerçekleştiren kuruluş tarafından Bakanlık portalına aktarılır ve vektörel sayısal çizimi ve onaylı nüshasının taratılmış sayısal kopyası Bakanlığa gönderilir. Halihazır haritalar, imar planları ve parselasyon planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde Bakanlık portalındaki veriler esas alınır.”

“ç) Alt kademe planlar, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilir. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar planı en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir.

d) Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere plânlanamaz. Ancak, üst kademe planlar hazırlanırken Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının görüşü alınarak plan ile tarım dışı kullanım kararı getirilmiş yerler için; bu planlarda yapılacak değişikliklerde veya bu alanlara ilişkin alt kademe planların hazırlanmasında veya bunların değişikliklerinde yeniden görüş alınmaz ve bu alanlar için 5403 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Yerleşme alanı olarak belirlenip mevzuata uygun olarak yapılaşmış alanlar hariç, görüş alınmadan onaylanmış olan mevcut planların değişiklik ve revizyonunda ise görüş alınır.

e) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.

f) Genel arazi kullanım kararları ve genel yoğunluk değerleri ile ana ulaşım kararları ve gelişme yön ve büyüklüklerine ilişkin yönlendirici karar ve hükümler nazım imar planlarında, uygulama imar planında ise; taban alanı katsayısı, kat alanı katsayısı (emsal), yapı nizamı, yol genişlikleri, kat adedi, bina yüksekliği ve yapı yaklaşma mesafeleri, ada ayırım çizgisi, parsel büyüklükleri ve kullanım kararı, bina ön ve arka cephe hattı gibi yapılaşmaya ilişkin kararlar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, parsel cephesi ve derinliği, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedine ilişkin kararlar, yörenin koşulları, parselin bulunduğu bölgenin genel özellikleri, yapının niteliği ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik, çevreye etkisi dikkate alınarak ve ölçüleri verilerek belirlenir. Sosyal ve teknik altyapıya ilişkin kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda yerleşmenin niteliğine, büyüklüğüne, gelişme eğilimine, nüfusuna, çevreye olan etkisi ile doğal dokusuna ve ihtiyaca göre bölgeleme yapılarak çevre düzeni planı ile belirlenir.

g) Planda yer alan yapılaşma kararları, bu Kanunda veya Bakanlıkça belirlenen tanımlar doğrultusunda uygulanır. Bu tanımlar imar planı kararı ile değiştirilerek uygulama yapılamaz. Büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediyesi sınırı dışındaki diğer belediyeler, Bakanlıkça belirlenen genel esaslara aykırı olmamak ve Bakanlığın uygun görüşü alınmak koşuluyla bu Kanuna uygun olarak imar yönetmeliklerini hazırlayıp ilan edebilir. Ancak, Bakanlar Kurulunca ilan edilen alanlarda, özel proje alanlarında, dönüşüm alanlarında, turizm gelişim bölge ve merkezlerinde, organize sanayi bölgeleri ve serbest bölgelerde, ülke ve bölge ekonomisini doğrudan ilgilendirecek nitelikteki yatırım alanlarında, yörenin koşulları, yatırımın niteliği veya kullanım kararının önemi ve özelliği nedeniyle değişiklik yapılmasının gerekli olduğu hallerde sadece bu alanla sınırlı olmak koşuluyla Bakanlıkça imar planı değişikliği yapılabilir.”

**MADDE 4-** 3194 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Özel mülkiyete ait olup imar planında hazine adına tescil edilip ilgili kurum ve kuruluşlara tahsis edilmesi gereken ilköğretim, ortaöğretim, birinci basamak sağlık tesis alanları, ibadet yeri, karakol gibi kullanıma ayrılan ancak tatbiki mümkün olmaması nedeniyle bu Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmadığı alanlar Maliye Bakanlığı’nca 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca kamulaştırılır veya Hazine mülkiyetindeki eşdeğer alanlar ile resen takas yapılır. Bu alanlar, Hazine adına resen tescil edilerek imar planındaki kullanım kararına göre ilgili kamu kurumuna tahsis edilir.”

**MADDE 5-** 3194 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir ve maddeye son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne ait olan taşınmazlar hariç olmak üzere, uygulama imar planında; park, aktif yeşil alan, çocuk bahçesi, semt spor alanları ile meydan, yol, otopark, toplu taşıma istasyonu, terminal, itfaiye, trafo, su, kanalizasyon, katı atık depolama ve bertaraf sahaları gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlerden;

a) Hazinenin mülkiyetinde olup askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan ilgili, harekât ve savunma amaçlı kullanılmak üzere Türk Silahlı Kuvvetleri’ne tahsis edilenlerin,

b) İl özel idaresinin veya Hazinenin mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin,

uygulama imar planında yapılaşmaya konu edilmeyenleri bu amaçla kullanılmak üzere bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Diğerleri ise ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilir. Ancak, (a) bendinde belirtilen alanlar için Milli Savunma Bakanının uygun görüşü alınması zorunludur. Bu alanlarda çit, istinat duvarı, bahçe duvarı gibi çevre güvenliğine ilişkin yapılar ilgili idarece veya ilgili kuruluşlarca yapılır. Bu taşınmazların üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç sadece mevcut binanın kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.”

“Hazinenin mülkiyetinde olanlar da dahil kamu veya özel mülkiyete ait olup imar planı uygulaması sonucu müstakil inşaata elverişli olmayan arsalar, parselasyon planına uygun olarak bitişiğindeki arsa ile herhangi bir muvafakat aranmaksızın ilgili idarece parselasyon planının kesinleştiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde resen tevhit edilir ve tapu kaydına işlenir. Bunlardan Hazinenin mülkiyetinde olanlar bitişiğindeki arsa sahibine satılmak üzere ilgili idaresine devredilir. Taşınmaz satış bedelinin yüzde altmışta tahsil tarihinden itibaren en geç doksan gün içinde hazineye ödenir. Arsa bedeli tahsil edilmeden bu alanlarda herhangi bir ruhsat işlemi yapılamaz. Bu fıkra uyarınca yapılacak olan işlemlerden herhangi bir vergi, resim, harç ve bedel alınmaz.”

**MADDE 6-** 3194 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 13- Özel mülkiyete ait olup uygulama imar planında kamuya ait; semt spor alanı, birinci basamak sağlık tesisi, ilk ve ortaöğretim kurumları, anaokulu, kreş, park, aktif yeşil alan, çocuk bahçesi, yol, meydan, toplu taşıma durakları, otopark, terminal, pazar yeri gibi umumi hizmetler ile yurt, sağlık, eğitim, hal, mezbaha, mezarlık alanı, resmi kurum, sosyal ve kültürel tesis, spor gibi kullanımlara ayrılan alanların, planın kesinleşme tarihinden itibaren en geç on yıl içinde;

a) Bu Kanunun 18 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) İlgili kamu kuruluşunca kamulaştırılarak,

c) İlgisine göre Hazine veya ilgili idareler mülkiyetindeki eşdeğer alanlar ile resen takas yapılarak,

ç) Şahsın belirlediği farklı bir parsel imar hakkı transferi yapılarak,

kamu mülkiyetine geçişi sağlanamadığı takdirde, parsel malikinin bu süre sonunda müracaatı halinde, ilgili kamu kuruluşunca bu alanın kullanılmasından vazgeçildiği kabul edilir ve bu alanlarda çevre imar şartları da dikkate alınarak özel mülkiyete konu olabilecek ve imar hakkı verilecek şekilde ancak yeni kullanımın gerektirdiği teknik ve sosyal altyapı alanı ihtiyacı dikkate alınarak plan değişikliği yapılması zorunludur. Bu hükmün uygulanmasını geciktirecek ve mülkiyet hakkının kullanımını kısıtlayacak şekilde plan değişikliği yapılamaz.

Yol, meydan ve toplu taşıma durakları hariç birinci fıkrada sayılan alanlarda maliklerinin talebi halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak aynı amaçlı işletilen özel tesis yapılabilir. İdari tesis alanı ve resmi kurum alanı olarak belirlenen alanlar, yönetim veya büro binası olarak kullanılabilir. Bu amaçlar dışında daimi yapı yapılamaz. Ancak bu alanlarda yer alan mevcut yapıların, büyütülmeksizin kullanım değişikliği ve güçlendirme dahil esaslı tadilat yapılmasına izin verilerek kullanılmasına müsaade edilir. İmar planlarında yol ve meydan olarak belirlenen alanlar hariç üzerinde yapı bulunmayanlara ise 33 üncü maddeye göre muvakkat yapı inşa edilebilir.

Mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak veya özel mülkiyete konu edilemeyecek alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılınca kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, birinci fıkranın (a), (b), (c), (ç) bentlerine göre işlem tesis edilerek parsel kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir.

Birinci fıkrada belirtilen umumi hizmetlere ayrılan parsellerin malikleri, bu hizmetlere ayrılan kısımlar kamu mülkiyetine geçinceye kadar, emlak vergisinden muaftır. Muvakkat yapı yapılması veya mevcutta yapı bulunması halinde, kamulaştırma yapılmaya kadar emlak vergisi değerinin üçte biri alınır. İkinci fıkraya göre özel tesis yapılan yerlerde istisna uygulanmaz. Ayrıca, bir kısmı sosyal ve kültürel altyapı, kamu tesis veya umumi hizmet alanlarında kalan özel mülkiyete ait parsellerin bu kısımlarının ilgisine göre hazine veya ilgili idare adına bedelsiz terk edilmesine yönelik ifraz ve tevhid işlemleri bu kuruluşlarca en geç üç ay içinde sonuçlandırılır ve tapuya tescil edilir. Hibe veya bedelsiz terk edilecek alanlarla ilgili yapılan işlemler için herhangi bir vergi, resim harç ve bedel alınmaz.

İmar hakkı transferi dahil bu madde kapsamında yapılacak işlemlerde mülkiyet terki ile birlikte tapu kaydı da terkin edilir.

İmar planlarında talep halinde özel mezarlık alanları ayrılabilmesi gibi imar planlarında mezarlık alanı olarak belirlenen yerlerin özel mülkiyete ilişkin kısımları mülkiyet sahiplerince özel mezarlık olarak yapıp işletilebilir.”

**MADDE 7-** 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddesinin;

a) İkinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İlgili idarece düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçmemek koşuluyla, yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülür. 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre yapılacak uygulamalara konu alanlarda bu oran yüzde 60'a kadar uygulanır. İmar planı ile düzenleme alanında bulunan imar adalarında, birbirinden farklı kullanım kararı ve yapı yoğunluğu getirildiği hallerde düzenlemeye giren parsellerin imar parsellerine tahsisinin eşdeğer yapılaşma veya değerlendirme yöntemine göre gerçekleştirilmesi esastır. Ancak, yapılacak olan tahsislerde değer farkı oluşması halinde eşdeğerliğin sağlanması için aradaki fark değerlendirme yöntemi ile bedele dönüştürülür.”

b) Üçüncü fıkrasında yer alan “yeşil saha,” ibaresi “aktif yeşil alan, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma durakları, birinci basamak sağlık tesis alanları ile park ve aktif yeşil alan olarak planlanan taşkın koruma sahaları,” şeklinde değiştirilmiştir.

c) Altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmar planı değişikliği ile değer artışı sağlayan bir kullanım kararı getirilmesi veya yapı yoğunluğunun artırılması halinde, toplamda ikinci fıkrada sayılan oranları geçmemek üzere ilave düzenleme ortaklık payı alınabilir. Parselin üzerindeki mevcut yapılar nedeniyle alınamayan düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir. Bedel takdiri 2942 sayılı Kanun hükümleri uyarınca yapılır. Tespit edilen bedel tapu kaydına şerh verilir ve bedelin yarısı ödenmedikçe yapı ruhsatı, tamamı ödenmedikçe de kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izni verilemez. Bu bedel, düzenlemelerin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.”

ç) Sekizinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki iki fıkra ilave edilmiştir.

“Üçüncü fıkrada sayılan alanların dışındaki resmi kurum alanları ve umumi mezarlık alanları Hazine adına tescil edilmek kaydıyla düzenleme sınırı içindeki tescilsiz alanlardan veya kapanan kadastral yollardan, bu şekilde karşılanamaması halinde öncelikle ilgili kamu kuruluşlarının mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine arazilerinden karşılanır. Düzenleme alanında bu nitelikte arazi bulunmaması veya yetersiz kalması halinde düzenleme sahası içindeki düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında kamu ortaklık payı verilmek suretiyle hisselendirilir. Parsel maliklerinin hisselerini ilgili idareye bedelsiz olarak devretmek istemeleri durumunda ilgili idare malikler adına bedelsiz devir işlemlerini gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu işlemler için vergi, resim, harç ve benzeri ücret veya bedel alınmaz. İkinci fıkrada sayılan düzenleme ortaklık payı oranını aşan miktar ilgili kamu kurumlarına tahsis edilen alanlardan kamu ortaklık payı verilmek suretiyle hisselendirilir.

Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle kök parselin bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise yakınından verilir. Tahsisin mümkün mertebe farklı parsellerde hisselendirme yapılmadan imar hakkı veya değerlendirme açısından eşdeğer ve yapılaşmaya uygun olması esastır.”

**MADDE 8-** 3194 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bu Kanunun 26 ncı, 27 nci ve 44 üncü maddelerinde ruhsatsız yapılabileceği belirtilen yapılar hariç bütün yapıların inşa edilebilmesi için yapı ruhsatı alınması zorunludur. Tapu kayıt örneği veya tapu yerine geçen belge ve koordinatlı kroki ile başvurulması üzerine idare veya ilgili kuruluş, uygulama imar planının, parselasyon planının, onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun parsel ile ilişkin bölümü ile yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç altı iş günü içinde verir. Elektronik ortamda erişilebilen belgeler ile ruhsat dosyasında var olan belgeler ayrıca talep edilmez. Yapı kullanma izni alınan yapılarda ruhsat eki projeleri değiştirecek tadilatlar ruhsata tabidir. Ancak ruhsatlı olarak inşası süren yapılarda, statik projeleri değiştirmeyen tadilatlar imar planı kararlarına ve mevzuat hükümlerine uygun olmak koşuluyla ruhsat alınmaksızın ilgili proje müelliflerinin ve teknik müşavirlik kuruluşunun yazılı izni ile yapılabilir. Bu iznin bir örneği ilgili idareye gönderilir. Yapının son haline uygun projeler yapı kullanma izni başvurusundan önce, proje müellifinin veya teknik müşavirlik kuruluşunun uygun görüşü ile idareye teslim edilmek ve en geç on iş günü içinde incelenerek onaylanmak zorundadır. Kullanım amacını, yapı inşaat alanını, emsal alanını, ruhsat eki statik projesini, ruhsat eki mimari projedeki kat irtifakı ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosundaki değerleri ve maliklerle yapılan sözleşmeleri değiştirecek nitelikteki tadilatlarda parsel maliklerinin muvafakatı alınarak tadilat ruhsatı düzenlenmesi zorunludur. Sadece belirli bağımsız

bölümleri ilgilendiren, yapının bütünü veya cephelerini ilgilendirmeyen ve kullanım amacını değiştirmeyen tadilatlar da ilgili bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatı yeterlidir.”

“Bağımsız bölümlerin; brüt alanlarını ve sayısını arttırmayan, kullanım amacını, niteliklerini değiştirmeyen tadilatlar ile güçlendirme, yangından korunma tedbirleri, yalıtım ve enerji verimliliğini sağlamak üzere yapılan tadilatlar için hiçbir vergi, resim, harç ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.”

**MADDE 9-** 3194 sayılı Kanunun 22 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ruhsat alma şartları

Madde 22- Yapı ruhsatı almak için müellifler veya etüt proje denetimi görevini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşunca mimari, statik ve aplikasyon projeleri ile zemin ve temel etüd raporu ve gerektiğinde çevresel etki değerlendirmesi raporu ile ilgili idareye başvurulur. İlgili idare, en geç altı iş günü içinde belge kontrolü yapar, bu belgelere göre yapı ruhsatını verir. Bu tarihten itibaren; mimari proje onbeş gün, statik ve aplikasyon projeleri ile zemin ve temel etüd raporu ise otuz gün içinde, plan ve mevzuat kapsamında incelenerek uygun olması halinde ilgili idarece onaylanır.

Yapının inşasına başlamak için; yapı ruhsatına, yapım işinin denetimini gerçekleştirecek teknik müşavirlik kuruluşu ve yapı denetçileri ile yapı müteahhidi, şantiye şefi, varsa taşeronla ilişkin bilgileri de içeren inşaata başlama izin belgesinin idareden alınması gerekir. İlgili idarece; taraflar arasında yapılan sözleşmeler ile ilgililerin taahhütnameleri ve Yapı Denetimi Kanununda belirlenen teminatlar alınarak başvuru tarihinden itibaren en geç üç iş günü içinde parseldeki her yapı için ayrı ayrı inşaata başlama izin belgesi verilir. İlgililerin inşaat süresi içinde değişmesi veya yapı ruhsatında tadilat yapılması halinde ilgili imzalar alınarak bu belge yenilenir. İnşaata başlama izin belgesi, yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanmadığı takdirde yapı ruhsatıyla birlikte hükümsüz kalır.

İnşaata başlama izin belgesi düzenlenmeden önce etüt ve projelerin, uygulama imar planına veya mevzuata aykırı olduğunun tespiti halinde verilen yapı ruhsatı iptal edilir, projenin müellifi ve bu projeyi denetleyen hakkında 42 nci maddenin dördüncü fıkrasına göre işlem yapılır.

İnşaata başlama izin belgesi düzenlendikten sonra etüt ve projelerin, uygulama imar planına veya mevzuata aykırı olduğunun tespiti halinde;

a) İnşaata başlanmamış ise inşaata başlama izin belgesi iptal edilir, eksiklik ve hatalar giderilinceye kadar yeni bir belge düzenlenmez. Hata ve eksiklikler otuz gün içinde giderilmez ise proje müellifi ve bu projeyi denetleyen hakkında 42 nci maddenin dördüncü fıkrasına göre işlem yapılır,

b) İnşaata başlanmış ise yapı mühürlenir, yapı hakkında 32 nci maddeye, müellifler ve bu projeyi denetleyenler hakkında 42 nci maddenin dördüncü fıkrasına göre işlem yapılır, hata ve eksiklikler otuz gün içinde giderilmez ise bu kişilerden alınan teminatlar irat kaydedilir ve inşaata başlama izin belgesi iptal edilir.

Elektrik, telefon, doğalgaz ve benzeri tesisat projelerinin inşaata başlama izin belgesinin düzenlendiği tarihten itibaren en geç otuz gün içinde idareye verilmesi zorunludur. Bu projeler en geç on iş günü içinde ilgili idarece incelenir ve uygun bulunması halinde onaylanır. Aksi halde yapı projeleri onaylanıncaya kadar idarece durdurulur.

Tesisat projelerine uygunluk görüşü veren yetkili kuruluşlar, projeleri en geç onbeş gün içinde incelemek, eksik veya hatalı olması halinde aynı süre içinde gerekçeleriyle birlikte yazılı olarak iade etmek ve idareye bildirmek zorundadır.

Etüt ve projeler; idare, etüt ve proje denetimi yapan teknik müşavirlik kuruluşu ve yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez.

Ulaşımı, karayolu veya yaya yolu dışında farklı bir yöntemle sağlanan parsel veya alanlar hariç kamu eline geçmiş bir yola cephesi olmayan parsellere proje hazırlanamaz ve yapı ruhsatı düzenlenemez.

Projeler ve hesapları ile zemin etüt raporunun, basılı ve sayısal ortamda verilmesi ve onaylandığında Bakanlık Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemine dâhil edilmesi zorunludur. Etüt ve projeler birbirlerine aykırı olamaz, bunların plana ve mevzuata uygunluğundan ve birbirleriyle uyumundan etüt ve proje denetimi üstlenen teknik müşavirlik kuruluşları ile müellifler sorumludur. İlgili idarelerin sorumluluğu etüt ve projeler onaylandığında başlar.”

**MADDE 10-** 3194 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin askeri amaçlı yapılarına; projelerinin imar planına ve mevzuata uygun olarak hazırlanıp kurumlarınca onaylandığının, proje, uygulama ve denetim sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili idareye bildirilmesi üzerine 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir. Türk Silahlı Kuvvetlerinin ivedilik veya gizlilik arz eden; hareket, savunma ve hudut güvenliğine yönelik yapıları, karakol, nöbetçi kulübesi, gözetleme kulesi, sığınak ve mühimmat yapıları, radar istasyonları gibi yapılarda ise imar planı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni şartı aranmaz. Özel mülkiyete geçmesi veya başka bir amaçla kullanılmak istenmesi halinde imar planı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenir.

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar; imar planı kararına dayalı olarak ve mülkiyeti belgelendirmek kaydıyla kuruluş adına yapı ruhsatı, inşaata başlama izni ve yapı kullanma izni düzenlenerek inşa edilir ve kullanılır. Denetime yönelik fenni mesuliyet Yapı Denetimi Kanununa göre üstlenilir.

Yabancı ülke elçilik ve konsolosluklarına ayrılan alanlardaki yapıların yapı ruhsatı, inşaata başlama izni ve yapı kullanma izni işlemleri ile etüt ve proje hazırlama ve denetimi işlemleri Dışişleri Bakanlığı görüşü doğrultusunda gerçekleştirilir.

5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanununa göre inşa edilecek elektronik haberleşmeyle ilgili kule, konteynır, seperatör, kulübe veya kabin, anten, radyo link gibi teknik altyapı niteliğindeki tesisler ve bunların eklentileri Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından belirlenen esaslara uygun olmak zorundadır. Bu yapı ve tesislere yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için, mimari, statik, elektrik ve mekanik tesisat projeleri, parselin mülkiyet bilgileri, gerekli muvafakatnameler, Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun yazılı izni ve düzenlediği güvenlik sertifikası ile valiliğe başvurulur. Aykırılık yok ise en geç altı iş günü içinde valilikçe ruhsat verilir.”

**MADDE 11-** 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Köylerde ve kırsal alanlarda uygulama

Madde 27- Köylerin ve köy bağlularının yerleşik alan sınırı ilgili idare encümenince tespit edilir. Tespitlerin en geç otuz gün içinde, kadastro paftasına işlenmesi ve bu süre içinde tapu sicilinde belirtilmesi zorunludur. Mevcut köy yerleşik alan sınırları, köyün gelişme düzeyi ve potansiyeli dikkate alınarak ilgili idare meclisi kararıyla yeniden belirlenebilir.

Yerleşik alan sınırları içinde ve dışında, heyelan, kaya düşmesi gibi zeminin jeolojik yapısı nedeniyle üzerinde yapı yapılmasında sakınca bulunan alanlar ile sel ve taşkın sahalarında kalan alanlar, hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde ilgili idarelerce belirlenir. Bu alanlarda yapı inşa edilemez.

Yerleşik alanlarda inşa edilecek konut, kırsal dokuyu bozmayan küçük ölçekte turizm yapıları ile bakkal, manav, berber, eczane, köy hamamı, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tamir ve bakım yerleri, tanıtım ve teşhir büfeleri gibi yapılar için imar planı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi aranmaz. Ancak, yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması ve yöresel

mimari dokunun gözetilmesi gerekir. Etüt ve projeler, ilgili idarece onaylanmadan ve proje uygunluk belgesi alınmadan inşaata başlanılmaz. Bu yapılar ilgili idarece denetlenir, tamamlandıktan sonra kırsal yapı belgesi verilir, ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenmesi sağlanır ve imara ilişkin hiçbir vergi, resim, harç ve bedel alınmaz. Ancak, sınırları belirtilerek fındıklık, zeytinlik gibi özel mahsul alanı veya mutlak korunması gereken tarım alanı olduğu kayıt altına alınan yerlerin yerleşik alanda kalan kısımlarında sadece, tarımsal bütünlüğü bozmadan konut ve tarımsal amaçlı yapı inşa edilebilir.

Üçüncü fıkrada sayılan yapılardan yerleşik alan dışında kalanlar ile yerleşik alan sınırları içerisinde yer seçimi valilikçe yapılan ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, sosyal ve kültürel tesis, güvenlik tesisi gibi kamu yapılarında imar planı şartı aranmaz, ancak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması zorunludur. Köylerdeki yapıların etüt ve projeleri ilgili idarenin veya Bakanlığın taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından hazırlanabilir.

Tarım ve hayvancılık yapıları yerleşik alanda kalıyor ise imar planı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni aranmaz. Yerleşik alan dışında ise imar planı aranmadan, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınarak inşa edilir. Entegre tesis niteliğindeki tarım ve hayvancılık yapıları, çevreye olumsuz etkisi olabilecek yapılar, kırsal hayatı etkileyecek ve dönüştürecek nitelikteki yapı ve tesisler bulunduğu alanın niteliğine bakılmaksızın ancak plan kararları ile yapılır.

İşyeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, işyeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir.

Köylerde can ve mal güvenliğine yönelik tedbirler alınmadan ve kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez. Mevcut imar veya kadastro yolu ile bağlantısı olmak, kamu yararı kararı alınmak koşuluyla, plan gerekmeksizin, parseller ifraz ve tevhit edilerek ilgili idare encümeni kararıyla yol oluşturulabilir veya genişletilebilir. Köylerde yol oluşturmaya ve yola cephe sağlamaya yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, yerleşik alan sınırı tespit işlemleri ile yerleşik alan içinde bu maddeye göre plan gerekmeyen uygulamalarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz. Yerleşik alanın mevcut sınır genişletilerek yeniden belirlenmesi halinde sadece yeni eklenen alan için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanır.

Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır.

Özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak ve çevre düzeni planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, imar planı ve köy tasarım rehberleri bulunmayan köylerin yerleşik alanlarında ve dışında ruhsatlı veya ruhsatsız yapılacak yapıların kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, taban alanı gibi yapılaşma kararları ile yerleşik alan sınır tespitine ve onaylanmasına ilişkin hususlar ve parsellerin ifraz şartları Bakanlıkça belirlenen genel esaslar doğrultusunda ilgili idare meclisi kararı ile belirlenir. Korunan alanlarda birinci fıkrada sayılan yapılara ilişkin uygulamalar tabiat varlığı koruma bölge komisyonu kararına göre yapılır, ancak imar planı yapılaşma zorunluluğu getirilemez.

Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerdeki uygulamalar büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, bu madde hükümlerine göre büyükşehir belediyesinin ilgili organlarınca yürütülür. Bu görevlerin tamamı veya bir kısmı ilçe belediyelerine devredilebilir. Uygulama imar planı yapılmış alanlarda bu madde hükümleri uygulanmaz. 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskan Kanunu çerçevesinde yapılaşmaya konu edilen ancak mahalleye dönüşen köylerdeki uygulamalar 5543 sayılı Kanun kapsamında sonuçlandırılır.”



**MADDE 12-** 3194 sayılı Kanununun 28 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı maddeden sonra gelmek üzere aşağıdaki 28/A maddesi eklenmiştir.

“Müelliflik, fenni mesuliyet, şantiye şefliği ve yapı müteahhitliği

Madde 28– Mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt ve projeler, uzmanlık alanlarına uygun olarak mimarlar, mühendisler ve şehir plancıları tarafından bu Kanuna, planlara, standartlara, şartnamelere ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanır ve denetlenir. İl sınırı içinde etüt ve projeleri hazırlayacak mimar veya mühendislerin olmaması halinde bu projeler proje denetçisi mimar ve mühendisler tarafından denetlenmek koşuluyla görev, yetki ve sorumlulukları 38 inci maddede belirtilen fen adamları tarafından hazırlanabilir.

Yapılarda inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyetin, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz müstakil yapı denetçisi mimar ve mühendisler tarafından ayrı ayrı ya da teknik müşavirlik kuruluşları ile denetçi mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmesi zorunludur.

Yapı müteahhidi ve şantiye şefi; tesisatı ve malzemeleriyle birlikte yapıyı, mevzuata, ruhsat ve eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmek, inşaat ve tesisatlarına ilişkin yapım işlerini ilgili fenni mesullerin denetimi altında yürütmek, yetki belgeli usta çalıştırmak, işyeri sağlığı ve güvenliğine ilişkin tedbirleri almak, idarelere, denetim sorumluları ve kuruluşlara, işverene ve müşterilere doğru bilgi vermek ve belge düzenlemek mecburiyetindedir. Yapı müteahhidi neden olduğu mevzuata aykırılığı gidermek zorundadır.

Yapım işleri ve denetime yönelik fenni mesuliyet Yapı Denetimi Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

“Hazır beton üretim kuruluşları ve yapı malzemeleri

Madde 28/A- Hazır beton üretim tesisleri, Bakanlıkça belgelendirilir ve 29/6/2001 tarihli ve 4703 sayılı Ürünlerle İlişkin Teknik Mevzuatın Hazırlanması ve Uygulanmasına Dair Kanun kapsamında Bakanlık taşra teşkilatınca denetlenir. Hazır beton üretim kuruluşları;

a) Üretim ve sevkiyata ilişkin konularda sorumluluk üstlenmek üzere ürün güvenliği denetçisi belgeli yetkin inşaat mühendisi bulundurur.

b) Projeye göre talep edilen sınıf, cins ve standartlarda hazır betonun, irsaliyesiyle birlikte inşaat alanına temin eder, sınıfını, cinsini, miktarını, yapı ruhsatı tarihi ve numarasını da ihtiva eden sevkiyat bilgilerini elektronik ortamda Bakanlığa bildirir.

c) Şantiye mahallinde yapılan beton dökümünü gözlemler. Numune alınmasına ve şantiyede yapılan deneylere yetkili elemanları ile nezaret eder.

ç) İnşaatlara temin ettiği betonun, talep formunda belirtilen veya projede öngörülen standartları sağlamamasından ve ürünün güvensizliğinden doğacak zarardan sorumludur. Ancak, aksine bir sözleşme yapılmamış ise betonun usulüne uygun dökülmesi ve kalıba yerleştirilmesi ile bakımından kaynaklanan zararlardan sorumlu değildir.

d) Yapı ruhsatı gerektirdiği halde ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara hazır beton sevk edemez.

İnşaatlarda kullanılacak betonun ve diğer yapı malzemelerinin; standartlara ve teknik şartnamelere uygun olması, üretim ve piyasaya arzında Bakanlıkça belirlenen esaslar kapsamında uygun olarak kabul edilebilir bir kalite güvence sistemi içinde yer alması zorunludur. Hazır beton kullanılması zorunlu olmayan inşaatlar, ulaşım koşulları ve ilgili standartlar da dikkate alınarak valilikler veya büyükşehir belediyelerince tespit edilir.

Yapı malzemelerinin üretimi ve piyasaya arzına ilişkin idari yaptırımlar Bakanlık taşra teşkilatınca gerçekleştirilir. Prefabrik yapı elemanları, gerekli deneyleri Bakanlıkça belgelendirilen denetim laboratuvarlarına yaptırılmadan inşaat mahalline sevk edilemez ve montajı yapılamaz. Ruhsat gerektiren yapılara ilişkin sevk irsaliyesinde yapı ruhsatının tarihi ve numarası ile laboratuvara ilişkin bilgilerin yer alması zorunludur.

Yapı malzemesi üretim ve dağıtım kuruluşları, güvenli ürün belgesine haiz olmayan yapı malzemelerini bulunduramaz, dağıtımını yapamaz, bu ürünleri yapı inşaatlarına arz edemez, ürünün

mevzuata aykırılığından kaynaklanan zararların giderilmesinden sorumludur. Yapı malzemesi üretim ve dağıtım kuruluşları, güvenli ürün belgesi düzenlemek ve üretim ve sevkiyata ilişkin konularda sorumluluk üstlenmek üzere bünyelerinde ürün güvenliği denetçisi bulundurmamak veya bir ürün güvenliği kuruluşu ile hizmet sözleşmesi akdetmek zorundadır. İnşaatlarda kullanılan malzemelere ilişkin güvenli ürün belgelerinin, yapı şantiyelerinde kayıt altına alınması ve Ulusal Yapı Denetim Sistemine işlenmesi zorunludur. Ürün güvenliği denetçisi ve ürün güvenliği kuruluşları Bakanlıktan belge alarak üç yılda bir yenilemek zorundadır. Ürün güvenliği denetçisi belgesi ürünün niteliğine uygun konuda uzmanlığı ve mesleki yetkinliği haiz mimar veya mühendislerdir.”

**MADDE 13-** 3194 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ruhsat süresi ve yenilemesi, yeniden ruhsat alınması, müktesep haklar

Madde 29– Ruhsatın alındığı tarihten itibaren; iki yıl içinde inşaatına başlanmayan veya beş yıl içinde yapı kullanma izni alınmayan veya bu müddet içinde süre uzatımı alınarak ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılarda verilen ruhsat hükümsüz kalır. Yeniden ruhsat düzenlenmeden inşaatı devam edilemez, yeniden düzenlenen ruhsatın geçerliliği de aynı sürelerle tabidir.

Ruhsat yenilemesi veya yeniden ruhsat işlemleri yapı sahibi veya vekilince veya maliklerden herhangi biri tarafından ilgili idareye müracaat üzerine yapılır. Projelerinde tadilat talep edilenler hariç, ruhsat alınarak inşaatı başlanmış parsellerde ruhsat yenileme ve yeniden ruhsat düzenlenmesi işlemlerinde maliklerin muvafakati aranmaz. Ruhsat alındıktan sonra parsel maliklerinde herhangi bir değişiklik olması halinde bu durum ilgili idareye bildirilir.

Ruhsatına esas uygulama imar planına, mevzuata ve onaylı projelerine aykırı yapılar hariç, başlanmış inşaatlarda deprem güvenliği, sel, yangın, ısı ve su yalıtımı ile ilgili tedbir alınmak koşuluyla müktesep haklar saklıdır.

Yeniden ruhsat düzenleme işlemlerinde o tarihte geçerli olan bina inşaat harcının yarısı, ruhsat yenileme işlemlerinde ise dörtte biri ilave olarak alınır. Bu işlemlerde diğer kanunlardaki muafiyetler uygulanmaz. Güçlendirme ruhsatı verilmesi, yangından korunma tedbirleri, ısı ve su yalıtımını ve enerji verimliliğini sağlamak üzere yapılan tadilat için hiçbir vergi, resim ve harç alınmaz. Ancak, sadece kullanım amacı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan fark alınır, hesaplanan tutarda azalma olması halinde iade yoluna gidilmez.

İnşaatına başlanılmış olmak, deprem güvenliği, sel, yangın, ısı ve su yalıtımı ve enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmak kaydı ile imar planlarında yapılan değişiklikler, ruhsat alınarak başlanılan yapının ilk ruhsat hükümlerine uygun olarak tamamlanmasına, ruhsat yenileme veya yeniden ruhsat düzenleme işlemlerine engel teşkil etmez. Ancak uygulama imar planında özel hüküm bulunan ve birinci beş yıllık imar programında kamulaştırılması öngörülen yapılarda idarece seviye tespiti yapılır ve her türlü zarar tazmin edilerek plan kararlarına uyulur.

Yapı ruhsatının ve ekleri ile inşaatı başlama izninin bir örneğinin inşaat mahallinde bulundurulması mecburidir.

İlgili idareler veya diğer kamu idarelerince bir yatırım projesi kapsamında yaptırılan ve bağımsız bölüm ve eklentileri belirtilmek suretiyle kat irtifakı kurularak veya kurulmadan kısmi satışı yapılan kısmen tamamlanmış veya tamamlanmamış projelerde yapılacak proje tadilatlarında satışı yapılan bağımsız bölümlerle ve ortak alanlarla ilgili herhangi bir değişiklik olmaması halinde satış yapılan maliklerin muvafakati aranmaksızın yapı ruhsatı düzenlenir ve kat irtifakı ruhsat eki yeni projeye göre resen yenilenir. Ancak proje tamamlanıp, proje kapsamında kalan bütün yapılara yapı kullanma izin belgesi düzenlendiğinde bu hüküm uygulanmaz.”

**MADDE 14-** 3194 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 30– Yapının, ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığı takdirde kullanılabilmesi için yapı kullanma izni alınması zorunludur. Çatı dahil mimari projesinde yer alan

ortak alanları tamamlanmak koşuluyla; tamamlanan bağımsız bölümler kısmi kullanma izni alınarak kullanılabilir. Ancak, yapı tamamlandığında yapı kullanma izin belgesi alınması mecburidir. Aksi halde kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu izinler Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara göre ilgili idarelerce verilir.

Yapı kullanma izni veya kısmi kullanma izni almak için, yapı sahibi veya vekil tayin edilen müstakil yapı denetçisi veya yapı denetimi görevini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşunca, hazırlanan yapı denetim raporu ile birlikte ilgili idareye başvurulur. İlgili idare, müracaat tarihinden itibaren en fazla altı iş günü içindeki bir günü denetim için belirler ve yapımda ve denetimde görev alan sorumluların belirlenen günde yapı yerinde olmasını ister. Tespit edilen günde ilgililerle birlikte yapının, ruhsat ve eklerine uygunluğunu inceler, kısmen veya tamamen bitirildiğine ve kullanılmasında mahzur görülmediğine dair iş bitirme tutanağını tanzim eder, bir nüshasını tutanakta imzası bulunanlara verir, üç iş günü içinde tanzim tarihindeki malikler adına yapı kullanma izin belgesi veya kısmi kullanma izin belgesini düzenler ve onaylar.

Yapı müteahhidinin parsel maliki veya hissedarı olduğu yapılarda yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçları ödenmeden yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez. Diğer yapılarda, malikin ya da maliklerden veya fenni mesullerden birinin, denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları ile idareye başvurusu üzerine yapı müteahhidi ve şantiye şefi aranmaksızın ikinci fıkraya göre yapı kullanma izin belgesi düzenlenir ve onaylanır, bir örneği yapı müteahhidi hakkında işlem yapılmak üzere vergi ve sigorta ile ilgili kurumlara gönderilir. Bu borçları yapılandırılan müteahhitler için başkaca işleme gerek kalmaksızın ilgili kurumlarca ilişik kesme belgesi düzenlenir. Yapıya ilişkin vergi ve sigorta prim borcunu ödemeyen veya yapılandırmayan müteahhitler yeni iş üstlenemez. Kısmi kullanma izinlerinde bu fıkra hükmü uygulanmaz.

Ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların, plana, ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığına dair yapımda ve denetimde görev alan sorumlularla birlikte mahallinde tutanak tanzim edilmek kaydıyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir.

Enerji kimlik belgesi onaylanmaksızın yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez. Yapı sahipleri, yapı kullanma izni alınan yapılarda standartlara uygun olarak yapıya ait asansör ve yürüyen merdiven, bant ve rampalara, her türlü baca ve tesisata, temel, cephe ve çatı yalıtım ve kaplamalarına, duman ve gaz dedektörlerine, güvenlik kameralarına ilişkin gerekli tesis, kontrol ve tamiratları öncelikle yaptırmak zorundadır.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini ve yapı müteahhidini, her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden, Kanuna, ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak mesuliyetten kurtarmaz.”

**MADDE 15-** 3194 sayılı Kanununun 32 nci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Mevzuata aykırı yapılar ve Bakanlığın uygulama ve denetim yetkisi

Madde 32- Ruhsata tabi yapılarda; ruhsat alınmadan veya inşaaata başlama izni verilmeden inşaaata başlanması, ruhsat süresi dolmasına rağmen inşai faaliyetlerin sürdürülmesi, yapının mevzuata veya ruhsat ve eklerine aykırı inşaa edilmesi hallerinden herhangi birinin, fenni mesulce tespit edilip bildirilmesi veya bu duruma herhangi bir şekilde muttali olması halinde idare en geç altı iş günü içinde yapı yerinde durumu tespit eder, yapı tatil tutanağı düzenleyerek yapıyı derhal mühürler ve inşaaatı durdurur. Ruhsata tabi olmayan yapıların onaylı projesine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı olarak yapılması halinde de bu hüküm uygulanır.

Durdurma, yapı tatil tutanağının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası imza karşılığı muhtara bırakılır. Yapı tatil tutanağında yapıdaki mevzuata aykırılığa dair bilgiler yer alır.

Yapı sahibi tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak veya inşaaata başlama izin belgesi alarak ilgili idareden mührün kaldırılmasını ister. İdare encümeni yapının durumuna göre bir defaya mahsus olmak üzere bu süreyi en fazla doksan gün uzatabilir.

Bu süre içinde ruhsata aykırılık olan yapıda bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya yapı ruhsatı alındığı veya inşaaata başlama izin belgesi alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, ilgili idarece kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, bu süre sonunda verilen ruhsat iptal edilir ve bu tarihten itibaren en geç on iş günü içinde mevzuata, ruhsat ve eklerine aykırı veya ruhsatsız yapılan binanın yıkımına ilişkin encümen kararını müteakip sorumluluk yapı sahibi veya yapı müteahhidinde olmak üzere yapı ilgili idarece otuz gün içinde yıktırılır.

Kısmen veya tamamen mülkiyeti kendilerine ait olmayan alanlarda izinsiz inşa edilen yapılar ile uygulama imar planına göre ruhsata bağlanması mümkün olmayan yapılar ise tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde yapı sahibince yıkılmaması halinde bu süreyi müteakip on gün içinde idare encümenince yıkım kararı alınır ve bu karardan itibaren en geç otuz gün içinde idarece yıktırılır.

Bakanlıkça veya valiliklerce veya büyükşehir belediyelerince mevzuata aykırı olduğu tespit edilerek ilgili idareye bildirilen yapılar, bildirim tarihinden itibaren altı iş günü içinde ilgili idarece mühürlenir yapının durumuna göre bu maddede belirtilen sürelerin sonunda mevzuata uygunluk sağlanmaz ise en geç doksan gün içinde valilik veya büyükşehir belediyesince yıkım gerçekleştirilir ve ilgililer hakkında suç duyurusunda bulunulur.

Bu maddede yer alan süreler içinde aykırılıkların giderilmemesi halinde sorumluluğu bulunanlardan alınan teminat irat kaydedilir. Mevzuata aykırı olduğu tespit olunan yapıların kullanılmasına izin verilmez. Yapının mevzuata uygun hale getirilmesi için yapılan iş ve işlemler mühür bozma suçu teşkil etmez. Mevzuata aykırılığı gidermeye yönelik olanlar dışında yapı ruhsatı düzenlenemez ve bu yapılara kısmi kullanma izni verilemez. Toplu yapı kapsamında kalan yapılardan herhangi birindeki aykırılık giderilmeden diğer yapılara yapı kullanma izni düzenlenemez. Bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu madde kapsamında tesis edilen mühürleme ve yıkım kararları aykırılık giderildiğinde kaldırılmak üzere tapu kayıtlarında belirtme yapılmak için en geç üç iş günü içinde ilgili tapu ve kadastro birimine bildirilir.

İdarelerce bu madde kapsamında yapılan yıkımların masrafı yüzde yirmi fazlası ile yapı sahibinden kamu alacağı olarak tahsil edilir. Mevzuata aykırı olarak düzenlenen ruhsatlara istinaden inşa edilen yapılarda yıkım masrafları ilgili idarece karşılanmak zorundadır.

İlgili idarenin geçerli bir neden olmaksızın; süresi içinde yapı ruhsatını veya inşaaata başlama izin belgesini veya yapı kullanma izin belgesini vermediği hallerde bu belgeler, gerekli taahhütnameler ile teminatlar alınarak hizmet bedeli mukabilinde Bakanlık taşra teşkilatınca verilir ve bir örneği ilgili idareye iletilir.

Bakanlık bu Kanun uyarınca idarelerce yapılan iş ve işlemleri denetim yetkisini haiz olup, tespit ettiği aykırılıklar ile bu aykırılıkları gerçekleştirenlere veya düzenlemeleri gereken belgeleri süresi içinde düzenlemeyen idare yetkililerine ilişkin rapor hazırlar ve sorumlular hakkında işlem tesis edilmek üzere İçişleri Bakanlığına iletir.”

#### **MADDE 16-** 3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren otuz gün içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.

Ruhsat alınmadan ve inşaaata başlama izin belgesi düzenlenmeden veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan veya ruhsatına aykırı olarak kullanımı değiştirilen yapının müteahhidine veya sahibine beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları verilir.

a) İmar para cezasının hesaplanmasında mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre;

- 1) I. sınıf A grubu yapılara iki, B grubu yapılara üç,
- 2) II. sınıf A grubu yapılara beş, B grubu yapılara yedi, C grubu yapılara dokuz,
- 3) III. sınıf A grubu yapılara oniki, B grubu yapılara ondört,
- 4) IV. sınıf A grubu yapılara onbeş, B grubu yapılara onyeddi, C grubu yapılara yirmi,

5) V. sınıf A grubu yapılara yirmibeş, B grubu yapılara otuz, C grubu yapılara otuzbeş, D grubu yapılara kırk,

Türk Lirası birim idari para cezası esas alınır. Bu gruplara Bakanlıkça yeni bir grup eklenmesi ve yapının yeni eklenen grup içinde kalması halinde bu yapı, birim idari para cezası bakımından en yakın alt grup kapsamında değerlendirilir. Taban idari para cezası, imar mevzuatına aykırı kısmın yapı inşaat alanı ile birim idari para cezası miktarı çarpılmak suretiyle tespit olunur. İmar mevzuatına aykırı kısmın alanı, aykırılıktan etkilenen veya aykırılık nedeniyle konumu, niteliği ve büyüklüğü değişen mekan veya mekanlar üzerinden hesaplanır.

b) Yapının cephelerinin veya taşıyıcı sistem hariç ruhsata tabi diğer yapı elemanlarının izinsiz olarak değiştirilmesi, ruhsat eki projesine, öngörülen standartlara ve temel gereklere aykırı yapı malzemesi kullanılması, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı hafriyat, tesviye veya yıkım işleminin gerçekleştirilmesi gibi mevzuata aykırılığın yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanmasının mümkün olmadığı hallerde, taban idari para cezası aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan Bakanlıkça yayımlanan birim fiyat listesine göre belirlenen bedelin % 20'sidir. Bakanlıkça yayımlanan birim fiyat listesinde yer almayan malzeme ve imalatlar için Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinin ilgili meslek odalarınınca bildirilen piyasa fiyatları üzerinden taban idari para cezası belirlenir.

c) Yapı,

1) Hisseli parselde diğer maliklerin muvafakatı alınmaksızın veya kendisine ait olmayan bir parselde izinsiz olarak yapılmış ise taban idari para cezasının % 50'si,

2) Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise taban idari para cezasının % 20'si,

3) Yapılaşmaya yasaklanmış veya özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise taban idari para cezasının % 80'i,

4) Taşıyıcı sistem bakımından can ve mal emniyetini tehdit eder nitelikte ise taban idari para cezasının % 100'ü,

5) Ruhsata tabi olmasına rağmen hiç ruhsat alınmadan yapılmış ise taban idari para cezasının % 150'si,

6) Ruhsatı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaat sürdürülüyor ise taban idari para cezasının % 30'u,

7) Yapı kullanma izin belgesi sonrasında ruhsat alınmaksızın ilave veya taşıyıcı sistemi etkileyecek boyutta tadilata konu ise taban idari para cezasının % 50'si,

8) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise taban idari para cezasının % 20'si,

özel durum cezaları olarak ayrı ayrı belirlenir. İdari para cezası, taban idari para cezasına özel durum cezaları eklenmek suretiyle tespit edilir. İdari para cezası, aykırılığı en geç altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili denetçi mimar ve mühendisler 1/5, yapı denetimini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşuna 1/2 oranında uygulanır. Ruhsata tabi tarım ve hayvancılık maksatlı yapılar ile köy yerleşik alanı içinde kalan ruhsatsız yapılabilecek yapılarda taban idari para cezasının 1/5'i oranında ceza uygulanır. 27 nci maddeye göre proje uygunluk belgesi almadan inşa edilen yapının sahibine üçyüz Türk Lirası idari para cezası verilir.

Mühürlenmesine rağmen inşasına devam edilen yapılar ile iç bahçe, galeri boşlukları, depo, otopark, sığınak ve benzer alanların daraltılması veya farklı bir kullanıma dönüştürülerek kullanılmasına yönelik aykırılıklarda, idari para cezası üç kat olarak uygulanır. Yapıda etüt ve proje müellifliği, yapı müteahhitliği ve şantiye şefliği görevlerinden herhangi birini üstlenmemiş ise yapı sahibine, yapının inşasına ilişkin fiil ve haller için bu maddeye göre işlem tesis edilmez.

Bir, iki ve üçüncü fıkralarda sayılanların dışında; 3, 8, 12, 18, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 28/A, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri süresi içinde yerine getirmeyen, bu maddelere veya sözleşmelerine aykırı davranan parsel malikine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine veya müelliflik kuruluşlarına, müstakil yapı denetçilerine, etüt, proje ve yapı denetimini üstlenen teknik müşavirlik kuruluşuna, yapı müteahhidine ve şantiye şefine, sorumluluğu olan taşeronlara veya ustalara, ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere ikibin Türk Lirası, bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde dörtbin Türk Lirası, can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde altıbin Türk Lirası ilave idari para cezası verilir.

Yapı müteahhidi yetki belgesi almadan inşaat yapanlara onbin Türk Lirası, belgesini üç yılda bir yenilemeyenlere beşbin Türk Lirası idari para cezası verilir. Yapı sahibine ve müstakil yapı denetçilerine veya teknik müşavirlik kuruluşuna bildirimde bulunmadan veya sözleşmesini feshetmeden inşaatı yarım bırakan yapı müteahhidine yapı yaklaşık maliyetinin % 5'i kadar idari para cezası verilir.

Yukarıdaki fıkralarda sayılan idari para cezaları ile diğer mevzuatta öngörülen cezalar saklı tutulmak kaydıyla; sözleşmesinde belirtilenler dışında aynı bağımsız bölümü birden fazla kişiye satan, parsel maliki ile yaptığı kat karşılığı satış vaadi sözleşmesindeki hükümlere aykırı olarak yetkisinin olmadığı bağımsız bölümleri parsel malikinin izni olmaksızın satan, parsel malikinin veya kat irtifakı sahiplerinin veya satış vaadi sözleşmesi yaptığı kişilerin muvafakatını almadan ruhsat eki mimari projeyi veya bağımsız bölümlerin numaralarını, konum ve büyüklüklerini, teknik özelliklerini değiştiren veya değiştirilmesine neden olan, bağımsız bölümün yeri ve konumu, niteliği, eklentisi, brüt ve net alanı ile yapının ortak alanları bakımından ruhsat eki mimari projesi ile uyumlayan maket ve broşür, katalog gibi dokümanları basılı veya elektronik ortamda duyuran ve bunlar üzerinden satış vaadi sözleşmesi ile satış yapan yapı müteahhidine, yapı sahibine veya yatırımcıya kusurları olup olmadığı gözetilerek,

a) Bağımsız bölümün taahhüt edilen ile fiili brüt ve net alanında farklılık olması halinde fazla gösterilen metrekare farkının ruhsat alınan tarihteki Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık birim maliyeti ile çarpılması sonucu bulunan miktarın %50'si kadar,

b) Bağımsız bölümün yeri ve konumu, numarası, niteliği, eklentisi ve yapının ortak alanları bakımından fiili durum, ruhsat eki mimari projesi, satış beyanı veya sözleşmesi arasında herhangi bir farklılık olması hallerinde bu şekilde satışı yapılan her bağımsız bölümün brüt alanı üzerinden yapı yaklaşık maliyetinin %20'si kadar,

c) Bağımsız bölümün projelerinde yer alan teknik özellikleri bakımından fiili durum ile satış beyanı veya sözleşmesi arasında farklılık olması halinde bu şekilde satışı yapılan her bağımsız bölümün brüt alanı üzerinden yapı yaklaşık maliyetinin %5'i kadar,

ç) Sözleşmesine aykırı olarak bir bağımsız bölümü birden fazla kişiye satmak üzere satış vaadi sözleşmesi yapanlara veya parsel maliki ile yaptığı kat karşılığı satış vaadi sözleşmesindeki hükümlere aykırı olarak yetkisinin olmadığı bağımsız bölümleri parsel malikinin izni olmaksızın satmak üzere satış vaadi sözleşmesi yapanlara bu şekilde satılan her bağımsız bölümün brüt alanı üzerinden yapı yaklaşık maliyetinin %50'si kadar,

d) Ruhsat eki onaylı mimari projenin bağımsız bölüme ilişkin kat planlarının bir örneğini karşılıklı imzalayarak sözleşme eki olarak vermeden satış yapan yapı müteahhidine veya yatırımcıya bu şekilde satılan her bağımsız bölüm için bin Türk Lirası,

idari para cezası verilir. Sorumluluğu ve kusuru bulunan müellifler ile etüt ve projelerin ve inşaatın denetiminden sorumlu teknik müşavirlik kuruluşlarına bu cezalar 1/5'i oranında uygulanır.

Yapıldığı tarih itibarıyla plana ve mevzuata uygun olmakla beraber, mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ettiği veya edeceği ilgili idare veya mahkeme kararı ile tespit olunan yapılara ilgili idarenin yazılı ikazına rağmen idarece tanınan süre içinde takviyede bulunmayan veya bu yapıları 39 uncu madde uyarınca yıkmayan yapı sahibine onbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

Hazır beton üretim tesisine;

a) İnşaatla kullanılan hazır betona ilişkin sınıf, cins ve standart bilgileri ile yapının ruhsat ve adres bilgilerini irsaliyesinde belirtmemesi veya sevkiyat bilgilerini sevkiyat tarihinde Bakanlık Ulusal Yapı Denetim Sistemine işlememesi halinde onbin TL,

b) Yapıda kullanılmak üzere ürettiği betonun sınıf, cins ve standardına aykırı olması sonucu oluşan zararı en geç üç ay içinde tazmin etmemesi halinde yirmibin TL,

c) Ruhsata tabi olmasına rağmen yapı ruhsatı alınmadan inşaat mahalline beton tedarik etmesi halinde onbeşbin TL,

ç) Üretim kalite ve sevkiyat sorumlusu olarak bu konuda yetkin inşaat mühendisi buldurulmaması halinde beşbin TL,

d) Bakanlıkça belgelendirilmeden üretim yapıp inşaatlara hazır beton sevk etmesi halinde yirmibin TL, belgesini üç yılda bir yenilemeden inşaatlara hazır beton sevk etmesi halinde beşbin TL,

idari para cezası verilir. Yetki belgesi düzenleme veya yenileme başvurularında bu cezalar tahsil edilmeden belge düzenlenmez. Hazır beton üretim tesisi yetkilisinin, şantiye mahallinde beton dökümüne nezaret etmemesi halinde alınan numuneler bakımından laboratuvar test sonuçlarını kabul etmiş sayılır. Güvenli ürün belgesini mevzuata aykırı olarak düzenleyen veya gözetim ve denetim görevini yerine getirmeyen ürün güvenliği denetçisine bin TL, ürün güvenliği kuruluşuna beşbin TL, güvenli ürün belgesi olmadan üretim ve dağıtım yapan kuruluşlara yirmibin TL idari para cezası verilir.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır.

İkinci fıkrada sayılan birim idari para cezası miktarı ile maktu olarak sayılan diğer idari para cezaları her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır.

Bu Kanun kapsamında Bakanlık taşra teşkilatınca işlem tesis edilen yapılar ve sorumlular hakkında bu madde kapsamındaki müeyyideler doğrudan Bakanlığın taşra teşkilatınca uygulanır. Bakanlıkça tahsil edilen cezaların tamamı ile bu madde kapsamında ilgili idarelerce tahsil edilen cezaların yüzde ellisi imar ve kentsel dönüşüm hizmetlerinde kullanılmak üzere Bakanlığın “Dönüşüm Projeleri Özel” hesabına yatırılır.

Müelliflerin, fenni mesuliyet üstlenen müstakil yapı denetçisi mimar ve mühendislerin, teknik müşavirlik kuruluşlarının, yapı müteahhitlerinin, şantiye şefi mimar ve mühendislerin, yapıım işinde görev alan taşeron veya ustaların imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen idari para cezaları ile haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararları, kayıtlarına işlenmek veya ilgili mevzuata göre cezai işlem yapılmak üzere, üyesi buldukları meslek odasına ve Bakanlığa bildirilir. Mesleğin bir alanında mesleğin icrasından süreli ya da süresiz men cezası verilenlerin bu süre içinde ceza verilen konuda yeni bir iş üstlenmeleri engellenir. Mesleğin icrasından tamamen men edilenler ise meslekle ilgili hiçbir konuda faaliyette bulunamaz.

Yapı müteahhidinin yetki belgesi;

a) Neden olduğu mevzuata aykırılığı 32 nci maddeye göre verilen süre içinde gidermemesi halinde beş yıl, bu imalatın can ve mal güvenliğini tehdit etmesi halinde on yıl,

b) Altıncı fıkrada sayılan kusur ve fiilleri işlemeleri halinde beş yıl,

c) Yapı sahibine ve müstakil yapı denetçilerine veya teknik müşavirlik kuruluşuna bildirimde bulunmadan veya sözleşmesini feshetmeden inşaatı yarım bırakmaları halinde beş yıl,

süreyle Bakanlıkça iptal edilir. Sorumluluklarını yerine getirinceye kadar veya verdiği zararı giderinceye kadar yeni yetki belgesi düzenlenmez, yeni iş üstlenemez, ancak mevcut işlerini tamamlar. Bu sürelerle sınırlı olmak üzere; yetki belgesi iptal edilen tüzel kişi müteahhidin şahıs şirketi olması halinde şirket ortaklarının tamamı, sermaye şirketi olması halinde ise sermayesinin yarısından fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişi ortaklar, gerçek kişi ise kendisi, adi ortaklık veya ortak girişimlerde ise ortakların tamamı yasaklı hale gelir. Yetki belgesi iptal edilenlerin gerçek veya tüzel kişi olması durumuna göre; ayrıca bir şahıs şirketinde ortak olmaları halinde bu şahıs şirketi, sermaye şirketinde ortak olmaları halinde ise sermayesinin yarısından fazlasına sahip olmaları kaydıyla bu sermaye şirketi yasaklı hale gelir. Yetki belgesi iptal edilen yapı müteahhidinin dernek, vakıf, yapı kooperatifi, vakıf ve dernek işletmesi olması halinde, yönetim kurulu üyeleri yasaklı hale gelir, yetki belgesi iptal edilir, mevcut yapının yeni bir yapı müteahhidi ile devamına izin verilir.”

**MADDE 17-** 3194 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin (I) numaralı fıkrasının (a) ve (f) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(a) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılan, enerji, iletişim, haberleşme, sulama, su arıtma ve dolum, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetlerin verilmesiyle doğrudan ilgili bina türü yapılar hariç tesisler, sanat yapıları ve zorunlu müstemilatından hangileri için ruhsat alınmayacağı,”

“(f) Haritalar, planlar, parselasyon planları, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri ve ekleri dahil imar mevzuatına konu tüm coğrafi verilerin ve bu verilere ilişkin tüm bilgilerin sayısal olarak üretilmesine, elektronik ortamda ilan edilmesine, Bakanlık portalı üzerinden paylaşılmasına ve arşivlenmesine; mevcut harita, plan, parselasyon planı ve diğer verilerin elektronik ortama aktarılmasına; planların yapımı, revizyonu ve değişikliklerine; eşdeğer yapılaşma veya değerlendirme yöntemine; değerlendirme haritaları ve yöntemlerine; özel mezarlık alanları ve bu alanlarda yapılacak yapılar ile umumi hizmet alanlarının kamu eline geçişine dair uygulamalara; köylerde yapılacak uygulamalara; güvenli ürün belgesinin düzenlenmesine, ürün güvenliği denetçisi ve ürün güvenliği kuruluşlarının nitelik, görev, yetki ve sorumluluklarına, belgelendirilmelerine, eğitimlere katılmalarına ve yapılacak hizmet sözleşmelerine, kalite güvence sistemi kurulmasına; etüt ve projelerin hazırlanmasına, yapı ruhsatı, inşaat başlama izni, yapı kullanma izni ve yıkım ruhsatı düzenlenmesine; döküm sahalarının tespitine, hafriyat toprağı ile inşaat ve yıkıntı atıklarının nakline, dökülmesine, geri dönüşüm ve kazanım tesis alanlarına, kurulmalarına, kamu veya gerçek ve tüzel kişilerce işletilmesine, yıkım müteahhitlerinin görev, yetki ve sorumlulukları ile belgelendirilmelerine ilişkin usul ve esaslar ile imara dair diğer hususlar,”

**MADDE 18-** 3194 sayılı Kanunun Ek-2 nci maddesine son fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Alışveriş merkezi, işhanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller gibi turizm tesislerinde, yüzden fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı; milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire ve piknik alanı, açık spor alanı gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekanlar ayrılır. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınarak Bakanlıkça belirlenir.”

**MADDE 19-** 3194 sayılı Kanunun Ek-4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ek Madde 4- Özel mülkiyet, kamu alanı veya tescil dışı alanlar dahil mera, yaylak ve kırsakların Valilikçe uygun görülen kısımları, yöre halkının tarihsel ve kültürel geleneklerinin ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülmesi amacıyla yılın belli dönemlerinde barınma ihtiyacı da karşılanacak şekilde geçici yerleşme yeri olarak ayrılabilir.

Geçici yerleşme yerleri; mevcut yapılaşma ve kırsal doku ile uyumlu olarak toplu halde veya dağınık olarak belirlenebilir. Öncelikle üzerinde yapılaşma bulunan alanlar geçici yerleşme yeri olarak ayrılır. Yapılaşmış olanlar hariç mera, yaylak ve kırsakların kullanımını olumsuz etkileyecek ve bütünlüğünü bozacak şekilde çok parçalı yeni yerleşme yeri belirlenemez. Tarımsal sınıfı çok iyi ve iyi olan alanlar, kesin yapılaşma yasağı bulunan alanlar, uluslararası sözleşmeler uyarınca korunması gerekli alanlar, bilimsel araştırmalar için önem arz eden alanlar, neslî tehlike altında olan flora ve fauna türleri ve endemik türlerin yaşama alanları gibi mutlak korunacak alanlar ile taşkın, çığ ve heyelan alanları, geçici yerleşme yeri olarak belirlenemez.



Geçici yerleşme yerleri; göl, ırmak, orman gibi doğal eşikler, mevcut yapılar, yol ve su kanalı gibi yapay eşikler dikkate alınarak valilikçe kurulacak komisyon tarafından tespit edilir ve Valinin onayı ile kesinleşir.

Geçici yerleşme yerleri il genelindeki toplam mera, yaylak ve kışlakların yüzde birini aşamaz. Ancak 1/1/2013 tarihinden önce fiilen kullanılan kayıtlı yerleşim alanları toplam alanın yüzde birini aşırsa dahi muhafaza edilir.

Bu yerlerin tahsis amacı ot bedeli alınmaksızın değiştirilir, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde geçici yerleşme yeri olarak belirtme yapılarak Hazine adına tescil edilir ve ilgili idarelere bu madde kapsamında değerlendirilmek üzere tahsis edilir. Bu taşınmazlar satılamaz ve tahsis amacı değiştirilemez.

Öncelik hakkı mevcut yapılaşmada göz önünde bulundurulmak suretiyle mera yaylak ve kışlakta kullanım hakkı bulunan, hâlen hayvancılıkla uğraşanlar veya oturanlarda olmak üzere talep sahiplerine bedeli karşılığında yirmi dokuz yıla kadar kiralanabilir. Kira sözleşmesi yapılan kişiler bu haklarını başka bir gerçek veya tüzel kişiye devredemez. Kiralanan alandaki yapılar, sözleşme süresinin sonunda ilgililerince yeniden kiralanmaz ise veya sözleşmeye aykırı davranılması halinde hiçbir bedel talep etmeksizin tam ve kullanılabilir halde Hazineye bırakılır. Geçici yerleşme yerinde kira bedeli hayvancılıkla uğraşan yöre halkına yüzde elli, bu alanlarda 1/1/2013 tarihinden önce oturanlara yüzde yetmişbeş oranında indirimli olarak uygulanır.

Bu taşınmazlardan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalanlar bu madde kapsamında kullanılmak ve değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilir.

Geçici yerleşme yerlerinde yapılaşmak üzere kiralanacak kısımlar ile yapılaşma şartları ilgili idaresince vaziyet planında belirlenir ve onaylanır. Bu alanlarda imar planı yapılma zorunluluğu aranmaz.

Geçici yerleşme yerinde, bu alana hizmet verecek resmî binalar, ibadet yeri, bakkal, lokanta, kır kahvesi, büfe ile açık spor ve çocuk oyun alanları gibi sosyo-kültürel tesisler ve teknik altyapı tesisleri dışında umumî bina ve tesis yapılamaz.

Hayvancılık amaçlı yapılar hariç bu yerlerde, ana yapı dahil toplam yapı inşaat alanı 250 metrekareyi ve bir bodrum kat ve çatı arası dışında iki katı geçen yapı inşa edilemez. Bu yapılar; amacı dışında kullanılamaz, vaziyet planına aykırı olarak kat planlarına ilave yapılamaz. Bu yapılar, yöresel mimariye uygun olmak ve yöresel malzeme kullanılarak inşa edilmek zorundadır. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni tahsis yapılan idare adına düzenlenir. Mevcut yapılaşmalarda esaslı tadilat yapılması halinde yapının tamamına ruhsat düzenlenir.

Geçici yerleşme yerlerinin kiralanmasına, kira bedellerinin tespit ve tahsiline, tahsil edilen bedellerin kullanım şekline, komisyonun teşkiline, bu alanlardaki uygulamalara ve diğer konulara ilişkin usul ve esaslar ilgili kurumların görüşü alınarak Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Mera, yaylak ve kışlakların 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen turizm merkezleri ile kültür ve turizm gelişim bölgeleri kapsamında kalan kısımları, ot bedeli alınmaksızın tahsis amacı değiştirilerek tapuda Hazine adına tescil edilir ve bu yerler, 2634 sayılı Kanun çerçevesinde kullanılmak ve değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilir.”

**MADDE 20-** 3194 sayılı Kanuna 6306 sayılı Kanunla eklenen Ek-5 inci madde aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

“Değer artış payı

Ek Madde 5- Kamu hizmet alanları hariç, talep üzerine yapılacak imar planı ve değişikliklerinde; imar hakkında ve değerinde artış olan parsellerin artan değerinin veya hakkının % 45’i, kamuya değer artış payı olarak alınır. Bu payın % 30’u Bakanlığın kentsel dönüşüm özel hesabına, % 70’i plan değişikliğini onaylayan ilgili idareye parsel malikince ödenir. Büyükşehir belediye sınırları içinde, alınan pay büyükşehir belediyesi ve ilgili ilçe belediyesi arasında eşit

olarak paylaştırılır. Plan değişikliğinin Bakanlıkça onaylanması halinde, payın tamamı Bakanlıkça alınır. Değer artış payı olarak alınan miktarlar, kentsel dönüşüm uygulaması hizmetleri dışında kullanılamaz.

Değer artış payı bedeli; imar planı değişikliğinin yapılaşma şartlarında ve fonksiyonlarda kıymet bakımından meydana getirebileceği değişiklikler ile 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek ve parsel malikinin görüşü alınarak 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı taşınmaz değerlendirme uzmanları veya kuruluşları ile taşınmaz değerlendirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlar tarafından raporlandırılarak tespit edilir. Değer artış payı olarak ödenmesi gereken bedelin yarısı ödenmeden onaylanan plana göre uygulamada bulunamaz ve geri kalan miktar tapu kaydına şerh verilir ve bu bedel ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenmez. Planın iptali halinde, ödenmiş olan bedelin yüzde beşi yapılan masraflara karşılık kesilerek geri kalan bedel faizsiz olarak talep tarihinden itibaren en geç üç ay içinde iade edilir. Ancak inşaaata başlama izni verilen yapılarda iade edilmez.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, Bakanlıkça yürürlüğe konulan yönetmelik ile düzenlenir.”

#### “Değerleme Haritaları

Ek Madde 6- Taşınmazların konumlarına göre teknik ve ekonomik olarak değerlerinin belirlenmesine esas değerlendirme haritaları hazırlanır ve ulusal coğrafi bilgi sistemi veritabanına işlenir.”

“Ek Madde 7- Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı tarafından yeni teknoloji getiren, büyük ölçekli veya katma değeri yüksek olarak belirlenen yatırımlara yönelik olarak hazırlanan ve onaylanarak kesinleşen imar planları on yıl süreyle değiştirilemez. Kurum ve kuruluşlar plan yapımına ilişkin görüşlerini otuz gün içinde bildirmedeği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.”

“Ek Madde 8- Binaların yeni yapı inşa etmek üzere yıkım işleri ilgili idareden yıkım ruhsatı alınarak yıkım müteahhidi tarafından yapılır. Yıkım ruhsatı başvuru üzerine en geç altı iş günü içinde verilir. Hafriyat toprağı ile inşaat ve yıkıntı atıklarının dolgu malzemesi olarak veya geri dönüşüme tabi tutulup yapı malzemesi olarak kullanılması esastır. Hafriyat toprağı ile inşaat ve yıkıntı atıklarının döküm sahaları ilgili idarelerce tespit olunur. Gerçek veya tüzel kişiler tarafından kurulacak geri dönüşüm ve kazanım tesisleri için Bakanlıktan izin alınır. Üzerinde sabit tesis bulunmayan işletmeler için imar planı kararı aranmaz, yapı ruhsatı düzenlenmez. Ancak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlar ile Bakanlıkça belirlenecek özel proje alanlarında gerçekleştirilecek uygulamalar neticesinde ortaya çıkacak inşaat ve yıkıntı atıkları ile hafriyat toprağının döküm sahaları Bakanlıkça veya yetkilendirdiği idarelerce tespit edilir.”

“Ek Madde 9- Bu Kanun ve diğer mevzuatın uygulanmasında aşağıdaki tanımlar esas alınır:

a) Bağımsız Bölüm Net Alanı: Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 cm’i geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, merdivenlerin altlarında 1.80 m. yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dahil edilmez. Açık çıkıntılar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları ve birden fazla bağımsız bölümün ortak kullanımına özgülenmiş kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekanlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan

oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.

b) Eklenti Net Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan mekanların (a) bendinde belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanıdır.

c) Bağımsız Bölüm Toplam Net Alanı: Bağımsız bölüm net alanına, esas kullanım dışında yer alıp bağımsız bölümle doğrudan bağlantısı olmayan esas kullanımla aynı kat veya farklı katlarda bulunan sadece bağımsız bölüme ait eklentilerin net alanlarının ilave edilmesiyle bulunan toplam net alandır.

ç) Bağımsız Bölüm Brüt Alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki duvarlar, kolonlar, sıva payları, bağımsız bölümün merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. İçten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşan bağımsız bölümler dahil, bu alana; duman, çöp, tesisat ve hava bacası boşlukları ile ışıklıklar, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.

d) Eklenti Brüt Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan mekanların (ç) bendinde belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanıdır.

e) Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı: Bağımsız bölüm brüt alanına esas kullanım dışında yer alıp bağımsız bölümle doğrudan bağlantısı olmayan esas kullanımla aynı kat veya farklı katlarda bulunan sadece bağımsız bölüme ait eklentilerin brüt alanının ilave edilmesiyle bulunan toplam brüt alandır.

f) Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına arsa payı oranında ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alandır.

g) Yapı inşaat alanı: Duman, çöp, tesisat ve hava bacası boşlukları ile ışıklıklar hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, sadece bağımsız bölümlere ait olan balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri ile ortak alanlar dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

ğ) Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanları toplamını,

h) Taban alanı: Yapının bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil tabi zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, su depoları, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, hava bacaları, açık havuzlar, pergole, kameriye, zemine oturan avlular, üstü açık veya örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri ile tamamen toprağın altında kalan otopark, açık otopark, sığınak ve tesisat hacimleri ve ana binadan ayrı ve toprağın altında kalan yakıt depoları taban alanına dahil edilmez.

ı) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planında oran belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrık nizam olan yerlerde %40'ı, blok ve bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez.

i) Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanına;

Kanopiler, Giriş saçakları, avlular, güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri,

Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m<sup>2</sup>'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m<sup>2</sup>'si,

Sıgınaklar ve ortak alan olarak ayrılan otoparklar,

Asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları,

Bulunduğu katın alanının %5'ini ve 20m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tesisat odaları, yapı inşaat alanının %5'ini geçmeyen yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat katları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait sauna, jimnastik salonu, yüzme havuzu, mescit gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, ait olduğu bağımsız bölümün %10'unu aşmayan eklentiler,

Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, çocuk oyun alanları, pergolalar ve kameriyeler,

Umumi binalarda; ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 300 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kısımları,

Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m<sup>2</sup>'si, dahil edilmez.

Kat adedine esas kotun altında olmakla birlikte arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlardan, biri hariç diğer açıkta kalanlar, imar planı ile belirlenen kat adedine dahil edilerek iskan edilsin veya edilmesin kat alanı kat sayısı (emsal) tanımı içinde değerlendirilir. Ancak, taban alanı kat sayısı; arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.”

**MADDE 21-** 3194 sayılı Kanuna 6306 sayılı Kanunla eklenen Geçici 14 üncü madde aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Geçici Madde 14- İlgili idare, 44 üncü maddenin (I) numaralı fıkrasının (f) bendinde belirtilen Yönetmelik düzenlemesinin yapılarak yürürlüğe girmesini müteakip iki yıl içinde gerekli teknik altyapıyı hazırlayarak, verilerin elektronik ortamda yayıma ve kullanıma hazır hale getirilmesine ilişkin tedbirleri alır. Su ve kanalizasyon idarelerince altyapıya ilişkin kanal kotu dahil gerekli olan bilgilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren iki yıl içinde elektronik ortama aktarılması ilgili idareler ile paylaşılması zorunludur. Bu maddede belirtilen süreler, Bakanlar Kurulu Kararı ile ikişer yıl uzatılabilir.”

“Geçici Madde 15- Ek-2 maddesine eklenen fıkra hükmüne dair yönetmelik düzenlemesinin yapılarak yürürlüğe girmesini müteakip bir yıl içinde mevcut bina ve tesislerde gereken değişiklikler ve düzenlemelerin yapılması zorunludur. Mevcut yapılarda yer alan sığınak alanlarında barış zamanında bu amaçla kullanılmak üzere düzenleme yapılabilir.”

**MADDE 22-** 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “veya ileride yapılacak” ibaresi madde metninden çıkartılmıştır.

**MADDE 23-** 634 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (c) bendinde yer alan “Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya” ibaresi kaldırılmıştır.

**MADDE 24-** 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“(c) Üzerindeki yapı yıkılmış olan parsellerde üç ay içinde aynı mimari proje ile yapı ruhsatı alınmaması halinde kat mülkiyeti kendiliğinden ortadan kalkar. Yapı ruhsatını düzenlemeye yetkili idarenin bildirim üzerine Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili taşra birimince en geç altı iş günü içinde resen cins değişikliğinin yapılması zorunludur.

(ç) Yapı kullanma izin belgesini düzenleyen idare en geç altı iş günü içinde yapının ruhsat eki yapı aplikasyon projesini tescile konu onaylı parselasyon planına işlenmek üzere resen ilgili kadastro müdürlüğüne gönderir.

(d) Kat irtifakı kurulmuş bir yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığının ilgili idaresince tespit edilerek enerji kimlik belgesi, yapı denetim raporu ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi halinde; yapı kullanma izin belgesinin onaylı örneği ve yapının (a) bendine uygun olarak düzenlenmiş ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış ruhsat eki mimari projesinin yanında, maliklerini ve maliklerinin muvafakatının idarece alındığını belirten ilgili idarenin yazısı ile ana taşınmazın mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinin talep edilmesi halinde, tapu müdürlüğünce en geç onbeş gün içinde herhangi bir belge istenilmeden doğrudan kat mülkiyeti tesis edilebilir.”

**MADDE 25-** 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“İnşaatına başlanmakla birlikte yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için, arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte yapı ruhsatı, 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenmiş ruhsat eki mimari projesinin ve zemin kat veya temel üstü vizesi yapıldığına ilişkin idarece düzenlenen belgenin ve (b) bendindeki yönetim planının tapu idaresine verilmesi gereklidir. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez. Kat irtifakı kurulan ve inşaatı süren bir yapıda irtifakı değiştirecek nitelikte değişiklik yapılabilmesi için irtifak sahiplerinin muvafakatının alınması ve kat irtifakının yapı kullanma izin belgesine esas mimari projeyle uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde kat mülkiyeti kurulamaz.”

“Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması için tapu müdürlüklerine ibraz edilecek mimari projeler elektronik ortamda da verilebilir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenir.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmuş olan binanın yıkılması sonucu kat mülkiyeti kendiliğinden ortadan kalkan ve kat mülkiyeti arsa payına dönüşen parsellerde yeni yapılacak binalar için tesis edilecek kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerinde bağımsız bölümlerin yıkılmadan önceki konumlarının dikkate alınması esastır.”

**MADDE 26-** 634 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Ancak konut binalarında bina giriş katındaki bağımsız bölümler asansör bakım ve onarım giderlerine dahil edilip edilmemesi yönetim planında belirlenir. Toplu yapı kapsamında kalmasa dahi, yapı kooperatiflerince veya site şeklinde inşa edilmiş parsellerin malikleri birlikte faydalandıkları su ve benzeri altyapı tesislerine ilişkin giderlere katılmak zorundadır.”

**MADDE 27-** 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Geçici Madde 3- Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce mimari projenin vaziyet planında birden çok imar parseli üzerinde yer aldığı tespit edilen, yönetim planları daha önce yapılmış ve

aynı olan parsellerden oluşan toplu yapıların yönetim planlarında yeniden uyarılma şartı aranmaz ve bu yapılar tapuya tescilli yönetim planları gereği yönetilir.”

**MADDE 28-** 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, altıncı fıkrasına “ancak” ibaresinden sonra gelmek üzere “devlet yolu, demiryolu,” ibaresi eklenmiştir.

“Kıyı kenar çizgisinden kara yönünde en fazla 10 metrelik mesafede olup deniz seviyesine göre en az 5 metre yükseklikte kalan yerlerde veya dar kıyılarda yapılacak yapıların kıyı kenar çizgisine en az 20 metre, sahil şeridinin diğer alanlarında yapılacak yapıların ise kıyı kenar çizgisine en az 50 metre mesafede olması zorunludur.”

**MADDE 29-** 3621 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrasındaki “uygulama” ibaresi kaldırılmış, dördüncü fıkrasının (a) bendine “menfez,” ibaresinden sonra gelmek üzere “ulaşıma yönelik yapı ve tesisler ile park ve açık alan düzenlemeleri,” ibaresi eklenmiş, (b) bendindeki “yeri” ibaresinden sonra gelen “ve” ibaresi “ile” şeklinde, aynı bentte yer alan “üretim ve yetiştirme tesisleri” ibaresi “üretim, teşhir, pazarlama, depolama ve yetiştirme tesisleri, kamu kurumu veya kuruluşunca işletilen akaryakıt istasyonları ve enerji tesisleri” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki (e) bendi, beşinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“e) Kamuya ait teknik, sosyal ve kültürel tesisler.”

“Kıyı alanının gerisinde, ekolojik özellikler dikkate alınarak deniz, nehir veya göl ile bağlantılı kanal ve göletler yapılabilir.”

**MADDE 30-** 3621 Sayılı Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasındaki “uygulama” ibaresi kaldırılmış, ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bu gibi yerlerde doldurma veya kurutma amacıyla valiliğe iletilen plan teklifi, valilik görüşü ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Bakanlık, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini alır. Teklife ilişkin görüşüne başvuru alan kurum ve kuruluşlar, görüşlerini otuz gün içerisinde bildirirler. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında herhangi bir görüşün bulunmadığı kabul edilir ve alınan görüşlerin tümü nihai olarak birlikte değerlendirilerek planlama ve uygulama yapılır. Bu planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından uygun bulunması halinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve mülkiyete konu edilemez. Kıyı ve dolgu alanları ile sahil şeritlerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun koruma amaçlı imar planlarına ilişkin hükümleri uygulanmaz.”

**MADDE 31-** 3621 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmış ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Daha sonra belediye sınırları içine alınanlar dahil köy yerleşme alanı ve kırsal alanlarda olup deniz, göl ve akarsuların sahil şeridinde kalan mesafe şartları ile birlikte yapıldığı tarihteki mevzuata uygun olarak 11/7/1992 tarihinden önce oluşmuş yapılaşmalar ilave yeni yerleşme alanları oluşturulmamak ve ilave yapı yapılmamak koşuluyla korunur. Köy yerleşik alanları içerisinde kalan özel mülkiyete ait yapılaşmamış kadastro veya imar parsellerine, mevcut dokuya uygun olarak yapı ruhsatı verilebilir. Köy yerleşik alan sınırı tespit edilmemiş köylerde öncelikle köy yerleşik alan sınırı tespit edilir. Hangi alanda kalırsa kalsın yapıldığı tarihteki mevzuata uygun yapılar, bu Kanun kapsamında korunması mümkün olmasa dahi kamulaştırılincaya kadar kat mülkiyeti tesis edilmemek ve herhangi bir müstesna hak teşkil etmemek koşuluyla, yörenin koşullarına uygun kullanım değişikliği, güçlendirme, cephe değişikliği, esaslı tadilat veya aynı emsal, kontur ve gabarinin aşılmamasına dikkat edilerek yeniden yapılarak kullanılabilir.”

**MADDE 32-** 3621 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin ikinci fıkrasına aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesinin (I) numaralı fıkrasının (a) bendinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan yapılar hariç, kıyıda ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde ruhsatsız yapı inşa edilmez. Ancak yap işlet devret veya kiralama usulü veya imtiyaz sözleşmesi veya kamu özel ortaklığı ile gerçekleştirilen yatırımlar için tahsis belgeleri ile birlikte Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurarak ruhsat alınması zorunludur. Bu yapılarda denetime yönelik fenni mesuliyet sözleşmesinin ilgili yatırımcı kamu kuruluşu ile teknik müşavirlik kuruluşu arasında imzalanması gerekir. Denetim hizmet bedeli yatırımı gerçekleştirecek gerçek ya da tüzel kişi tarafından ödenir. Kıyıda yapılacak yapıların yakın çevresini kapsayacak silüet ve kentsel tasarım projeleri ile birlikte mimari projelerinin kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelikle belirlenen estetik kurulları tarafından değerlendirilmesi zorunludur.”

**MADDE 33-** 3621 sayılı Kanunun 13 üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, belediye ve diğer kurumların bu Kanunun uygulamasıyla ilgili her türlü işlemini denetleme yetkisine sahip olup, tespit ettiği aykırılıkların giderilmesi için belediye ve kurumlara bildirimde bulunabilir, verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesi halinde gereğini resen yerine getirebilir. Bakanlık, idare ve diğer kurum görevlilerinin bu Kanunun uygulanmasına dair işlemleri hususunda Bakanlık müfettişlerine inceleme yaptırarak düzenlenen raporu, 4483 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun uyarınca işlem yapılmak üzere soruşturma izni vermeye yetkili mercilere gönderebilir.”

**MADDE 34-** 3621 sayılı Kanunun geçici maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Geçici Madde 1- 11/7/1992 tarihinden önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onanmış uygulama imar planlarının sahil şeritleri veya kıyı tarafındaki yapı yaklaşma mesafesi ile ilgili hükümleri bu alanlar yapılaşmamış olsa dahi geçerlidir. Ancak, 8 inci maddenin ikinci fıkra hükümleri saklıdır. Bu planlardan kıyı kenar çizgisi tespit olunmadan onaylananlarda kıyı kenar çizgisi belirlenerek planlara işlenmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlarda yeni yapı inşa edilebilmesi için kıyı kenar çizgisine en az 20 metre mesafenin bulunması gerekir. Bu alanlarda kıyı kenar çizgisi tespiti sonrasında parsellerin kıyıda kalan kısımlarının bedelsiz terki halinde terk edilen alana ilişkin onaylı imar planındaki imar hakları parsel malikinin talebi ile parselin kıyı kenar çizgisi gerisinde kalan bölümlerine veya parsel malikince belirlenen farklı parsellere aktarılabilir. İmar planında yapı yapılmaya müsait olmayan bir kullanım kararında kalan bölümlerin ise parselin veya planın ortalama yoğunluğu imar hakkına esas alınır.”

**MADDE 35-** 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının üçüncü bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“3. Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yaptırılıp onaylanan imar planları, projeler ve haritalar hariç olmak üzere her tür ve ölçekteki planlar ve haritalar, tasarım ve projeler, krokiler ile idareler tarafından onaylansın veya onaylanmasın, bedii vasfı bulunmayan her nevi teknik ve ilmi mahiyette fotoğraf eserleri, resimler ile endüstri, çevre ve sahne tasarım ve projeleri, coğrafya ve topoğrafyaya ait maket ve benzerleri, görev, yetki ve sorumlulukları Bakanlık ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılacak Yönetmelikle belirlenen ve yerel yönetimler bünyesinde kurulan mimari estetik kurullarınca özgün fikir ifade ettiğine karar verilen ve tescil edilen mimari proje, tasarım ve maketler.”

**MADDE 36-** 5846 sayılı Kanunun 16 ncı maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Parsel maliki ile yapılan bir sözleşmeye dayanılarak ücreti karşılığında hazırlanan ya da inşa edilen; mimari estetik kurulunca özgün fikir ifade ettiğine karar verilmeyen mimari proje veya mimarlık eserinde müellifin muvafakatı alınmaksızın ilave ve değişiklikler yapılabilir. Bu durumda yapı mevcut ise mimari proje bedelinin % 30’u, inşaatı devam ediyor ise mimari proje bedelinin % 20’si müellifine verilmek zorundadır. Sözleşmesinde aksine bir hüküm var ise sözleşmeye uyulur. Ruhsata tabi olmayan basit tadilatlarda ise müellifin muvafakatı aranmaz. Yıkılan yapılarda aynı projeler kullanılmadıkça herhangi bir hak talep edilemez.”

**MADDE 37-** 5846 sayılı Kanunun 27 nci maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Mimarlık eserleri için ise, yapı yıkıldığında veya proje müellifi vefat ettiğinde, kalıcı olarak temyiz kudretini kaybettiğinde veya gaipliğine hükmedildiğinde telif hakkı son bulur.”

**MADDE 38-** 26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Denetim Kurulu üyelerine, her yıl Genel Kurul tarafından belirlenen miktarda aylık ücret ve diğer ödemeler yapılır. ”

**MADDE 39-** 6107 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci fıkrasının ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

“(1) Devlet memuru dışındaki Yönetim Kurulu üyelerine, her yıl Genel Kurul tarafından belirlenen miktarda aylık ücret ve diğer ödemeler yapılır.”

**MADDE 40-** 6107 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(8) Banka; 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu ile belediye ve il özel idarelerine kullandığı kredi faiz gelirleri bakımından, 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununa, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa, 5/1/1961 tarihli ve 237 sayılı Taşıt Kanununa ve bunların ek ve değişiklikleri ile 4/7/2001 tarihli ve 631 sayılı “Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Mali ve Sosyal Haklarında Düzenlemeler ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” hükümlerine tabi değildir. Banka, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu uygulaması açısından özel bütçeli idareler kapsamında değerlendirilir.”

**MADDE 41-** 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin;

a) 2 nci maddesinin (f) ve (i) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (n) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bentler eklenmiş, diğer bent buna göre teselsül ettirilmiştir.

“f) Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan veya yaptırılanlar da dâhil olmak üzere yapıların can ve mal emniyeti ile mevzuata ve tekniğine uygunluk bakımından etüt, proje ve yapı denetimini yapmak, yaptırmak veya yapılmasını sağlamak, tespit edilen aykırılık ve noksanlıkların giderilmesini istemek; gerçek ve tüzel kişilere ait her türlü yapıyı incelemek ve bu yapılar hakkında Kanunla verilen görevleri uygulamak; yapı denetimi sistemini oluşturmak, kamu kurum ve



kuruluşları ile gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine ait her türlü yapının denetiminde görev alan kuruluş ve denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarının kayıtlarını tutmak, denetlemek; yapı malzemelerine ilişkin standartların hazırlanmasını ve yayımlanmasını sağlamak, yapı malzemelerinin üretim, satış, nakil ve kullanma safhalarında gözetim, denetim ve uygunluk değerlendirmesine ve güvenli ürün belgesi verilmesine dair esasları belirlemek, güvenli ürün denetçisi ve kuruluşlarının yetkilendirme çalışmalarını yürütmek; aykırılıklar hakkında valiliklerin idari yaptırım kararı almasını sağlamak; yapı malzemesi numunelerinin test ve deneylerini ilgili standarda göre yapmak, yapılmasını sağlamak, Bakanlık laboratuvar altyapısını geliştirmek.”

“(i) 22/4/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Komutanlığı Kanununun askeri alanlara ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin kurulmasına, kullanılmasına ve geliştirilmesine, ortofoto haritalarının elde edilmesine dair iş ve işlemleri yapmak, yaptırmak, mahalli idarelerin planlama, harita, altyapı ve üstyapıya ilişkin faaliyetleri ile ilgili kent bilgi sistemlerini kurmalarına, kullanmalarına ve Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi ile entegrasyonuna yönelik çalışmaları yürütmek, bu hususlar ile coğrafi verilerin, veri setlerinin ve metaverilerin; hazırlanması, yayımlanması ve paylaşımına ilişkin usul, esas ve standartları belirlemek.”

“(o) Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek; tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sit alanları ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde koruma ve kullanma esaslarını ilgili bakanlıkların görüşünü alarak belirlemek ve bu alanların kısmen veya tamamen hangi idarelerce yönetileceğine karar vermek; bu alanlarda her tür ve ölçekteki çevre düzeni planı ile nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylamak, bu planları uygulamak veya uygulanmasını sağlamak,

ö) Çevre yönetimi, çevre denetimi ve çevresel etki değerlendirilmesi iş ve işlemlerinde görev alanların niteliklerine, görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin esasları belirlemek, mesleki yeterlikleri ile kuruluş yeterliklerini değerlendirerek bunlara belge verilmesini ve kayıtlarının tutulmasını sağlamak,

p) Çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasında, çevre laboratuvarları, çevre danışmanlık firmaları ile belediyelerin çevre koruma tesislerinin projelerinde ve işletilmesinde görev alacak elemanları eğitmek, proje ve tesis ölçütlerini geliştirmek ve mesleki yetkinliği arttırmak,”

b) 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Belediyelerin mücavir alanları ile köylerin yerleşik alanlarının sınırlarının tespitine ilişkin usul ve esasları belirlemek ve tespit edilen mücavir alan sınırlarını onaylamak,”

c) 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi aşağıdaki şekilde ilga edilmiş, (f) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (g), (i), (j), (m) ve (n) bentleri yürürlükten kaldırılmış, diğer bent numaraları buna göre teselsül ettirilmiştir.

“(e) 2 nci maddenin birinci fıkrasının (ç), (ğ), (h), (ı) bentleri kapsamında kalan yapılara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince yapı ruhsatı, inşaaata başlama izin belgesi, yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının düzenlenmesini sağlamak.”

“(f) Yöresel ve ekolojik mimarinin, yerel-geleneksel yapı malzemelerinin, ileri yapım teknolojilerinin kullanılması ve yaygınlaştırılmasını teşvik etmek, binalarda enerji verimliliğinin

sağlanmasına, ısı, su ve ses yalıtımına ve enerji kimlik belgesinin düzenlenmesine, binalarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasına yönelik usul ve esasları belirlemek, mevcut yapılarda 18/4/2007 tarihli ve 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu uyarınca alınacak tedbirlere, verilecek sürelerle yönelik usul ve esasları belirlemek, süre uzatımına ilişkin karar alınmasını sağlamak.”

ç) 13/A maddesinin (c) ve (ç) bentleri yürürlükten kaldırılmış, diğer bent numaraları buna göre teselsül ettirilmiştir.

d) 20 nci maddesinin (f) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(f) Bakanlığın görev alanına giren konularda kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarının mimar, mühendis ve şehir plancılarına mesleki eğitim vermek veya verdirmek, çevre yönetimi, yapı denetimi, enerji verimliliği gibi konularda eğitim düzenlemek, yapı kooperatifleri çevre denetçisi, enerji denetçisi, piyasa gözetim ve denetim elemanlarına süreli yeterlilik belgesi vermek”

e) 27 nci maddesinin 3 üncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve madde metnine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(3) Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kurulu; 13 üncü madde uyarınca yürütülen görevlerin yerine getirilmesine yönelik genel ilkeleri belirlemek ve gerekli koordinasyonu sağlamak amacıyla kurulmuştur. Kurul; Bakanlık Müsteşarı'nın veya görevlendirilecek Müsteşar Yardımcısı'nın başkanlığında yılda en az iki kez toplanır. Kurul, Başkanın çağrısı üzerine olağanüstü toplanabilir. Kurulun sekretaryasını Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü yürütür.”

“(4) Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Koordinasyon Kurulu; coğrafi bilgi sistemine ilişkin koordinasyon hizmetlerini yürütmek, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kurulunda alınan kararların uygulanmasını sağlamak ve denetlemek, kurum ve kuruluşlar arasındaki koordinasyonu sağlamak amacıyla, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kuruluna karşı sorumlu olmak üzere kurulmuştur. Kurul; Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürü'nün başkanlığında yılda en az dört kez toplanır. Kurul, Başkanın çağrısı üzerine olağanüstü toplanabilir. Kurulun sekretaryasını Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü yürütür.

(5) Kurul, şura ve çalışma gruplarının oluşturulması, üye yapısı, çalışma usul ve esasları ile üyelerin huzur hakları yönetmelik ile belirlenir.”

f) (23/8/2011 tarihli ve 653 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7 nci maddesi ile mülga edilen) 32 nci maddesinin başlığı “Kamu kurum ve kuruluşlarının, gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliklerinin yükümlülükleri ve idari yaptırımlar” olarak değiştirilmiş ve madde metnine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(2) Bakanlıklar ile diğer kamu kurum ve kuruluşları, 13 üncü maddeye göre kurulan ulusal coğrafi bilgi sistemi ve bu sistemin işletilmesi için gerekli olan veri, bilgi ve belgeleri Bakanlıkça belirlenen standartlarda, doğru, güncel ve kullanılabilir bir şekilde her türlü vergi, resim, harç ve döner sermaye ücretinden muaf tutularak vermekle ve gerekli koordinasyonu sağlamakla yükümlüdürler.

(3) Özel kanunlarına göre üçüncü kişilere verilmesi yasak olan veya Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kurulunca verilmesinde sakınca görülen coğrafi veriler ve bilgiler hariç olmak üzere; kamu kurum ve kuruluşları, coğrafi bilgi sistemindeki veri ve bilgilerden ücretsiz olarak, gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ise Bakanlıkça belirlenecek döner sermaye ücreti karşılığında faydalanabilir.

(4) Özel kanunlarına göre verilmesi yasak olan veya Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Yüksek Kurulunca verilmesinde sakınca görülen coğrafi veri, bilgi ve belgeleri izinsiz olarak veren ve

kullanan gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerinin ilgililerine Bakanlıkça veri değerinin elli katı kadar idarî para cezası uygulanır. Beş yıl içinde tekrerrü halinde bu ceza bir misli artırılır. Beş yıl içinde üç kez idari para cezası alanlar hakkında ayrıca bir yıla kadar hapis cezası verilir. Bakanlıkça verilen idari para cezası coğrafi bilgi sistemi işleri ve kentsel dönüşüm hizmetlerinde kullanılmak üzere Bakanlık döner sermaye hesabına yatırılır.”

g) Ek 1 inci maddesinden sonra gelmek üzere, aşağıdaki ek madde ilave edilmiştir.

“EK MADDE 2 -(1) Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait memur kadroları ile sözleşmeli personel pozisyonlarına, Kamu Personeli Seçme Sınavı (KPSS) (B) grubu puan sırasına konulmak kaydıyla, alım yapılacak her bir unvan için boş bulunan memur kadroları ile sözleşmeli personel pozisyonlarının en fazla on katına kadar aday arasından Bakanlık tarafından yapılacak yazılı ve/veya sözlü sınav yöntemlerinden herhangi biri ile başarısı sırasına göre personel istihdam edilebilir.

(2) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.”

**MADDE 42-** Ekli (1) sayılı listedeki kadrolar ihdas edilerek 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (I) sayılı cetvelin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait bölümüne eklenmiştir.

#### **Yürürlük**

**MADDE 43-** Bu Kanun yayımı tarihinden itibaren altı ay sonra yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 44-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

### **(1) SAYILI LİSTE**

**KURUMU** : ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
**TEŞKİLÂTI** : MERKEZ

#### **İHDAS EDİLEN KADROLARIN**

<b>Sınıfı</b>	<b>Unvanı</b>	<b>Derecesi</b>	<b>Serbest Kadro Adedi</b>	<b>Toplam</b>
GİH	Genel Müdür	1	5	5
	Yardımcısı			
	<b>TOPLAM</b>		<b>5</b>	<b>5</b>

