

1-İmar Barışı kapsamına giren yapılar hangileridir?

Yapı ruhsatı olmayan ya da yapı ruhsatı olup da ruhsat ve eklerine aykırılığı sebebiyle yapı kullanma izin belgesi alamamış 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olan kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar imar barışı kapsamına girer.

2- İmar Barışı kapsamına girmeyen yapılar hangileridir?

Tebliğ'in 8.1 maddesi gereğince;

a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar imar barışı kapsamına girmediğinden bu kapsamdaki yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenemez.

3-İmar Barışı kapsamına girmeyen yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenerek başvuruda bulunulmuş ise ne gibi bir işlem yapılır?

İmar Barışı kapsamına girmediğinden yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek Tebliğ'in 8.1 maddesinde belirtilen alanlarda kalan yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenerek LİHKAB/SHKMMB'na müracaat edilmesi durumunda,

Yapının Tebliğ'in 8.1 maddesinde sayılan yerlerde bulunduğu arazi çalışmasına gerek olmadan tespit edilebiliyorsa hiçbir işlem yapılmaksızın doğrudan; bu durumun tespiti için arazi çalışmasına gerek varsa yapılacak arazi çalışmasının ardından EK-2 Zemin Tespit Tutanağı formu düzenlenerek Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilir.

4- Yapının tescil harici alanlara, Hazineye veya Belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması durumunda bu tür yerler için LİHKAB/SHKMMB'e yapılan başvurularda istenecek belgeler arasında sayılan tapu senedi/tapu kaydı aranmaz.

5-Yapının tümü için müracaat nasıl yapılacak?

Yapının tümünü ilgilendiren imara aykırılık olması halinde tüm yapı için bir malikin müracaat ederek hesaplanan meblağı ödemesi tüm yapı için bir adet yapı kayıt belgesi düzenlenmesi gerekiyor. Bu durumda zemin tespit tutanağı ve diğer işlemler bu belge esas alınarak yapılacaktır.

6-Bağımsız bölüm bazında imara aykırılığı bulunan yapılarda müracaat nasıl yapılacak?

Bu tür yapılarda aykırılığa konu her bir bağımsız bölüm için düzenlenen yapı kayıt belgesi ile müracaat edilecek ve zemin tespit tutanağı ve diğer işlemler bu belge esas alınarak yapılacaktır.

7- Yapı Hazine/Belediye arazisi üzerinde ise nasıl işlem yapılacak?

Hazine ya da belediyeye ait taşınmaz üzerinde bulunan yapı için yapı kayıt belgesi alınarak LİHKAB/SHKMMB'na müracaat edilmesi halinde cins değişikliği/kat mülkiyeti gerekli ise öncelikle taşınmazın ilgili kurumdan satın alınması ve ilgilisi adına tescil edilmiş olması gerekmektedir. Arazi çalışması yapıp EK-2 Zemin Tespit Tutanağı düzenlendikten sonra taşınmazı satın alması için ilgilisi Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü/belediyeye yönlendirilir. Satın alma işlemi gerçekleşip de ilgisinin kendi tapusu ile müracaatı halinde yeni bir ücret alınmaksızın daha evvel düzenlenen EK-2 Zemin Tespit Tutanağı EK-1 Zemin Tespit Tutanağına dönüştürülerek evrakın kadastro ve tapu müdürlüğüne intikali sağlanır.

8- Yapının üzerinde bulunduğu hazine/belediye taşınmazı çok büyük, ilgilinin tüm taşınmazı alması mümkün değil ise ne yapılmalı?

Bu durumda taşınmazın kullanılan kısma göre ifraz (ayırma) haritasının yapılarak müstakil tapu alınması, şayet ifrazı mümkün değilse hisseli olarak taşınmazı satın alınması gerekmektedir. Bu sebeple öncelikle arazi çalışması yapıp EK-2 Zemin Tespit Tutanağı düzenlendikten sonra ifrazen/hisseli satış için ilgilisi Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü/belediyeye yönlendirilir. Satın alma işlemi gerçekleşip de ilgisinin kendi tapusu ile müracaatı halinde yeni bir ücret alınmaksızın daha evvel düzenlenen EK-2 Zemin Tespit Tutanağı EK-1 Zemin Tespit Tutanağına dönüştürülerek evrakın kadastro ve tapu müdürlüğüne intikali sağlanır.

9-Yapı tamamen veya kısmen mera, yaylak, kışlak, orman, SİT alanı, kıyı kenar çizgisi içerisinde ise ne yapılmalı?

Bu durumdaki yapı için yapı kayıt belgesi alınarak LİHKAB/SHKMMB' na müracaat edilmesi halinde, yapının bu tür alanlarda kısmen veya tamamen kaldığı arazi çalışmasına gerek olmadan tespit edilebiliyorsa hiçbir işlem yapılmaksızın doğrudan, bu durumun tespiti için arazi çalışmasına gerek varsa yapılacak arazi çalışmasının ardından EK-2 Zemin Tespit Tutanağı düzenlenerek müracaat sahibi Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne yönlendirilir. Bu alanlardaki yapılar için yapı kayıt belgesi ve zemin tespit tutanağı düzenlenmiş olsa dahi tapu ve kadastro müdürlüklerinde işlem yapılmaz.

10-Yapı tapulama harici/tescil harici alana kısmen tecavüzlü ise ne yapılmalı?

Yapı kayıt belgesi alınarak zemin tespit tutanağı düzenlenmesi için LİHKAB/SHKMMB'na müracaat edilmesi ve yapılan arazi çalışmasının ardından yapının tapulama harici/tescil harici alana tecavüzlü olduğunun tespit edilmesi halinde EK-2 Zemin Tespit Tutanağı düzenlenerek müracaat sahibi Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne yönlendirilir.

11-Cins değişikliği ve/veya kat mülkiyetine geçilmek isteniyorsa ne yapılmalıdır?

Bunun için öncelikle yapı kayıt belgesi alınmış ve yapının tümü için bir mimar tarafından düzenlenmiş proje ve tüm maliklerin imzaladığı yönetim planının bulunması gerekmektedir. Bu işlemler yaptırılarak cins değişikliği ve ardından kat mülkiyetine geçmek üzere "Zemin Tespit Tutanağı" düzenlenmesi için LİHKAB/SHKMMB'na müracaat edilmesi halinde, bu bürolarca;

Öncelikle yapının üzerinde bulunduğu parselin imar planında umumi hizmet alanlarına denk gelen bir kısmının olup olmadığının kadastro haritası ve imar planı karşılaştırılmak suretiyle tespitinin yapılması gerekmektedir.

Şayet parselin imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen bir kısmının olmadığı anlaşılırsa düzenlenen EK-1 Zemin Tespit Tutanağında bu husus belirtilerek imzalanır.

Yapılan çakıştırma sonucunda yapının üzerinde bulunduğu parselin böyle bir alana isabet ettiği anlaşılır ise yapının da bulunduğu çakıştırılmış çizim EK-2 Zemin Tespit Tutanağı üzerinde gösterilerek ilgili, plan gereği terk edilmesi gereken bu kısımların terki için SHKMMB 'na yönlendirilir. Dosyanın hazırlanması ve terk işlemini müteakip ilgili belediyesinden imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin alınmış belge ile daha evvelden EK-2 Zemin Tespit Tutanağını düzenleyen büroya müracaat edilmesi ve EK-2 Zemin Tespit Tutanağının ilave bir ücret alınmaksızın EK-1 Zemin Tespit Tutanağına dönüştürülmesi gerekmektedir.

İşlemler tamamlanınca cins değişikliği gerekiyorsa önce Kadastro Müdürlüğüne ardından Tapu Müdürlüğüne müracaat edilir. Bina tapuda tescilli ve doğrudan kat mülkiyetine geçilecekse Kadastro Müdürlüğüne gidilmesine gerek olmayıp Tapu Müdürlüğüne müracaat edilerek işlemler tamamlanır.

12-Kat mülkiyetine geçilmeksizin sadece yapı cinsinin sicile tescili yaptırılmak isteniyorsa;

Yapı kayıt belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmeksizin sadece yapının tapuya tescil edilmesi isteniyorsa mimari projeye gerek yoktur. Sadece Zemin Tespit Tutanağı düzenlenmesi için bir Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu (LİHKAB) veya Serbest Harita Kadastro Mühendislik Müşavirlik Bürosundan (SHKMMB) birisine müracaat edilmesi yeterlidir.

Zemin Tespit Tutanağının düzenlenmesinin ardından önce Kadastro Müdürlüğüne ardından Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir.

13- Yapı başka bir parsele tecavüzlü ise ne yapılmalıdır?

Yapının üçüncü şahıslara, hazine ya da belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazlara tecavüzlü olması halinde ilgili kişi ya da kurumdan muvafakat alınması halinde cins değişikliği ve kat mülkiyetine geçilebilecektir.

14-Daha evvel cins değişikliği yapılmış yapılarda Konut olan bağımsız bölüm niteliği daire işyerine dönüştürmek isteniyor ne yapılmalıdır?

Öncelikle yapı kayıt belgesi alınması, akabinde mimar tarafından düzenlenmiş proje, tüm kat maliklerinin imzaladığı yönetim planı ve tüm kat maliklerinin muvafakati ile tapu müdürlüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir.

15-Ruhsatlı bağımsız bölümden terasa çıkma yapılarak bu kısım daireye katılmış. Buranın tapusu alınabilir mi?

Bağımsız bölüme ait yapı kayıt belgesi, yapı için mimar tarafından düzenlenmiş proje, tüm kat maliklerinin imzaladığı yönetim planı ve tüm kat maliklerinin muvafakati ile doğrudan tapu müdürlüğüne müracaat edilerek söz konusu bağımsız bölümün tapusu alınabilir.

16-Yapı kısmen veya tamamen kesinleşmiş imar planına göre sosyal donatı alanında

(Eğitim Tesisleri alanları, Sağlık Tesisleri Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, İbadet Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar) kalmakta ise ne yapılmalıdır?

Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar imar barışı kapsamına girmediğinden bu kapsamdaki yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenmemesi gerekir.

Bu tür yerler için Zemin tespit tutanağı düzenlenmesi için SHKMMB/LİHKAB' a başvurulması halinde arazi çalışmasına gerek olmadan tespit edilebiliyorsa talep alınmadan doğrudan, bu durumun tespiti için arazi çalışmasına gerek varsa yapılacak arazi çalışmasının ardından EK-2 Zemin Tespit Tutanağı formu düzenlenerek ilgisine bu tür alanlarda cins değişikliği yapılamayacağı bildirilerek Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yönlendirilir.

Bu tür yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenmesi mümkün olmadığından, cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi imkanı da bulunmamaktadır.

17- Yapının 2 katı için yapı kullanma izin belgesi, üçüncü katı için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş ise ne yapılmalıdır?

Kısmen yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgesi, kısmen de yapı kayıt belgesi olan yapıların cins değişikliği işlemlerinde, talebin bir bütün olarak değerlendirilerek, LİHKAB/SHKMMB tarafından düzenlenen Ek-1 Zemin Tespit Tutanağına göre işlemin gerçekleştirilmesi gerekmekte olup, bu şekilde gerçekleştirilen işlemlerde daha önceden yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olan kısımlar için ayrıca daha önce idaresince tasdikli vaziyet planı istenilmesi gerekmektedir.

18. Kat mülkiyeti kurulmuş yapılarda bitişik bağımsız bölümlerin birleştirilmesi halinde nasıl bir yol izlenecektir?

Ortak kullanım alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa payları, binanın genel görüntüsü gibi ana unsurlarda değişiklik yapmayan ve ana yapıya zarar vermeyen durumlarda sadece birleşen bağımsız bölüm maliki veya maliklerinin yapı kayıt belgesi ve değişikliği içeren mimari proje ile tapu müdürlüğüne müracaatı ile işlem süreci başlatılır.

19. Kat mülkiyeti kurulmuş yapılarda bağımsız bölümlerin bölünmesi halinde nasıl bir yol izlenecektir?

Ortak kullanım alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa payları, binanın genel görüntüsü gibi ana unsurlarda değişiklik yapmayan ve ana yapıya zarar vermeyen durumlarda sadece bölünen bağımsız bölüm maliki veya maliklerinin yapı kayıt belgesi ve değişikliği içeren mimari proje ile tapu müdürlüğüne müracaatı ile işlem süreci başlatılır.

20. Plansız Alanlarda kalan yapılar için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemleri yapılabilecek midir?

3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16. Madde ile Kanunun uygulamasına yönelik çıkartılan tebliğde planlı alanlar veya plansız alanlar şeklinde bir ayırım ve kısıtlama yapılmadığından yapı kayıt belgesi ile gerekli belgeler hazırlanarak cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemleri yapılabilecektir.

21. Yola cephesi olmayan yapılar için, imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemleri yapılabilecek midir?

3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16. Madde ile Kanunun uygulamasına yönelik çıkartılan tebliğde imar planlarına ve yönetmeliklerine uygunluk denetimi aranmadığından, yapı kayıt belgesi ile gerekli belgeler hazırlanarak cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemleri yapılabilecektir.

22-Yola ve yeşil alana tecavüzlü yapılar ile ilgili nasıl bir yol izlenmelidir?

Yapı kayıt belgesi alınan yapıların üzerinde bulunduğu taşınmazın imar planında umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımlarının bulunması halinde bu kısımların 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince 2010/22 Sayılı Genelgede açıklandığı şekilde terk edilmiş olması gerekmektedir. Bu sebeple öncelikle LİHKAB/SHKMMB'larca taşınmazın imar planında umumi hizmet alanlarına denk gelen kısmı olup olmadığı araştırılacak, denk gelen alan yoksa Zemin Tespit Tutanağının uygun bir yerinde bu yönde belirtme yaparak imzalayacaklar, denk gelen alan varsa gerekli terk işlemleri için müracaat sahibini ilgili belediye/kurumuna yönlendireceklerdir. Yukarıda belirtilen süreçler tamamlandıktan ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımların terk edildiğine ilişkin belge temin edildikten sonra, Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar hariç olmak üzere, gerek fiilen ve gerekse plan gereği yolda veya yeşil alanda kalan veya yola veya yeşil alana tecavüzlü olan yapılar için cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi talebinde bulunulabilecektir. Bu tür işlemlerde zemin tespit tutanağının düşünceler sütununa ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine "3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi uyarınca düzenlenen yapı kayıt belgesine istinaden yapıldığı, yapının yola veya yeşil alana tecavüzlü olduğu ve yapının yıkılması veya tecavüzün giderilmesi halinde belirtmenin kaldırılacağı" şeklinde belirtme yapılarak tescil işlemi yapılabilecektir.