

İMAR BARIŞI YASALAŞTI



MADDE 16

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 16- 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 kuruluşlara 31/12/2018 tarihine kadar başvurulması ve bu maddedeki şartların yerine getirilmesi 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.

Yapının bulundu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretiyle cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılacak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, ayrıca bölgelere göre kademeli olarak ve başvuru süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

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 verilen yapılarla ilgili bu kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesinin ve maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkraya uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1. maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5. maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

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.

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ve İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanununun 2. maddesi birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.”



SIK SORULAN SORULAR ve

İMARDA BARIŞ



SIK SORULAN SORULAR

İMAR BARIŞI HANGİ TARİHTEN ÖNCEKİ YAPILARI KAPSAR?

31/12/2017 tarihinden önce
yapılmış yapıları kapsar

YAPI KAYIT BELGESİ NEDİR?

İmar Barışı kapsamında
değerlendirilmiş olan yapılar
için oluşturulacak belgedir.

YAPI KAYIT BELGESİ KALICI İMAR HAKKI SAĞLAR MI?

• Yapı Kayıt Belgesi İmar
açısından ekstra bir hak
sağlamaz, müktesep
oluşturmaz.

• Yapı Kayıt Belgesi
düzenlenen yapıların
yenilenmesi (yıkılarak
yeniden yapılması)
durumunda yürürlükte olan
imar mevzuatı hükümleri
uygulanır

YAPI KAYIT BELGESİNE NASIL MÜRACAAT EDİLİR?

Yapı Kayıt Belgesi için
maliklerden herhangi birisi
veya vekili tarafından
bakanlığın resmi internet
sitesinden bulunabilecek
müracaatlar 08/06/2018
tarihinde başlatılacağı
açıklanmıştır.

İMAR BARIŞI BAŞVURULARI NEREYE YAPILIR?

Başvurular Çevre ve Şehircilik
Bakanlığı yetkilendireceği
kuruluşlara ve "e-Devlet Kapısı"
üzerinden yapabilirsiniz.

İMAR BARIŞI SÜRECİNDE ÖDENECEK OLAN YAPI KAYIT BELGESİ BEDELİ NASIL BELİRLENENCEKTİR?

Arsa emlak değeri ile yapı
yaklaşık maliyeti toplamı
üzerinden hesaplanan
bedelin konutlarda %3'ü,
ticarete %5'i olacak şekilde
belirlenir.

HİSSELİ YAPILARDA YAPI KAYIT BELGESİ NASIL ALINACAK?

• Ruhsat ve eklerine ayrıklık
bağımsız bölümde ise o
bağımsız bölüm (daire,
dükkan) sahibi tarafından
yapı kayıt bedeli yatırıldıktan
sonra,

• Ayrıklık veya yapının
tamamı ruhsatsız ise yapının
tamamı için yapı kayıt belgesi
(kredi bedeli yatırıldıktan
sonra belge düzenlenecektir)

İMAR BARIŞINDAN ÖNCE ALINMIŞ YIKIM KARARLARI VE İDARİ PARA CEZALARI NE OLACAK?

İmar kanununa göre alınmış
yıkım kararları ve idari para
cezaları varsa iptal edilecek.
Hukuki süreç dava süreçleri
sonlandırır

YAPI KAYIT BELGESİ ALAN YAPILARA SU, ELEKTRİK VE DOĞALGAZ BAĞLATILABİLECEK Mİ?

Yapı Kayıt Belgesi alan
yapılara su, elektrik ve
doğalgaz bağlanabilecektir.

BİRDEN FAZLA HİSSEDARI BULUNAN VE YAPININ TAMAMEN RUHSATSIZ VEYA TAMAMEN RUHSAT VE EKLERİNE AYKIRI YAPILAR İÇİN MÜRACAAT VE İŞLEMLER NELERDİR?

Tamamen ruhsatsız yapılarda
Yapı Kayıt Belge bedelinin
tamamı ödenmeden Yapı
Kayıt Belgesi düzenlenemez.

GERÇEĞE AYKIRI KAYIT YAPI BELGESİ MÜRACAATINDA BULUNMANIN CEZASI VAR MI?

Binanın ayrıklığı, m²
(büyüklüğü) veya mülkiyet
durumu vb. konularda
müracaat sırasında yanlış
bilgi verilmesi durumunda,
Türk Ceza Kanuna göre işlem
yapılır.

İMAR BARIŞI İÇİN HANGİ TARİHE KADAR BAŞVURU YAPILABİLECEK?

Müracaatlar 31/10/2018
tarihine kadar yatırılması
gerekmektedir.

YAPI KAYIT BELGESİ NE ZAMANA KADAR GEÇERLİDİR?

Yapının yeniden yapılmasına
veya kentsel dönüşüm
uygulanmasına kadar
geçerlidir.

İMAR BARIŞI KAPSAMINDA KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ OLACAK MI?

Yapı Kayıt Belgesi alındıktan
sonra isteyen tüm malikler
tapuya müracaat ederek
ve yapı kayıt belgesi için
ödenen bedelin iki katı kadar
ilave ödeme yaparak, cins
değişikliği ve kat mülkiyeti
tesis edebilecek.

HAZİNE TAŞINMAZI ÜZERİNE YAPILMIŞ OLAN YAPILAR İMAR BARIŞINDAN FAYDANALABI- LECEK Mİ?

Hazine taşınmazının sosyal
donatı için tahsisli olması
hali hariç olmak üzere bu
yapılar da İmar Barışından
faydalanabilecek. (İmar planı
bulunan ve konut ticaret
vb. yapılaşma hakkı olan
parseller)

HANGİ YAPILAR İMAR BARIŞINDAN FAYDALANAMAYA- CAK?

• Başkasına ait parsel
üzerinde yapılmış olan
yapılar.

• Hazineye ait sosyal donatı
için tahsisli araziler üzerinde
bulunan yapılar.

• 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
Geçici 16. Maddesinde
belirtilen istisnai alanlarda
bulunan yapılar, (Bagaz
öngörünüm, Fatih ilçesi sur içi
tarihi yarımada'nın bir kısmı,
Çanakkale tarihi sit alanı)

BAŞVURU YAPILDIĞI TAKTİRDE YAPI KAYIT BEDELİ NE ZAMANA KADAR YATIRILABİLECEK?

Yapı Kayıt Belgesinin bedeli
31/12/2018 tarihine kadar
yatırılması gerekiyor.

HAZİNE TAŞINMAZI ÜZERİNDEKİ YAPI- LARIN DURUMU?

Hazine taşınmazı üzerindeki
yapılara da Yapı Kayıt Belgesi
verilebilecektir.
Hazine taşınmazı üzerindeki
yapı sahipleri Yapı Kayıt
Belgesi aldıktan sonra yapının
bulunduğu arsayı satın almak
üzere Çevre ve Şehircilik
Bakanlığına müracaat
edebilecek ve yıllardır
kullandıkları arsalarını
rayiç bedel üzerinden satın
alabileceklerdir.