İMAR BARIŞI

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet yolu
(Dumlupınar Bulvarı) 9. km No: 278 Çankara Ankara 0 (312) 410 10 00

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

İMAR BARIŞI

e - Devlet Müracaat Kılavuzu

İMAR BARIŞI İLE
Yaklaşık 13 Milyon yapının
imar ve ruhsat sıkıntısı son buluyor.
İmar Barışı'na ilişkin merak edilen herşey için
imarbarisi.csb.gov.tr

İMAR BARIŞI

Dikkat!

Müracaatta yapıya ilişkin bilgilerin doğru girilmesi gerekmektedir. Tapuda işlem yapılırken yapının mevcut durumunu gösteren proje istenecek vebu projenin Yapı Kayıt Belgesindeki bilgilerle uyumlu olması aranacaktır.

e - Devlet Üzerinden Yapılacak Müracaatta Gereken Bilgiler

1) e - Devlet şifresi.

2) Geçerli bir cep telefonu numarası.

3) Geçerli bir e-posta adresi.

4) Beyan edilecek yapının adresi.

5) Tapusu varsa ada ve parsel bilgileri.

6) Toplam inşaat alanı; konutların ve ticari birimlerin ayrı ayrı toplam alanları (m^2).

7) Yapıdaki konut ve ticari birim sayısı.

8) Arsa/Arazinin emlak vergi birim değeri (TL/m^2) (İlgili belediyesinden alınabilecektir.)

9) Yapının bulunduğu arsanın alanı; varsa tapudaki alan yoksa beyan edilecek alan (m^2).

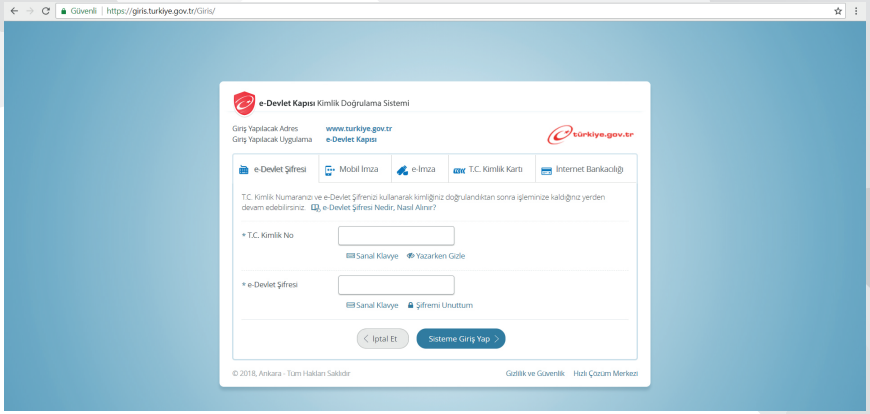
10) Yapı sınıfı (sistemin sunacağı seçeneklerden seçilecek).

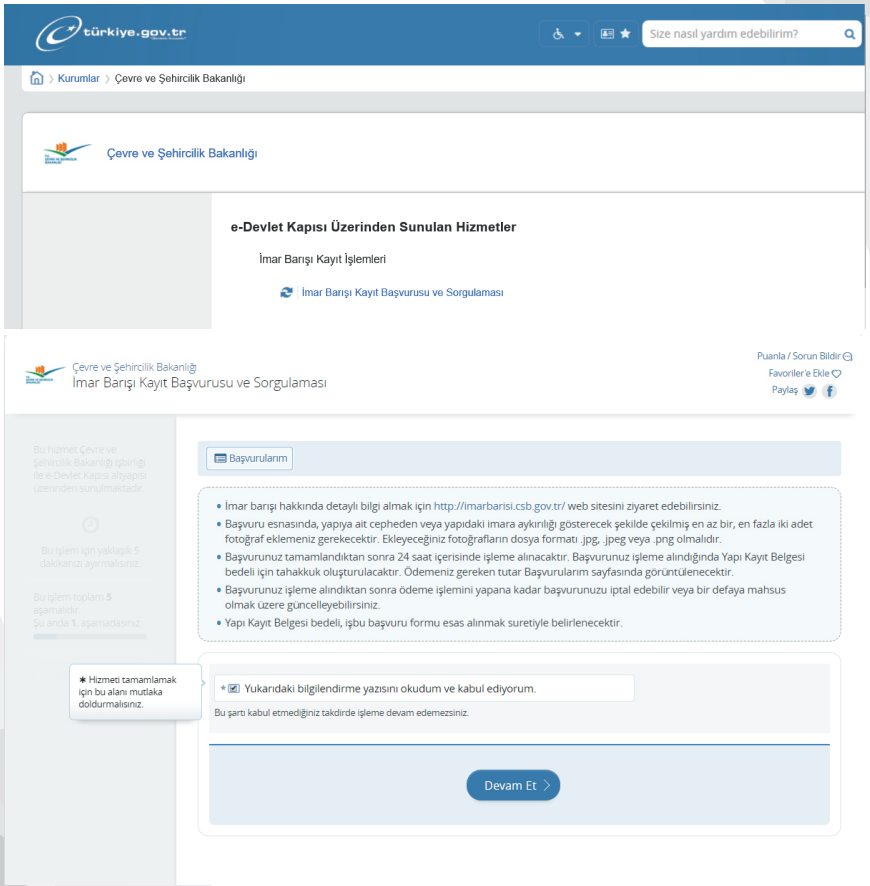
11) İmar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi.

12) Yapıyı gösteren ve ayrılık kısmını gösteren birer adet fotoğraf. Fotoğrafların dosya formatı .jpg, .jpeg veya .png olmalıdır.

e - Devlet Üzerinden Yapılacak Müracaatta Gereken Bilgiler

1) e - Devlet şifresi (e - Devlet şifresi PTT ‘den temin edilir.)





2) Geçerli bir cep telefonu numarası.

3) Geçerli bir e-posta adresi.

4) Beyan edilecek yapının adresi (yapı kayıt belgesi alınacak olan yapının bulunduğu adres bilgisi NVI’ de kayıtlı olacak.)

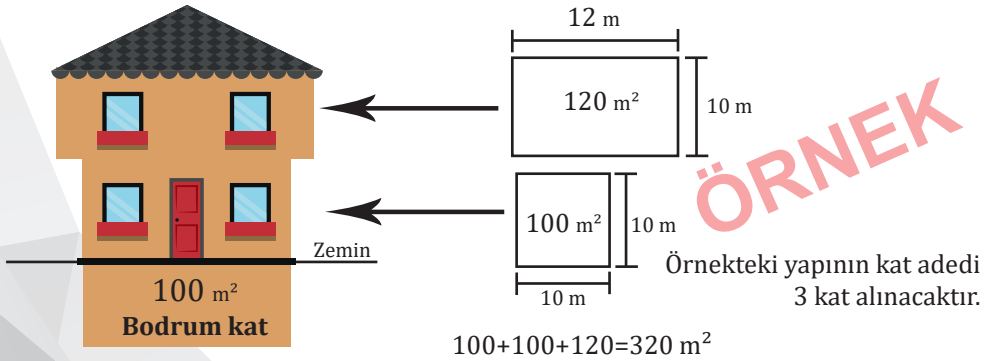
5) Tapusu varsa ada ve parsel bilgileri.

6) Toplam inşaat alanı; konutların ve ticari birimlerin ayrı ayrı toplam alanları (m^2)

■ Toplam inşaat alanı, ortak kullanım alanları, ruhsata aykırı ve ya ruhsat alınmadan yapılan imalatlar / değişiklerile elde edilen alanlar da dahil olmak üzere, yapının tüm alanları toplamını ifade etmektedir.

■ Bağımsız bölüm alanı, yalnızca bir bağımsız bölümde gerçekleştirilen ruhsata aykırı veya ruhsat alınmadan yapılmış imalatlar/değişiklikler için başvuru yapılmak isteniyor ise bu bağımsız bölümde yapılan imalatlar/değişiklikler ile elde edilen alan dahil olmak üzere, bağımsız bölümün brüt alanı belirlenmelidir.

■ Konut ve ticari amaçlı bağımsız bölümlerden oluşan karma kullanımlı bir yapı için başvuruda bulunulacak ise toplam konut ve toplam ticari bağımsız bölüm brüt alanlarının ayrı ayrı belirlenmesi gerekmektedir. Bu belirleme yapılırken, konut yada ticari bağımsız bölümlerde ruhsata aykırı veya ruhsat alınmadan yapılan imalat / değişiklikler ile elde edilen alanların toplama dahil edildiğine dikkat edilmelidir. Binanın katları hesap edilirken bodrum katlar da hesaba katılır.

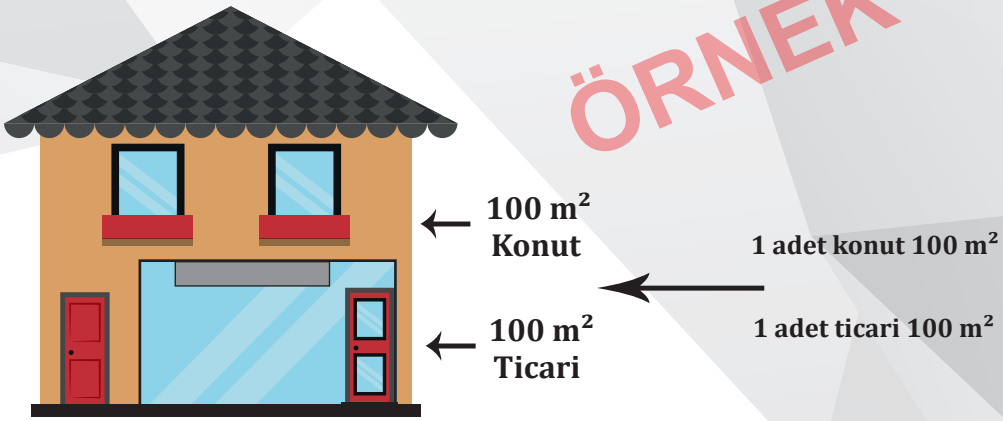


Örnekteki yapının kat adedi 3 kat alınacaktır.

100+100+120=320 m^2

7) Yapıdaki konut ve ticari birim sayısı

■ Yapfıdaki konut ve ticari birim sayısı ayrı ayrı belirtilmelidir.



ÖRNEK

8) Arsa/Arazinin emlak vergi birim değeri (TL/m²)
(İlgili belediyesinden alınabilecektir.)

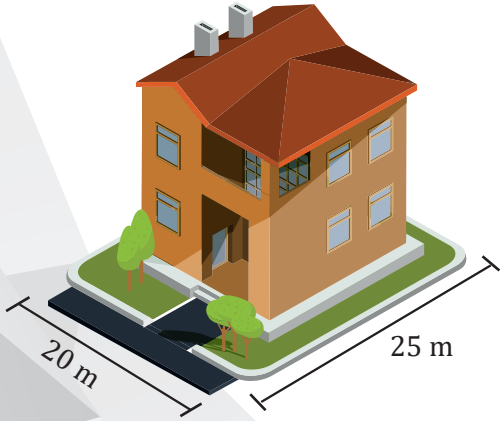
■ Emlak vergisi hesabında kullanılan birim değer ilgili belediyesinden temin edilecektir. Ayrıca birçok belediyenin internet sayfasından temin edilebilmektedir.

9) Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü hesaplanırken;

■ Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturum alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden,

■ Parsel üzerinde tek bir yapı bulunması durumunda yapının bulunduğu parselin toplam alanı, parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda ise sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunulan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden,

■ Hisseli taşınmazlarda , yapı malikine ait hisse oranı üzerinden, hesaplama yapılır.



ÖRNEK

Arsa / arazi alanı = 25 x 20 = 500 m²

10) Yapı sınıfı (sistemin sunacağı seçeneklerden seçilecek)

1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL / m²
2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL / m²
3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapılar için 1000 TL / m²
4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL / m²
5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel vb. yapılar için 2000 TL / m²
6) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW
7) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m2
8) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m2

11) İmar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi

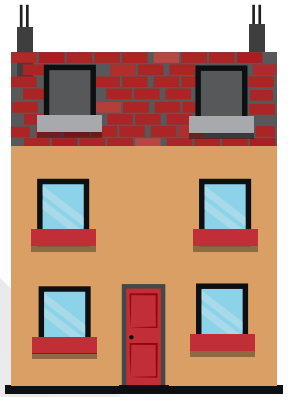
■ Ruhsatsız yapılan yapılar, ruhsatlı olup ruhsata aykırı imalatlar, ruhsata uygun olup iskan alamamış yapılar, iskanlı fakat daha sonradan değişiklik ve ilaveler yapılmış yapılar vb. yapıları kapsamaktadır.

■ Yapının tamamının ruhsatsız biçimde yapılması veya yapı kullanma izin belgesi alınmamış olması durumunda yapının tamamı için Yapı Kayıt Belgesi alınması gerekmektedir.

■ Başvurular bir yapının tamamı için yapılabileceği gibi, yapıda yer alan tek bir bağımsız bölüm için de yapılabileceğinden; öncelikle bu iki durumdan hangisi için başvuru yapılacağını belirlenmesi gerekir. Yapının ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni belgesi olup olmadığı; varsa bir bağımsız bölümde yada yapının ruhsatı ve eki projesine aykırı biçimde yapılan imalatlar; yapıya ait yapı kullanma izin belgesi varsa, projesine aykırı biçimde yapılan imalatların neler olduğu başvuru öncesinde belirlenerek; not edilmelidir.

■ Bir bağımsız bölümü ilgilendiren aykırılıklar: İskan alındıktan sonra sığnak ve otopark gibi ortak kullanım alanlarının bağımsız bölüme dönüştürülmesi, konutun ticari kullanıma yada ticari kullanımın konuta dönüştürülmesi, bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, balkon ve teras kapatılması, ıslak hacimlerde yer değişikliği gibi vb. aykırılıklar, bir bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi alınması gereken durumlara örnektir.

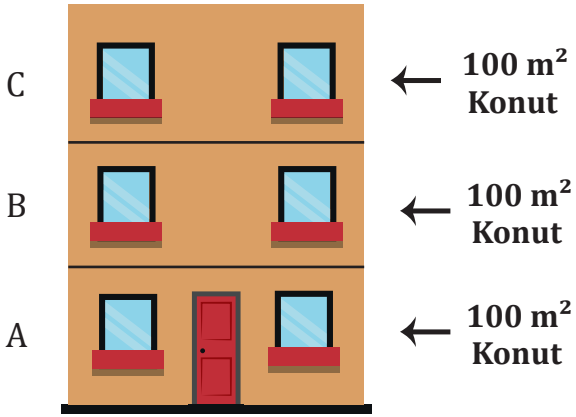
12) Yapıyı gösteren ve aykırılık kısmını gösteren birer adet fotoğraf. Fotoğrafların dosya formatı jpg, jpeg veya png olmalıdır.



ÖRNEK

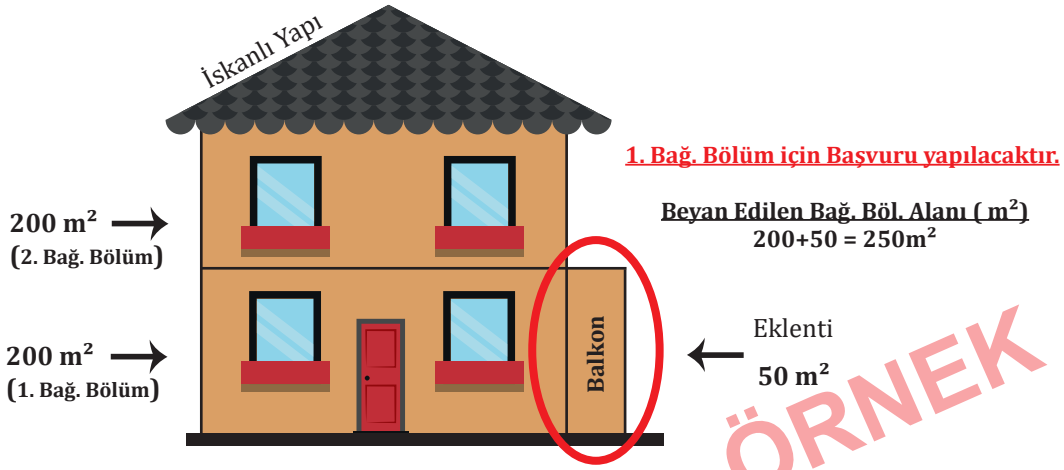
İmar Barışı Sürecinde Karşılaşabilecek Örnekler

1) Yapının iskansız olması durumunda; A,B ve C bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız birimleri için değil, yapının tamamı için Yapı Kayıt Belgesi başvurusunda bulunabilecektir. Hak sahiplerinden herhangi biri Yapı Kayıt Belgesi başvurusunda bulunacak ve bedelin tamamı ödendikten sonra Yapı Kayıt Belgesi düzenlenecektir. Bu bedel malikler arasında eşit oranda paylaştırılacaktır.



ÖRNEK

2) İskanlı bir yapıya sonradan eklenti yapılması durumunda; Yapı Kayıt Belgesi başvurusu bağımsız bölüme yapılan eklenti kısmı ile birlikte yapılacaktır. Aşağıdaki örnekte görüldüğü üzere 400m² iskanlı yapıya sonradan 50m² eklenti yapılmıştır. Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapının tamamı için değil, ilgili bağımsız bölüm ve eklenti kısmından oluşan yeni bağımsız bölüm alanı için yapılacaktır.



1. Bağ. Bölüm için Başvuru yapılacaktır.

Beyan Edilen Bağ. Böl. Alanı (m²)
200+50 = 250m²

ÖRNEK

İmar Barışı Sürecinde Karşılaşabilecek Örnekler

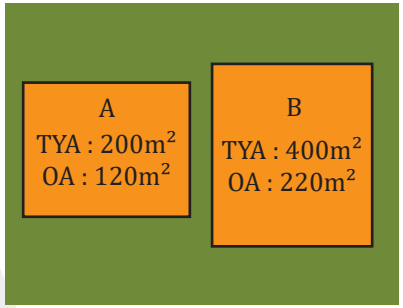
3) Hisseli taşınmazlarda yapının hissedarlardan birine ait olması durumunda; Yapı Kayıt Belgesi başvuru bedeli, toplam yapı alanı ve yapı sahibinin arsadaki hissesi oranında hesaplanacak bedel üzerinden oluşturulacaktır.

ÖRNEK

Arsa Yüzölçümü	500m²
Arsa Sahipleri	A kişisi1/2 B kişisi 1/2
Yapı Sahibi	B kişisi
Toplam Yapı Alanı	100m²

■ Yukarıdaki örnekte yer alan yapıya ait Yapı Kayıt Belgesi bedeli 250m² arsa yüzölçümü ve 100m² toplam yapı alanı için yapı sahibi B kişisi tarafından oluşturularak ödenecektir. A kişisi her ne kadar arsada haksahibi olsada kendisine ait yapı bulunmadığından dolayı herhangi bir bedel ödemeyecektir.

4) Hazine ve/veya Belediye taşınmazı üzerinde yapı bulunması durumunda; Yapı Kayıt Belgesi bedeli, toplam yapı alanı ve yapı oturum alanı kullanılarak hesaplanacaktır. Arsa yüzölçümü beyan edilirken sadece binanın oturum alanı beyan edilecek binanınbahçesi vb. beyan edilmeyecek.



Hazine ve/ veya Belediye taşınmazı

A : Toplam Yapı Alanı (TYA) = 200 m²
Oturum Alanı (OA) = 120 m²

B : Toplam Yapı Alanı (TYA) = 400 m²
Oturum Alanı (OA) = 220 m²

ÖRNEK

■ Yukarıdaki örnekte yer alan yapılara ait Yapı Kayıt Belgesi bedelleri hesaplanırken; A yapısı için, toplam yapı alanı 200m², arsa yüzölçümü (oturum alanı) ise 120m² alınarak hesap yapılacaktır. B yapısı için Yapı Kayıt Belgesi bedeli ise toplam yapı alanı 400m², arsa yüzölçümü (oturum alanı) ise 220m² alınarak hesap yapılacaktır.

1-) İmar Barışı hangi tarihten önceki yapıları kapsar?

31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapıları kapsar.

2-) İmar Barışı başvuruları nereye yapılır?

Başvurular e - Devlet üzerinden yapılacaktır.

3-) Yapı Kayıt Belgesi Nedir?

İmar Barışı kapsamında değerlendirilmiş olan yapılar için oluşturulacak belgedir.

4-) İmar Barışı sürecinde ödenecek olan Yapı Kayıt Belgesi bedeli nasıl belirlenecektir?

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

5-) Yapı Kayıt Belgesi kalıcı İmar hakkı sağlar mı?

- Yapı Kayıt Belgesi İmar açısından ekstra bir hak sağlamaz, müktesep oluşturmaz.
- Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır.

6-) İmar Barışından önce alınmış yıkım kararları ve idari para cezaları ne olacak?

İmar Kanunu'na göre alınmış Yıkım kararları ve idari para cezaları varsa iptal edilecek.

7-) Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara su, elektrik ve doğalgaz bağlatılabilecek mi?

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

8-) İmar Barışı kapsamında Kat mülkiyetine geçiş olacak mı?

Yapı Kayıt Belgesi aldıktan sonra maliklerin tamamının muvafakatı ile tapuya müracaat edilerek ve yapı kayıt belgesi için ödenen bedel kadar ilave ödeme yaparak, cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edebilecek. Tapuda işlem yapılırken yapının mevcut durumunu gösteren proje istenecek ve bu projenin Yapı Kayıt Belgesindeki bilgilerle uyumlu olması aranacaktır. Bu yüzden Yapı Kayıt Belgesi müracaatında yapıa ilişkin bilgilerin doğru girilmesi gerekmektedir.

9-) İmar Barışı için hangi tarihe kadar başvuru yapılabilecek?

Müracaatlar 31/10/2018 tarihine kadar yapılabilecek

10-) Başvuru yapıldığı takdirde Yapı Kayıt Belgesi bedeli ne zamana kadar yatırılabilecek?

Yapı kayıt belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar yatırılması gerekmektedir.

11-) Hangi yapılar İmar Barışından faydalanamayacak?

- Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar.
- Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar.
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesinde belirtilen istisnai alanlarda bulunan yapılar.

12-) Hazine taşınmazı üzerine yapılmış olan yapılar İmar Barışından faydalanabilecek mi?

Hazine taşınmazının sosyal donatı için tahsisli olması hali hariç olmak üzere bu yapılar da İmar Barışından faydalanabilecek.

13-) Yapı Kayıt Belgesi ne zaman kadar geçerlidir?

Yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir.