



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

GENELGE:1787
(2018/8)

İlgi (a): 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesi.

(b): Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasları belirleyen 06/06/2018 tarihli 30443 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tebliği.

18/5/2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16'ncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa Geçici 16. madde eklenmiş ve buna göre; 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 yapı kayıt belgesi verilebileceği düzenlenmiştir.

İlgi (a) Kanun maddesinde; *"Yapı kayıt belgesi alınan yapıların. Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar, Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.*

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

Yapı kayıt belgesi yapının kullanım amacına yönelik olup, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır.

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

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kayıt belgesi ile 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. "

Denilmektedir.

Bu kapsamda yapılacak iş ve işlemlere aşağıdaki akışa göre yön verilmesi gerekmektedir.



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

Buna göre;

1-Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolar (LİHKAB) ve Serbest Harita Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Büroları (SHKMMB) Tarafından Yapılacak İşlemler;

LİHKAB/SHKMMB'larca zemin tespit tutanağı düzenlenebilmesi için;

İlgi (b) Tebliğ'in 6'ncı maddesinin 4/c bendi gereğince imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge aranacak olup yapı kayıt belgesi alınan yapıların üzerinde bulunduğu taşınmazın imar planında umumi hizmet alanlarına (Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, park, yol, meydan, yeşil alan, otopark, ibadet yeri ve karakol vb.) 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.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 04.10.2018 tarih ve E.173013 sayılı yazılarına istinaden 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 işlemlerinin yapılabileceği, 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.

LİHKAB/SHKMMB'e yapılan başvurularda istenecek belgeler;

- 1- Yapı kayıt belgesi/Belgeleri,
- 2- LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğu tespit edilmiş olması halinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge,



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942

06/07/2018

Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

3- İlgi (b) Tebliğin 6'ncı maddesinin 4/b bendinde tanımlanan proje, (Kat mülkiyeti tesis edilmeyecek yapılar için istenmeyecektir.)

4- Tapu senedi/tapu kaydı ve kimlik belgesi, (Yapının Hazineye veya belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması durumunda, taşınmazın başvuru sahibi/sahipleri adına, parsel büyükse ifrazen bu mümkün değilse hisseli olarak tescilinin gerçekleşmiş olması gerekmektedir.)

İlgi (b) Tebliğin 5'inci maddesinin 2/a bendi gereğince yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda yapının tamamı için, (b) bendi gereğince yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölmeler ile ilgili ise o bağımsız bölüm/bölmelere ait tüm yapı kayıt belgeleri aranır.

İlgi (b) Tebliğin 6'ncı maddesinin 6'ncı bendi uyarınca inşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibarı ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile yapı kayıt belgesi alan yapı/bağımsız bölümlerde tapu kütüğüne tescil ve/veya kat mülkiyeti işlemleri eksik inşaat işlerinin tamamlanmasından sonra gerçekleştirilir.

LİHKAB/SHKMMB'lara yapılan zemin tespit tutanağı başvurularına ilişkin hizmet sözleşmesi/tip sözleşme düzenlenecek olup (LİHKAB'lar bunu aynı adla fen kaydına alacaklardır) düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı için LİHKAB'lara ödenecek olan ücret Lisanslı Büro Hizmet Ücretleri tarifesine göre belirlenecektir.

Tapu kütüğünde değişiklik işlemi gerektiren başvurular için (EK-1), değişiklik işlemi gerektirmeyen başvurular için (EK-2) Zemin Tespit Tutanağı düzenlenir. Zemin tespit tutanağının (EK-1, EK-2) ilgili satır ve sütunları usulünce doldurulur.

Zemin tespit tutanağının Kroki kısmında; İşleme konu yapıların ve eklentilerinin, proje ile zemin durumu dikkate alınarak, yapı ve eklentileri ile parsel köşe noktalarının kontrol noktalarına dayalı biçimde ölçülerek teknik mevzuata uygun olarak hesaplanan (kadastro paftasının koordinat sistemi ile uyumlu) koordinatlarını, yapıların birbirlerine göre ve parsele göre konumlarını, yapı cephelerini, kat adedini, yapı cinsini ve varsa tecavüz şekli ve miktarını gösterecek şekilde hazırlanması zorunludur.

İlgi (b) Tebliğin 8.(1) Maddesinde;Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar "**MADDE 8 - (1) Yapı kayıt belgesi;a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda 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**



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenemez. (2) Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, yapı kayıt belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, yapı kayıt belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur." denildiğinden LİHKAB/SHKMMB tarafından yapılan inceleme sonucunda yapının yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek alanlarda/taşınmazlarda tamamen veya kısmen (tecavüzlü) kaldığının anlaşılması veya ilgi (b) Tebliğin 8/1. maddesinde belirtilen alanlar dışındaki yerlere herhangi bir tecavüzünün veya Hazineye/belediyelere ait taşınmazlar üzerinde kaldığının belirlenmesi halinde bu durum düzenlenecek olan zemin tespit tutanağında belirtilerek LİHKAB/SHKMMB tarafından gereği yapılmak üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne/Belediyesine gönderilir. Bu kapsamdaki başvurular tescile konu olmadığından Ek-2 Zemin Tespit Tutanağı Formu düzenlenir. Hazinenin ve üçüncü kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde kısmen tecavüzü bulunan yapılar için hazinenin/ilgililerinin muvafakati alınması koşuluyla tapu kütüğünün beyanlar hanesinde tecavüze yönelik belirtme yapılarak tapu sicilinde gerekli tescil işlemi yapılabilecektir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) Hazinenin veya üçüncü kişilerin muvafakati olmadan tescil işlemi gerçekleştirilemeyeceğinden dolayı; işlem LİHKAB/SHKMMB de iken ilgililere bu hususta gerekli bilgilendirme yapılarak, üçüncü kişilerin özel mülkiyetindeki taşınmazlara tecavüzlü durumlarda Kadastro Müdürlüğüne zemin tespit tutanağına imza almak veya noterden onaylı muvafakatnameyi ya da birden fazla bloklu çok sayıda malikli yapılarda kat malikleri kurulunca bu yönde alınmış kararına ilişkin karar defterinin noter onaylı örneğini tutanağa eklemek suretiyle; hazine taşınmazına tecavüzlü durumlarda ise yine Kadastro Müdürlüğü tarafından Millî Emlak Müdürlüklerine yazılı sorularak alınacak muvafakat akabinde işlemlere devam edilecektir.

Zemin tespit tutanağında ayrıca; yapı kayıt belgesi, (kat mülkiyetine konu olacak yapılar için) proje ve zemin durumunun birbirleri ile uyumlu oldukları (yapı kayıt belgesi ve mimar tarafından projesi düzenlenmiş olan yapının ölçülerek hangi taşınmaz üzerinde kaldığının belirlenmiş olduğu) hususu LİHKAB/SHKMMB tarafından, yapı kayıt belgesindeki beyanları ile zemin durumunun birbiriyle uyumlu oldukları hususu da tapu malik veya maliklerden biri tarafından imza altına alınacaktır.

Yapı kayıt belgesinde ilgilisince beyan edilen yüzölçümlerinin doğruluk denetimi mimarlar tarafından yapılır.

Zemin tespit tutanağı, düzenleyen mühendis ve talepte bulunan yapı maliki/malikleri tarafından imzalanacak ve başvuru belgeleri ile birlikte ilgili kadastro müdürlüğüne sunulacaktır.



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

1- Kadastro Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler

Kadastro müdürlüklerine yapılan başvurularda;

- 1- İstemde bulunanın kimlik belgesi,
- 2- İstemde bulunan temsilci ise temsil belgesi,
- 3- Yapı kayıt belgesi/belgeleri,
- 4- Zemin Tespit Tutanağı,
- 5- LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğu tespit halinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge,
- 6- Tapu malikleri veya maliklerden en az birisi ile LİHKAB/SHKMMB arasında düzenlenmiş olan hizmet sözleşmesi/tip sözleşme ve fatura,
- 7- Sözleşmeye ilişkin tahakkuk eden damga vergisinin ödendiğine dair makbuz, ibraz edilmesi gerekmektedir.

Başvuru sonrası öncelikle gerekli kontrollük ve teknik belge hizmet bedeli tahsili sonrasında işlem fen kaydına alınacaktır.

Kadastro müdürlüklerince yukarıdaki belgelerin varlığı tespit edildikten sonra başvuru konusu parselin zemin tespit tutanağındaki köşe koordinatlarının kadastro teknik evrakına uygunluğu, yapının tersimat kontrolü ve parsel içerisindeki konum kontrolü yapılarak Zemin Tespit Tutanağının Tescil Sayfası kısmına "*Tescil sayfası 3194 sayılı Kanunun Geçici 16. maddesi uyarınca isteğime uygun olarak düzenlenmiştir*" ibaresi yazılarak kontrol ve onay ve imzalan tamamlandıktan sonra 2010/4 sayılı Genelge gereğince Zemin Tespit Tutanağı üst yazı ile fiziksel olarak, ekleri (3 ve 5 numaralı belgeler) taranarak 2017/3 Sayılı Genelgeye uygun şekilde sistem üzerinden güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilecektir.

Zemin tespit tutanağının incelenmesi sonucunda, zemin tespit tutanağının ilgi (b) Tebliğ ile bu Genelgede belirlenen hususlara aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda başvuruya ilişkin belgeler LİHKAB/SHKMMB ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. Söz konusu aykırılıkların giderilmesi halinde işlemlere devam edilir.

İlgi (b) Tebliğ gereğince, zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumlu olduklarından kadastro müdürlüğünce sadece büro kontrolü yapılmakla yetinilecektir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Yaygın yapılaşmanın bulunduğu hisseli taşınmazlarda tüm yapıların yapı kayıt belgesi/yapı kullanma izni tamamlanmadan kat mülkiyetine geçiş mümkün olmayacağından hissedarlardan birine ait yapıya yönelik yapı kayıt belgesi ile yapılan başvurularda



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

LİHKAB/SHKMMB tarafından düzenlenecek Ek-1 zemin tespit tutanağının kroki kısmı doldurulacak olup; düşünceler sütununa yapı kayıt belgesine konu yapının hangi hissedara ait olduğuna dair belirtme yapılarak taşınmazın beyanlar hanesinde gösterilmek üzere tapuya gönderilir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) 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 istenilecektir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Söz konusu tebliğin yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar başlıklı 8. maddesi kapsamı dışında kalan yapılardan, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtme bulunanlar için 2010/4 Sayılı Genelgenin 24. Maddesinin 16. Fıkrasına göre ilgili idarenin olumlu kararının aranması gerekir.

Parselde teknik hata tespit edilmesi halinde hatanın türü araştırılarak kadastro teknik mevzuatına göre düzeltilir. Mevzuat gereği ilgisinin muvafakati ile düzeltilebilen hatalar işlem için düzenlenen zemin tespit tutanağının tescil sayfasında gerekli açıklama yapılmak sureti ile düzeltilir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) Tarım arazileri üzerine yapılan yapılar için imar barışı kapsamında cins değişikliği yapılabilmesi için Tapu Dairesi Başkanlığının 12/06/2014 tarih ve 34306 sayılı "5403 Sayılı Kanun Uygulamaları" konulu Genel Duyurusunun "D- Tarım Arazilerinde Teknik Nitelikli İşlem Talebi" bölümüne göre İl/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüklerinin uygunluk görüşünün Kadastro Müdürlüklerince işlem öncesi alınması gerekmektedir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) Mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarına ait binalar, mülkiyeti Hazine adına kayıtlı olup, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisli yapılara ait taleplerde; zemin tespit tutanağının ilgili kurumun bünyesinde çalışan harita mühendisi sorumluluğunda yapılması, ilgili kurumun bünyesinde harita mühendisi bulunmaması durumunda Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları veya Serbest Harita Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Bürolarından hizmet satın alınmak suretiyle yaptırılması gerekmektedir. Yasal muafiyeti olan kurum ve kuruluşlardan teknik belge ve kontrollük bedeli alınmayacaktır.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) Mülkiyeti Hazine adına kayıtlı bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilen yapılara ait cins değişikliği taleplerinde; talebin Hazine adına Milli Emlak Müdürlüklerince yapılması esastır.



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

3402 sayılı Kadastro Kanununun 47/N maddesine dayanılarak yayımlanmış olan Yönetmelik kapsamına giren bir hatanın tespit edilmiş olması durumunda zemin tespit tutanağının Tescil Sayfasında gerekli açıklama yapılmak sureti ile başvuruya esas tescilin öncelikli olarak yapılmasını müteakip düzeltmeye yönelik taşınmazın beyanlar hanesine belirtme yapılması sağlanarak, düzeltme işlemi en kısa sürede tamamlanacaktır.

Tescil müteakip belgelerin kadastro müdürlüğüne gönderilmesi sonrasında değişiklik kadastro müdürlüğü tarafından paftasına ve fen klasörüne işlenir.

2- Tapu Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler

Zemin tespit tutanağı (Ek-1) ve eklerinin kadastro müdürlüğünce kontrolü yapılarak tapu müdürlüğüne intikali sağlandıktan sonra tapu müdürlüğüne;

1- Kadastro Müdürlüğü tarafından gönderilen Yapı Kayıt Belgesi/Belgeleri, Zemin Tespit Tutanağı (Ek-1), LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğu tespit edilmesi halinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge,

2- Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarca imzalanan ve elektronik ortamda 200 dpi çözünürlükte siyah beyaz taranmış olarak (üzerinde mimarın kaşesi ve imzası bulunan .tif formatında düzenlenmiş CD) **(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Değişik İfade)** tapu müdürlüğüne belediye onayı alınmaksızın ibraz edilen proje, (Kat mülkiyeti tesis edilmeyecek yapılar için istenmeyecektir.)

3- Bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim plânı,

4- 2014/2 Sayılı Genelge kapsamında zorunlu deprem sigortası,

5- **(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Değişik Paragraf)** Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin yatırıldığından TAKBİS üzerinden tespit edilmesi, (İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmayacağından bu taşınmazlar için yapılan taleplerde bedele ilişkin tespit yapılmayacaktır.),

6- **(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Değişik Paragraf)** Daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

yatırıldığından TAKBİS üzerinden tespitinden sonra ilgili tapu müdürlüğünce ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazının düzenlenerek başvuru sahibine verilmesinden sonra, ilgili vergi dairesince ilgililere verilen ve söz konusu yapıya ilişkin olarak 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasında belirtilen harcın tahsil edildiğine ilişkin 59 Seri Nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan belge,

ile müracaat edilmesi üzerine tapu müdürlüğünce işleme ilişkin döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilerek tapu sicilinde gerekli tescil işlemi gerçekleştirilir.

Ayrıca, sadece kat irtifakına geçilmiş yapılarda tescilin esas unsurlarında (bağımsız bölüm değişikliği, eklemesi, nitelik, arsa payı v.b.) değişiklik getirmeyen durumlarda tek malikin talebiyle işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmekte olup, kat irtifakına geçilip geçilmediğine bakılmaksızın yapılacak tescil işlemlerinde ise tüm maliklerin talebinin alınması gerekmektedir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Kat mülkiyeti tesisli yapılarda sadece yapının içine ilişkin bağımsız bölüm ilavesi, ifrazı, tevhidı, niteliğinin değiştirilmesi gibi durumlarda zemin tespit tutanağı aranmayacaktır.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Kat mülkiyeti tesisli yapılarda yapılacak tadilatlarda projenin tadil edilen ilgili bölümler için çizilmesi asıl olmakla birlikte yapının tamamı için ibraz edilmesi halinde, projeyi düzenleyen mimar tarafından değişikliğin sadece yapı kayıt belgesine konu bölümler için yapıldığı yönünde projenin uygun bir yerine açıklama yapılarak onaylanması ve mevcut tasdikli proje ile birlikte irtibatlandırılması; bununla birlikte kat mülkiyeti tesisli yapılar için mimar tarafından onaylanmış tadilat projesinde ortak kullanım alanları, binanın genel görüntüsü, binanın ana unsurlarında değişiklik yapmayan ve ana yapıya zarar vermeyen durumlar ile diğer bağımsız. bölümlerin tapuya kayıtlı tescilli unsurlarında değişiklik oluşturmayan durumlarda sadece işlemin tarafı bağımsız bölüm maliki/maliklerinin tadilat projesini imzalamaları, sayılan unsurlarda değişiklik bulunmadığına ilişkin olarak projenin uygun bir yerine mimarınca açıklama yapılmak suretiyle imzalanması gerekmektedir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Projede malik veya paydaş imzalarının; bağımsız bölüm listesinde, proje kapağında, projenin uygun bir yerinde veya elektronik ortamda proje ile ilişkilendirilmiş ve mimar tarafından onaylanmış bir belgede olması yeterlidir. Tüm sayfaların ve bağımsız bölümlerin ayrı ayrı imzalanmış olması aranmaz.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Yaygın yapılaşmanın bulunduğu hisseli taşınmazlardan tüm yapıların yapı kayıt



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

belgesi/yapı kullanma izni tamamlanmadan kat mülkiyetine geçiş mümkün olamayacağından hissedarlardan birine ait yapıya yönelik yapı kayıt belgesi ile yapılan başvurularda düzenlenecek zemin tespit tutanağı kadastro müdürlüğü kontrolünden sonra yapı kayıt belgesine konu yapının hangi hissedara ait olduğunu taşınmazın beyanlar hanesinde gösterilmekle yetinilir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Değişik Paragraf) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemi yapılabilmesi için söz konusu yapıların tabi olduğu özel kanunlarda (6306 sayılı Kanun, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Toprak Koruma Kanunu, Orman Kanunu, Doğal Sit, Arkeolojik Sit, Kentsel sit, Askeri Güvenlik Alanı vs.) cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerine izin veriliyor olması gerekmektedir. Bu itibarla mevzuatı gereğince işlemler öncesinde diğer kurumlardan izin/muvafakat alınması gereken durumlarda gerekli yazışmalar yapılarak işlemlere yön verilecektir. Söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün iken, ilgili idaresince mevzuatı gereği işleme uygunluk verilmemesi halinde idaremizce işlem yapılması mümkün olmayacaktır.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 inci maddesinin "d" bendi kapsamında riskli yapı olarak tanımlanmış olup, üzerinde riskli yapı belirtmesi bulunan ve yıkılmasına karar verilen yapı için yapı kullanma izni yerine geçecek yapı kayıt belgesi alınmış olsa dahi cinsinin değiştirilerek kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan ve imar planında da "Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisi" alanı olarak ayrılan ve tapu kütüğünde de belirtme yapılan taşınmaz için yapı kayıt belgesi alınmış olsa dahi, Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisinde ilgili İdarece bu belirtmenin terkinin sağlanmadıkça taşınmazın cinsinin değiştirilerek kat mülkiyeti kurulması mümkün bulunmamaktadır.

Tapu müdürlüğüne tescil sonrası zemin tespit tutanağı üst yazı ile kadastro müdürlüğüne gönderilecektir. Tescil sonrasında değişiklik kadastro müdürlüğü tarafından paftasına ve fen klasörüne işlenecektir.

İlgi (a) Kanun kapsamında, Bakanlıkça ve ilgili belediyesince yapılacak satış işlemleri tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenmek suretiyle gerçekleştirilir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Değişik İfade) İşlem sonrasında yapı kayıt belgesi ile söz konusu kanundan yararlanan taşınmazın/bağımsız bölümün beyanlar hanesine, yapılan işlemin ilgi (a) Kanun maddesi kapsamında gerçekleştiği yönünde belirtme yapılır.

Uygulamada mahalli birimler arasında ortaya çıkabilecek koordinasyon eksiklikleri Valiliklerce giderilecektir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Prof.Dr. Mustafa ÖZTÜRK
Bakan a.
Müsteşar

- 1-Tapu kütüğünde değişiklik gerektiren durumlar için zemin tespit tutanağı
- 2-Tapu kütüğünde değişiklik gerektirmeyen durumlar için zemin tespit tutanağı