



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

İMAR BARIŞI





Ülkemizde imara aykırı yapılardan kaynaklanan sorunlar uzun yıllardır Türkiye'nin gündemini işgal eden en önemli konuların başında geliyordu.

Yıllardır kangren olmuş bu konuya cesaretle el atmak bizim için bir mecburiyet haline gelmişti.

Bir yıldır yürüttüğümüz çalışmaların ardından bugün hayata geçirdiğimiz İmar Barışı sayesinde vatandaşlarımızla devletimizi helalleştirmenin mutluluğunu yaşıyoruz.

İmar Barışı dünün biriken sorunlarına bir çözüm getirirken, kentsel dönüşüm çalışmalarıyla geleceğin şehirlerini inşa etmemizin de yolunu açacak.

Mehmet ÖZHASEKİ
Çevre ve Şehircilik Bakanı

İMAR BARIŞI NEDİR?

İmar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara verilecek yapı kayıt belgesiyle vatandaşlarımızın imar sorunlarının çözülmesidir.

Hedefimiz;

vatandaşlarımızın devletle ihtilafı durumunu ortadan kaldırmak, imara aykırı, ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması yoluyla bu yapılara yasallık kazandırmaktır.



İMAR BARIŞINA NEDEN İHTİYAÇ DUYULDU?

Ülkemizdeki imara aykırı yapıların %50'in üzerinde olduğu bilinmektedir. Bu da yaklaşık olarak 13 milyon bağımsız birime tekabül etmektedir. Bu yapılarda daha çok dar gelirli vatandaşlar oturmaktadır.



Yapılan yasal düzenleme ile ülkemizde imar barışını sağlamak maksadı hedeflemiştir. Yapılardaki mevcut aykırılıkların büyük çoğunluğu 1950-2000 yılları arasındaki yapılaşmalardan kaynaklanmaktadır.

Vatandaş ve Belediyeler arasında ortaya çıkan imardan kaynaklı sorunlar mahkemelerde altından kalkılamayacak kadar dosyaların birikmesine yol açmaktadır. Ayrıca Belediyeler imara aykırı yapılarla ilgili olarak yıkım işlemini bir çok sebepten dolayı gerçekleştirememektedir.

Vatandaşlar bu ihtilaflardan dolayı oturdukları evlerine su, elektrik ve doğal gaz bağlatamamakta ya da kaçak kullanım yapmaktadır. Konut veya iş yerleri ekonomik olarak bir değer ifade etmemektedir. Fabrika ve konut yapıları ticari piyasalarda ipotek veya teminat olarak gösterilememektedir.

İMAR BARIŞINDAN HANGİ YAPILAR FAYDALANACAK?

31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır.

Sadece Boğazici Sahil Şeridi ve öngörünüm bölgesi ile İstanbul Tarihi Yarımada'nın Sultanahmet ve Süleymaniye çevresi ve Gelibolu Tarihi Alan'da belirlenen yerler bu kapsamın dışındadır.

Ayrıca başkasına ait taşınmazlar üzerinde yapılan yapılar ile hazineye ait olup sosyal donatı için tahsisli arazi üzerindeki yapılara yapı kayıt belgesi düzenlenemez.



İMAR BARIŞI KAPSAMINDA KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ OLACAK MI?

İskan alınamadığından kat mülkiyeti kurulamayan yapılarda yapı kayıt belgesi alındıktan sonra aşağıdaki koşullarla cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecektir.

Yapı kayıt belgesi alındıktan sonra maliklerin tümünün muvafakat etmeleri ve varsa umumi hizmete ayrılan yerlere denk gelen alanların terk edilmesi şartıyla, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın, tapuda bu yapıyla ilgili cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecektir.



Yani kat mülkiyetinin kurulması için maliklerin tamamının anlaşması ve imar planında, yol, yeşil alan, park gibi alanların terk edilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, daha önce yapı kayıt belgesi bedeli olarak ödenen bedel kadar bir bedel daha ödenecektir.

Bu işlemlerin sonucunda kat mülkiyetine geçen yapıların alım ve satım işlemleri yasallık kazanacak ve arsa vasfından alınan emlak vergisi, yapı vasfından alınmaya başlanacağından vergi kayıpları önlenecektir.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulduğu için bina; teminat, ipotek veya her türlü bankacılık işlemlerinde değerlendirilmeye alınabilecektir.



HAZINE TAŞINMAZI ÜZERİNDEKİ YAPILARIN 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.

İMAR BARIŞININ SAĞLAYACAĞI FAYDALAR NELERDİR?

- » İmar Barışı'ndan faydalanan ve yapı kayıt belgesi alan yapılara elektrik, su ve doğal gaz bağlanabilecektir.



- » Yapı Kayıt Belgesi alan binalar için yıkılma endişesi son bulacaktır. Ancak depremsellik açısından yapılarda alınması gereken her türlü tedbiri malikleri alacaklardır.

- » İmar Kanununa göre alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen para cezaları iptal edilecektir.
- » Yapı kayıt sahipleri kendi mülklerini ekonomik bir değer olarak gösterebileceklerdir.

MÜRACAATLAR NASIL YAPILACAK?

Vatandaşların kendi rızası ile müracaatı ve kendi beyanı esas alınacaktır.

Müracaatlar e-devlet sistemi üzerinden veya Bakanlığın yetkilendireceği kuruluşlara başvurularak yapılacaktır. Başvurular e-devlet sistemi üzerinden takip edilebilecektir.



Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri bu konuda vatandaşlarımıza her türlü bilgi ve destekte bulunacaktır.

MÜRACAATLAR İÇİN SON TARİH NEDİR?

Başvurular 2018 yılı Haziran ayı içerisinde başlayacak olup 31.10.2018 tarihine kadar devam edecektir.

YAPI KAYIT BELGESİ BEDELİ NASIL HESAPLANACAK?

Yapı kayıt belgesi başvuru bedeli;
arsa emlak değeri ile yapı yaklaşık maliyeti toplamı üzerinden

konutlarda

3%

ticari kullanımlarda ise

5%

olacak şekilde hesaplanacaktır.

SON ÖDEME TARİHİ NEDİR?

Yapı kayıt belgesi bedeli en son 31.12.2018 tarihinde kadar yatırılabilir.

Gerek görülmesi halinde başvuru ve ödeme süresi Bakanlar Kurulu'nca bir yıla kadar uzatılabilir.

ELDE EDİLEN GELİR NEREDE KULLANILACAK?

Yapı kayıt belgesinden elde edilen gelirler deprem ve afet risklerine hazırlık kapsamında ve kentsel dönüşüm çalışmalarında kullanılmak üzere bütçeye gelir olarak kaydedilecektir.

Bu kapsamda kentsel dönüşüm çalışması yürüten belediyelere yüzde yüz yerli inşaat malzemelerini tercih ettikleri takdirde, sıfır faizli kredi imkanı sağlanacaktır.



YAPI KAYIT BELGESİ ALAN YAPI YENİLENEBİLECEK Mİ?

Alınacak yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacaktır.

Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır ve düzenlenen yapı kayıt belgesi imar açısından herhangi bir kazanılmış hak sağlamaz, müktesep oluşturmaz.



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**

www.csb.gov.tr

imarbarisi.csb.gov.tr