

Özet: Kaçak yapılarla mücadelede belediyelerin birinci dereceden sorumlu olduğu hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 71188846/250/135017
Konu : Kaçak Yapılarla Mücadele

20/7/2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.
b) Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 04/06/2020 tarihli ve 106468 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınız ile İlçeniz sınırları içindeki Hazine arazileri üzerindeki kaçak yapılarla mücadele konusunda, başta 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi uyarınca düzenlenen yapı kayıt belgesinin şahıslar tarafından suistimal edilmesi, kaçak yapılar için hazır beton teminin çok hızlı ve kolay olması, yıkımı gereken yapılan fiilen işgalli olması, İdarenizin yıkım işlerini yürütmek için iş makinesi, araç, gereç ve ekipmanının yetersiz kalması, ... Büyükşehir Belediyesi Başkanlığının kendi yoğunluğu nedeniyle her zaman yardım çağrısına karşılık verememesi, ilgili idarelerce kaçak yapılara elektrik gibi altyapı hizmetlerinin götürülmesi, yalan beyan ile yapı kayıt belgesi alan yapıların yıkılmasının yargı süreci nedeniyle uzaması gibi sebeplerden dolayı;

1- Kaçak ve ruhsatsız yapıların tahliyelerinin hangi kurum ve kuruluşlarca hangi kanunun ve yönetmelikler çerçevesince yapılacağı,

2- Altyapı iptallerine ilişkin gerekli yazışmalar yapıldığı halde ilgili kurumlar tarafından altyapı men işlemlerinin gerçekleştirilmemesi durumunda İdarenizce yapılması gereken işlemlerin bildirilmesi,

3- İlçenizdeki tüm beton santrallerinin ruhsatsız yapılara beton dökümünün engellenmesi, konteynır ve prefabrik yapı satan firmaların ruhsatsız alana bu imalatların yapılmasının caydırıcılığı açısından kaçak ve ruhsatsız olarak yapılan yapılara beton, konteynır ve prefabrik yapı temiz eden firmalara herhangi bir yaptırım uygulanıp uygulanamayacağı,

Hususlarında tereddüde düşüldüğünden Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Konu hakkında Bakanlığımız Mesleki Hizmet Genel Müdürlüğünün İdarenize hitaplı ilgi (b) yazısında "...

Anılan hükümler kapsamında yıkım kararının ihale edilememesinin ya da yıkım yapmak için gerekli araç-gereç bulunamamasının yıkım işleminin gerçekleştirilmesine engel teşkil etmeyeceği, yıkım işlemlerinin; araç-gereç ve ekipman eksikliklerinin il sınırları içerisindeki diğer belediyeler ya da büyükşehir belediyesinden ya da Valilikten karşılanarak veyahut hizmet alımı yapılarak öncelikle ilgili belediyesince gerçekleştirilmesi, ilgili belediyesince herhangi bir işlem yapılmaması durumunda Büyükşehir Belediye Başkanlığınca işlemlerin sonuçlandırılması, ilgili idarelerce herhangi bir işlem yapılmaması ya da işlemlerin sonuçlandırılmaması halinde gerekli iş ve işlemlerin Valilikçe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sonuçlandırılması gerekmektedir.

Yapı kayıt belgeli yapılar içinse, İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında 31.12.2017 tarihinden sonra yapıldığı ispatlanabilen yapılar için belgenin iptal edilerek Kanunun 32 ve 42 nci maddelerine göre işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

...

775 sayılı Kanun hakkında tereddüte düşülen hususlarda Kanunun uygulayıcısı olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan görüş alınması gerektiği;

...

Özet: Kaçak yapılarla mücadelede belediyelerin birinci dereceden sorumlu olduğu hakkında.

Abonelik işlemleri ilgili kurum ve kuruluşların sorumluluğundadır. Anılan hükümler kapsamında kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmaması gerekmekte birlikte altyapı iptallerine ilişkin gerekli yazışmalar yapılmasına rağmen men işlemlerinin gerçekleştirilmemesinin, hizmeti veren ilgili idarenin sorumluluğunda olduğu;

...

Mevzuata aykırı yapılan yapılara beton, konteynir ve prefabrik yapı temin eden firmalar için yaptırım uygulanması hususunda imar mevzuatında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bahsi geçen faaliyetler ticari faaliyet olduğundan konu hakkında Ticaret Bakanlığı'ndan görüş alınabileceği hususlarında;

...” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bilindiği üzere, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 1 inci maddesi “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.” hükmünü,

2 nci maddesi “Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenliyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmıyan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.” hükmünü,

18 inci maddesi “Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır.

Yıkım sırasında lüzum hasıl olduğunda, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım isteyebilirler. Mülkiye amirleri, Devlet zabıtası ve imkanlarından faydalanmak suretiyle, izinsiz yapıların yıkım konusunda yükümlüdürler.

Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışındaki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında, arsa sahiplerinin yazılı müracaatları üzerine ve mülkiyet durumlarını tevsik etmeleri şartıyla bu madde hükümleri, aksi halde genel hükümler ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.” hükmünü,

37 nci maddesi “Bu Kanun hükümlerinden faydalanmak amacıyla yalan beyanda bulunan veya hakikate aykırı beyanname verenler ile bu Kanunun yayımından sonra belediye sınırları içinde veya dışında belediyelere, Hazineye, özel idarelere veya katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalar üzerinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde izinsiz yapı yapanlar, yaptıranlar, bu gibi yapıları satanlar, bağışlayanlar, rehin edenler veya diğer şekillerde devredenler ve bilerek devir ve satın alanlar, Türk Ceza Kanunu hükümlerine göre cezalandırılır.

Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışında ki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında ise arsa sahibinin mülkiyet durumlarını vesikalandırmaları şartıyla yazılı müracaatları halinde bu madde hükümleri uygulanır.

Bu kanun hükümlerine aykırı olarak işgalde bulunanlarla oturma hakkını kaybedenler, ilgili belediyelerce 6126 sayılı Kanunda belirtilen şekilde tahliye ettirililer.

...” hükmünü,

5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 184 üncü maddesi “(1) Yapı ruhsatıyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(2) Yapı ruhsatıyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

Özet: Kaçak yapılarla mücadelede belediyelerin birinci dereceden sorumlu olduğu hakkında.

...

(4) Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanır.

(5) Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.

(6) (Ek: 29/6/2005 – 5377/21 md.) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.” hükmünü,

5442 sayılı İl İdaresi Kanunu’nun 9 uncu maddesinin “...

C) (Değişik: 2/7/2018 – KHK/703/138 md.) Vali, kanun, Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ve diğer mevzuatın neşir ve ilanını ve uygulanmasını sağlamak ve talimat ve emirleri yürütmekle ödevlidir. Bu işlerin gerçekleştirilmesi için gereken bütün tedbirleri almaya yetkilidir.

...” hükmünü,

11 inci maddesi “...

C) İl sınırları içinde huzur ve güvenliğin, kişi dokunulmazlığının, tasarrufa müteallik emniyetin, kamu esenliğinin sağlanması ve önleyici kolluk yetkisi valinin ödev ve görevlerindedir. (Ek cümle: 25/7/2018-7145/1 md.) Bunları sağlamak için vali gereken karar ve tedbirleri alır.” hükmünü,

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 3 üncü maddesi “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

...

Vali, kamu düzenini ve güvenliğini veya kişilerin can ve mal emniyetini sağlamak amacıyla aldığı tedbir ve kararların uygulanması için adli kuruluşlar ile (D) fıkrası hükmü saklı kalmak kaydıyla askerî kuruluşlar dışında, mahallî idareler dâhil bütün kamu kurum ve kuruluşlarının itfaiye, ambulans, çekici, iş makinesi ve tedbirlerin zorunlu kıldığı diğer araç ve gereçlerinden yararlanabilir, personeline görev verebilir. Kamu kurum ve kuruluşları, valinin bu konudaki emir ve talimatlarını yerine getirmek zorundadır. Aksi takdirde vali, emir ve talimatlarını kolluk aracılığıyla uygular. Bu fıkradaki yükümlülüklerin yerine getirilmemesi veya geciktirilmesi sebebiyle oluşan kamu zararı ile gerçek ve tüzel kişilerin Devlet tarafından karşılanan zararları ilgili idarece genel hükümlere göre sorumlu kamu görevlilerinden tazmin edilir.

...” hükmünü,

20 nci maddesi “Yapı:

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,

b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.” hükmünü,

21 inci maddesi “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

...” hükmünü,

30 uncu maddesi “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması

Özet: Kaçak yapılarla mücadelede belediyelerin birinci dereceden sorumlu olduğu hakkında.

meceburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

...” hükmünü,

31 inci maddesi “İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.” hükmünü,

32 nci maddesi “Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/10 md.) Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılmaz.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. (Değişik cümle:14/2/2020-7221/10 md.) Bu tebligatın bir nüshası muhtara bırakılır, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/10 md.) Yapı tatil tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren bir ay içinde yapı sahibi tarafından yapının ruhsata uygun hale getirilmediğinin veya ruhsat alınmadığının ilgili idaresince tespit edilmesine rağmen iki ay içinde hakkında yıkım kararı alınmayan yapılar ile hakkında yıkım kararı alınmış olmasına rağmen altı ay içinde ilgili idaresince yıkılmayan yapılar, yıkım maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça yıkılabilir veya yıktırılabilir. Yıkım maliyetleri %100 fazlası ile ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 5779 sayılı Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.

(Ek fıkra:29/11/2018-7153/15 md.) İdare tarafından ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği tespit edilen yapıların ruhsatı üçüncü fıkrada düzenlenen bir aylık süre beklenmeden iptal edilir ve mevzuata aykırı imalatlar hakkında beşinci fıkra hükümleri uygulanır.” hükmünü,

42 nci maddesi “...

18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine ve gözetmenlerine, fenni mesullere, yapı müteahhidine ve şantiye şefine, 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 idari para cezası verilir.

...” hükmünü,

Geçici 11 inci maddesi “Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara;

Özet: Kaçak yapılarla mücadelede belediyelerin birinci dereceden sorumlu olduğu hakkında.

yol, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğal gaz gibi alt yapı hizmetlerinden birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu maddenin yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine, kullanma izni alınuncaya kadar ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su ve/veya elektrik bağlanabilir. Bu kapsamda, ilgili belediyeden dağıtım şirketlerine elektriğin kesilmesi talebinin söz konusu olması halinde aboneliği iptal edileceğinden, su ve/veya elektrik bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez. Ancak, yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 12/10/2004 tarihinden önce yapılmış olan yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.” hükmünü,

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

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

...” hükmünü amir olup aynı Kanun’un 42 nci maddesinde imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve haller için idari müeyyideler belirlenmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7 nci maddesi “...

c) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.

z) (Değişik: 12/11/2012-6360/7 md.) Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etme ve yıkım konusunda ilçe belediyelerinin talepleri hâlinde her türlü desteği sağlamak.

İlçe (...) belediyelerinin görev ve yetkileri şunlardır:

a) Kanunlarla münhasıran büyükşehir belediyesine verilen görevler ile birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak,

d) Birinci fıkrada belirtilen hizmetlerden; 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak, ...

f) Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etmek ve yıkmak.” hükmünü,

11 inci maddesi “Büyükşehir belediyesi, ilçe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu

Özet: Kaçak yapılarla mücadelede belediyelerin birinci dereceden sorumlu olduğu hakkında.

kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir.

Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez.” hükmünü amirdir.

Öte yandan 5237 sayılı Kanun’un 184 üncü maddesinin birinci fıkrasının madde gerekçesi “Birinci fıkradaki suç, yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapmak veya yaptırmakla oluşur. Böylece, sadece binayı inşa eden yüklenici, taşeron, usta veya kalfa değil; inşaatın sahibi de, bu suçtan dolayı fail olarak sorumlu tutulacaktır. Ayrıca, bu tür inşaa faaliyetlerine kontrol ve denetim hizmeti veren teknik kişiler de bu suçtan dolayı fail sıfatıyla cezalandırılacaktır.” şeklinde belirtilmiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 23/12/2009 tarihli E:2009/4-561 K: 2009/577 sayılı kararında; “... Dava, belediye encümeni tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 nci maddesi uyarınca yıkımına karar verilmiş olan binanın ruhsatsız kısımlarının nüfus ve eşya bakımından tahliyesine izin verilmesi istemine ilişkindir.

... Görüldüğü üzere, İmar Kanunu 32 nci maddesi hükmünün son fıkrası; önceki fıkraların öngördüğü prosedür çerçevesinde yıkım koşulları gerçekleştiğinde, yıkım işleminin gerçekleştirilmesi görev ve yetkisini ilgili belediye veya valiliğe vermiştir.

Bu düzenlemenin gereği ve doğal sonucu olarak, somut olaydaki gibi, yıkımın yapılabilmesi için insan ve/veya eşyanın dışarı çıkartılmasının gerektiği durumlarda, bu işlemler de, herhangi bir mahkeme kararına gerek olmaksızın, kanunun verdiği yetkiye dayanılarak ve o yetki çerçevesinde kamu gücü kullanılarak, uygun hukuki yol ve yöntemlerle, yine aynı makam tarafından yerine getirilecektir.

...” hükmü,

Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 21/09/2011 tarihli E:2011/3395 K:2011/5238 sayılı kararında; “... 3194 Sayılı İmar Yasası'nın 21 inci maddesi gereğince aynı Yasanın 26 nci maddesinde gösterilen istisnalar hariç her türlü inşaat yapımı ilgisine göre belediye veya valiliklerden alınacak yapı ruhsatına tabidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. İstisnalar dışında ruhsat alınmadan yapıya başlanması kaçak yahut ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapılması durumunda 3194 Sayılı Yasa'nın 32 nci maddesi uyarınca yerel idarelerce yiktırılır ve aynı Yasa'nın 42 nci maddesi gereğince de yapı sahibine ve yükleniciye ceza yaptırımı uygulanır. İmar mevzuatındaki kurallar kamu düzeni gereği uyulması zorunlu ve emredici hukuk kurallarıdır. ...” hükmü tesis edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında;

1- Kaçak ve ruhsatsız yapıların tahliyelerinin hangi kurum ve kuruluşlarca hangi kanunun ve yönetmelikler çerçevesince yapılacağı hususunda;

İmar Kanunu'nun 32 nci maddesi hükmünün son fıkrası; önceki fıkraların öngördüğü prosedür çerçevesinde yıkım koşulları gerçekleştiğinde, yıkım işleminin gerçekleştirilmesi görev ve yetkisini ilgili belediyeye veya valiliğe vermiştir.

Bu düzenlemenin gereği ve doğal sonucu olarak, somut olaydaki gibi, yıkımın yapılabilmesi için insan ve/veya eşyanın dışarı çıkartılmasının gerektiği durumlarda, bu işlemlerin de, herhangi bir mahkeme kararına gerek olmaksızın, kanunun verdiği yetkiye

Özet: Kaçak yapılarla mücadelede belediyelerin birinci dereceden sorumlu olduğu hakkında.

dayanılarak ve o yetki çerçevesinde kamu gücü kullanılarak, uygun hukuki yollar ve yöntemlerle, yine aynı makam tarafından yerine getirileceği açıktır. Bu durumda belediyenin gerek yıkım gerekse onun öncesinde yapılması gereken tahliye işlemlerini bizzat yapma yetkisine sahip olduğu kuşkusuzdur.

Öte yandan, 3194 sayılı Kanun'un 21 inci maddesi gereğince aynı Kanun'un 26 ncı maddesinde gösterilen istisnalar hariç her türlü inşaat yapımı ilgisine göre belediye veya valiliklerden alınacak yapı ruhsatına tabidir. İstisnalar dışında ruhsat alınmadan yapıya başlanması, kaçak yahut ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapılması durumunda mevcut yapı 32 nci madde uyarınca yerel idarelerce yıktırılır ve 42 nci madde gereğince de ceza yaptırımı uygulanır. Bu bakımdan, İmar Mevzuatındaki kurallar kamu düzeni gereği uyulması zorunlu ve emredici hukuk kurallarıdır. Yıkım işlerinin gerçekleştirilmesinde birinci derecede sorumluluk ve yetki ilçe belediyesinde olmakla birlikte, belediyenin yapı sahasında karşılaştığı muhtelif fiili engeller ve engellemeler nedeniyle yıkım ve tahliye işlemlerini tek başına yürütmesinin mümkün olmadığı hallerde büyükşehir belediyesinden ve dahi mülki idare amirinden gerektiğinde kolluk, iş makinesi, araç, gereç ve ekipman temini dahil yardım isteyerek ve bunların koordinasyonunda, tahliye ve yıkım işlemlerini gerçekleştirmesi gerekmektedir. İlçe belediyesinin tahliye ve yıkım işlemini tek başına yürütmesinin mümkün olmadığı sabit olması halinde tahliye ve yıkım işlemleri için talep edilen yardımın kaçak yapılar için mülki idare amirince, can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan yapılar için ise büyükşehir belediyesince karşılanması yasal zorunluluktur.

Ayrıca gerek ilçe belediyesince gerekse büyükşehir belediyesince, 3194 sayılı Kanun'a aykırılık nedeniyle süresi içinde hakkında yıkım kararı alınmayan yapılar ile hakkında yıkım kararı alınmış olmasına rağmen yıkılmayan yapılar hakkında Bakanlığımızın (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) resen yıkım hakkı saklıdır.

2- Altyapı iptallerine ilişkin gerekli yazışmalar yapıldığı halde ilgili kurumlar tarafından altyapı men işlemlerinin gerçekleştirilmemesi durumunda İdarenizce yapılması gereken işlemlerin bildirilmesi hususunda;

5237 sayılı Kanun uyarınca yapı ruhsatı olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişiye hapis cezası öngörülmüştür. Diğer taraftan yapı ruhsatı olmayan kaçak yapılara geçici de olsa elektrik, su, doğalgaz, telefon vb. altyapı hizmetlerinin bağlanabileceğine dair bir Kanun hükmü bulunmamaktadır. Bu bakımdan, yapı ruhsatı olmadan başlatılan inşaatlar için kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapıldığı tespit edilen yerler için 5237 sayılı Kanun kapsamında suç duyurusunda bulunulabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, anılan hizmetlerden sorumlu idarelerle de gerekli görüşmelerin yapılarak yapı ruhsatı olmayan şantiye veya yapılara anılan hizmetlerin götürülmesinin yasal olarak mümkün olmadığı yönünde bilgi verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

3- İlçenizdeki tüm beton santrallerinin ruhsatsız yapılara beton dökümünün engellenmesi, konteynır ve prefabrik yapı satan firmaların ruhsatsız alana bu imalatların yapılmasının caydırıcılığı açısından kaçak ve ruhsatsız olarak yapılan yapılara beton, konteynır ve prefabrik yapı temiz eden firmalara herhangi bir yaptırım uygulanıp uygulanamayacağı hususunda;

Gerek 5237 sayılı Kanun gerekse 3194 sayılı Kanun hükümleri yapının yapılması veya yaptırılması yönünde yetki ve sorumluluğu olan kişiler ile bunları kontrol edecek ve denetleyecek kişiler açısından bir sorumluluk öngörmektedir. Bunları ise yapının mevzuata uygun olarak inşasından sorumlu olan ve yapının mevzuata uygunluğunu bilme yükümlülüğü olan kişiler olarak; yapı veya parsel sahibi, harita, plan, etüt ve proje müellifleri ve gözetmenleri, fenni mesuller, yapı müteahhidi, şantiye şefi, taşeron, usta, kalfa şeklinde sıralamak mümkündür. Ancak yapılara hazır beton temin eden kişiler bunların arasında

Özet: Kaçak yapılarla mücadelede belediyelerin birinci dereceden sorumlu olduğu hakkında.

sayılmamıştır. Dolayısıyla, İdareniz uhdesinde mezkûr sebepten dolayı anılan kişilere yaptırım uygulama yetkisinin olmadığı değerlendirilmektedir.

4- Son olarak, yapı kayıt belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış (yapımı tamamlanmış) yapılar için geçerli olan bir belge olup bu belgeye sahip olmayan veya bu tarihten sonra mevzuata aykırı olarak inşa edilen ya da bu belgeye Kanun'un öngördüğü usul ve şartlar dışında sahip olan kişiler açısından bir hak tesis etmemektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:
Gereği:
.... Belediye Başkanlığına

Bilgi:
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğüne
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri
Genel Müdürlüğüne
Milli Emlak Genel Müdürlüğüne
.... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne