



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

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 Kanununun 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 ile 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



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

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.
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.

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,
- 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.)



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

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 itibari 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) Tebliğ'in 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 kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar hakkında yapı kayıt*



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

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. Hazinesinin 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.

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.

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,



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

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 imzaları 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 müdürlüğüne sadece büro kontrolü yapılmakla yetinilecektir.

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.

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



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

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 müdürlüğüne 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) tapu müdürlüğüne 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- Yapı kayıt belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırıldığına ilişkin belge (Söz konusu ödemenin yapı kayıt belgesi tarihinden sonra yapılmış olmasına dikkat edilecektir),

6- 492 Sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasında belirtilen harcın tahsil edildiğine ilişkin 59 Seri No'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan belge,



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

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.

Mevzuatı gereğince işlemler öncesinde diğer kurumlardan izin/muvafakat alınması gereken durumlarda gerekli yazışmalar yapılarak işlemlere yön verilecektir.

Tapu müdürlüğünce 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.

İşlem sonrasında taşınmazın beyanlar hanesine, yapılan işlemin ilgi (a) Kanun maddesi kapsamında gerçekleştiği yönünde belirtme yapılır.

Uygulamada mahalli birimler arasında ortaya çıkabilecek koordinasyon eksiklikleri Valiliklerce giderilecektir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Prof. Dr. Mustafa ÖZTÜRK

Bakan a.

Müsteşar



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

1-Tapu kütüğünde değişiklik gerektiren durumlar için zemin tespit tutanağı

2- Tapu kütüğünde değişiklik gerektirmeyen durumlar için zemin tespit tutanağı