

KARAR TARİHİ	KARAR NO	KARARIN KONUSU	İmar Barışı Uygulama Esasları Hk. (İmar ve Şehircilik Md. Teklifi)
06.12.2024	2024/12-183		
Belediye meclisini teşkil eden zevat	Belediye Meclisi; Meclis Başkanı Dr. Evren DİNÇER Başkanlığında; Üyelerden; Osman KOÇAK, Nurettin YAR, Mustafa ALAKUŞ, Yakup ÜLGER, Hıfı PEKER, Mustafa TOPAÇLI, Murat ESKİL, Semiha KURT, Ahmet Semih KILIÇ, Tamer YALVAÇ, Ahmet ÇEKİÇ, Oğuz EREN, Oğuzhan ÖZER, Yakup Kadri PEREK, Seyfettin KARAGÖZ, Şener KAŞ, Özlem Hacer YILDIRIM, Mustafa KUZUCU, Koray YILDIRIM, Rıza SERİNBAŞ, Mehmet YARDIMLI, Meriç KESKİN, Çiğdem ER, Ayhan ÖZKÖK, Hakan ÜLKÜ, Hasan BAYRAKTAR Mehmet GÜMÜŞSOY, Şammas PATIR, Yunus ABAKLI, Yusuf ÇALIŞKAN, , Hanifi Emre GÜLER, Şevki TERLEMEZ, Sami UYAR ve Salih TAŞ'ın İştiraki ile toplandı. (İsmail AYDIN, Ayşenur ÇAKMAK ve Atilla Muhsin GEMİCİ iznil.)		

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün "İmar Barışı Uygulama Esasları" hakkındaki 02.12.2024 tarih ve E-95349853-110.03-104229 sayılı teklif yazısı.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesinin 8.fıkrasında "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."denilmektedir.

06.06.2018 tarih ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 7.maddesinin 4.fıkrasında ise "Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Böyle bir durumda Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili Belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden Belediyelerce doğrudan bunlara satılır" hükümleri yer almaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı da 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesine istinaden, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla mevzuatta belirlenen şartları yerine getiren gerçek ve tüzelkişilere Yapı Kayıt Belgesi düzenleyerek vermiştir. Belediyemiz özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde kamuoyunda İmar Barışı olarak bilinen Yasa uyarınca Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapılar bulunmaktadır. Yapı sahibi bu belgelere dayanarak Kurumumuzdan kendilerine arsa satışının yapılmasını talep etmektedirler. Başvurular üzerine Müdürlüğümüz arsa satışının yapılmasına ilişkin Usul ve Esasları belirlemiş olup, yazı ekinde sunulmaktadır.

Uygun görüldüğü takdirde, Aksaray Belediye Başkanlığı 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16.Maddesinin Uygulama Usul ve Esasları'nın Belediye Meclisimizde görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

AKSARAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
3194 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 16.MADDESİNİN

UYGULAMA USUL VE ESASLARI

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç ve Kapsam

MADDE 1- Bu Uygulama Usul ve Esaslarının amacı, 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında Aksaray Belediyesi sınırları içerisinde yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu Belediyeye ait tam ve hisseli taşınmazların, Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2- Bu Uygulama Usul ve Esasları, 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi ile 06.06.2018 tarih ve 30443 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslara dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3- Uygulama Usul ve Esaslarında geçen;

- a) Belediye: Aksaray Belediyesini,
- b) Hak Sahibi: Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının veya yapıdaki bağımsız bölümlerin sahibi ya da sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerini,
- c) Belediye taşınmazı: Belediye mülkiyetindeki tam veya hisseli olduğu taşınmazları,
- d) Rayiç bedel: Aksaray Belediyesine ait taşınmazların Maliyenin cadde ve sokaklar için belirlemiş olduğu, emlak vergisi rayiç değerinden az olmamak üzere, emlak piyasası arsa ve konut satış piyasası araştırılarak, Belediyece kurulacak komisyonlarca m² birim değerinin belirlenmesine veya 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini,
- e) Yapı Kayıt Belgesi: İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesine göre alınan belgeyi ifade eder.
- f) LİHKAB: Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Bürolarını,

Satılmayacak taşınmazlar

MADDE 4- Uygulama Usul ve Esaslarında;

- a) 31/12/2017 tarihinden sonra üzerinde yapı yapılan taşınmazlar,
- b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- c) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- d) 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ilan edilen alanda kalan taşınmazlar,
- e) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan taşınmazlar,
- f) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- g) Özel kanunlar kapsamında kalan ve belediye tarafından satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- h) Sosyal donatı alanlarında kalan taşınmazlar,



- i) İmar planlarında kamu hizmeti için ayrılmış taşınmazlar ile fiilen kamu hizmetlerinde kullanılan taşınmazlar,
- j) Kamulaştırma yoluyla edinilip 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 23'üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,
- k) Taşkın yapı durumunda olanlar hariç (yapı kayıt belgesine konu yapının taşınmaz kısmı hariç) ; üzerinde havuz, spor sahası, konteyner ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapı bulunan taşınmazlar,
- l) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
- m) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,
- n) Yapı Kayıt Belgesi iptal edilen taşınmazlar,

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru ve Değerlendirme, Taşınmazın Tespiti ve Satış İşlemleri

Başvuru ve Değerlendirme

MADDE 5-(1) Hak sahipleri, satın alma başvurularını Ek-1'de yer alan dilekçe ile Belediyeye yaparlar.

(2) Belediye satın alma başvurularını, herhangi bir yazışma yapmaksızın, öncelikle Belediye kayıtları üzerinden inceler. Yapılan bu incelemede başvuruda bulunulan taşınmazın Belediye taşınmazı olup olmadığı kontrol edilir. Taşınmazın, Belediye taşınmazı olmadığı anlaşıldığında bu durum başvuru sahibine bildirilir. Taşınmazın, Belediye taşınmazlarından olması durumunda ayrıca 4'üncü madde kapsamında satılmayacak taşınmazlardan olduğunun tespit edilmesi halinde bu husus gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine bildirilir.

(3) Taşınmazın satışa konu edilmesinde, üzerindeki yapının Yapı Kayıt Belgesi alındığı tarih itibarıyla ve arsa satışı yapılacağı tarihte mevcut olması esastır.

Başvuru sahiplerden istenecek belgeler

MADDE 6- 5'inci madde kapsamında yapılan inceleme sonucunda satın alma başvurusunda bulunulan taşınmazın Belediyenin özel mülkiyetinde satılabilecek taşınmazlardan olması durumunda başvuru sahiplerinden;

- a) T.C Kimlik Belgesi
- b) Başvuran vekil olması durumunda onaylı vekaletname sureti,
- c) Yapı Kayıt Belgesi,
- d) Yapının veya bağımsız bölümün adresi ile sahibi olduğunu gösterir belgelerden en az biri (Emlak Vergi Kaydı Belgesi, Noter onaylı satış sözleşmesi, mahkeme kararları, veraset ilamı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, yapı sahipliğine ilişkin resmi kurum yazıları ve benzeri),
- e) Yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapıldığını ispatlayacak nitelikte her türlü belgeden en az biri (hava fotoğrafı, tespit tutanağı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, idari veya adli yargı mercilerine verilmiş kararlar, Numarataj Kaydı, seçmen kütük kayıtları, yapıya ait elektrik, su, telefon, doğalgaz faturaları veya benzeri aboneliklerin tesis tarihlerini gösteren ve ilgili birimlerden alınacak yazı vb.)
- f) Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Bürolarınca (LİHKAB) düzenlenmiş zemin tespit tutanağı,
- g) Tüzel kişiler için ayrıca, başvuru yapan şahsın tüzel kişi adına taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri,
- h) Birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda hak sahiplerinin arsa payı konusunda uzlaşmaları halinde, her bir bağımsız bölüme isabet eden arsa payı oranı ile hak sahiplerini gösteren onaylı muvafakatname yapılacak tebligatla istenir.

(2) Belediye tarafından bu belgelerde eksiklik bulunduğunun tespiti halinde bunu giderilmesi başvuru sahibinden istenir.

Satış yetkisi

MADDE 7- Taşınmazın hak sahiplerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satışı Aksaray Belediye Encümeni tarafından yerine getirilir.

Taşınmazın tespiti

MADDE 8- (1) Hak sahipleri tarafından verilen belgelerde dikkate alınarak Belediyece satışı talep edilen taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında ; satışın talep edilip edilmediğine bakmaksızın Yapı Kayıt Belgesi yapının/yapıların sahibi/sahipleri ile varsa bağımsız bölümlerin sahipleri, yapının/yapıların niteliği, yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapıp yapılmadığı ile Yapı Kayıt Belgesinin alındığı tarih itibariyle mevcut olup olmadığı ve yapının/yapıların yapı inşaat alanı, taban alanı, varsa bağımsız bölüm sayısı ile her birinin alanı ayrıca belirtilir.

(2) LİHKAB bürolarınca hazırlanan zemin tespit tutanağı Belediye teknik elemanlarınca ayrıca yapı mahallinde kontrol edilerek tespit işlemi yapılır.

Satış işlemleri

MADDE 9 –(1) Bu yönetmelik kapsamındaki satışlarda; taşınmazın, Resmi Gazetede 06.06.2018 tarih 30443 sayılı Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar tarihi itibariyle uygulama imar planında konutlar için 600 m², konut dışı 400 m² ,plansız alanlarda ise 2000 m²'ye kadarlık kısmı satılır.

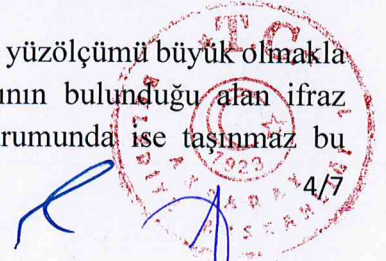
(2) Yapının taban alanının satışı yapılacak alandan fazla olması halinde yapı alanının tamamı Madde 9/1'deki kısıtlamalara tabi olmadan satılabilir.

(3) Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması ve parseldeki Belediye hissesinin yeterli olmaması halinde, taşınmaz üzerindeki tüm yapıların Yapı Kayıt Belgesinde belirtilen toplam taban alanları üzerinden oranlama yapılarak, oluşan hak sahipliği oranında arsa satışı yapılır.

(4) Birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda, hak sahiplerinin uzlaştıklarına dair noter onaylı muvafakatnameyi veya oybirliği ile alınmış Apartman Yönetimi Kararının Belediyeye vermeleri halinde, arsa payları bu Muvafakatname/Yönetim Kararına dayanılarak belirlenir. Ancak hak sahiplerinin uzlaşmamaları halinde, her bir bağımsız bölümün arsa payı, bağımsız bölüm alanının toplam inşaat alanına oranlanması suretiyle bulunur. Bu nitelikteki yapılarda bağımsız bölümdeki hak sahiplerine satılacak alan, arsa payı ile yapı için satılabilecek alanın çarpımı suretiyle bulunur.

(5) Kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda yer alan yapı, istinat duvarı ve benzeri nitelikteki müştemilatın bir kısmının Belediye taşınmazı üzerinde taşkın yapı niteliğinde olması ve bunlara ilişkin Yapı Kayıt Belgesi bulunması halinde satışa konu edilebilir. Taşkın yapı için satılacak Belediye taşınmazının alanı, Yapı Kayıt Belgesi sahibinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazın alanının yüzde beşini (%5) geçemez. (Satış işlemi Madde:9/1)

(6) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının bulunduğu taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek satış işlemi gerçekleştirilir. İfrazın mümkün olmaması durumunda ise taşınmaz bu



yönetmeliğin 9. Maddesinin 1. Bendinde belirtilen usul ve esaslara göre paylı olarak satışa konu edilir.

Satış bedelinin belirlenmesi ve tahsili

MADDE 10-

1. Satış bedeli bu yönetmeliğin 3. Maddesinin (d) bendinde belirtilen rayiç bedelidir.
2. Satış bedeli peşin ödenir.
3. Taşınmaz Bedeli Tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde Belediyeye ödemesi yapılır. Süresi için Taşınmaz Bedeli ödenmeyen satışlar iptal olur. Belediyeler daha önce satış kararı alındığı halde süresi içinde bedel ödenmeyen yapılar için tekrar satış kararı alıp almamakta serbesttir.
4. Bedele itiraz edilmesi durumunda itirazın kesinleştiği tarihi itibari ile rayiç bedeli tekrar belirlenir.
5. Satışlarda taşınmazın satış bedeli tamamen ödenmedikçe tapuda ferağ verilmez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Diğer İşlemler

MADDE 11-(1) Yapı Kayıt Belgesi ile tespit sonucu belirlenen alanlar arasında bir farklılık bulunduğu belirlenmesi halinde, satış işlemlerine devam edilir ancak, bu konuda 06/06/2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazete de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 10 uncu maddesine göre işlem yapılması istenir. Rayiç bedele veya hak sahipliğine veya her halükârda yapılacak itiraz ve davaların sonucu kesinleşmesine müteakip yeniden güncel rayiç bedel belirlenecektir.

(2) Satışı yapılan taşınmazların tapu kütüğüne, ‘‘Bu taşınmaztarihli venolu Yapı Kayıt Belgesine dayanılarak satılmıştır. Bu belgenin herhangi bir nedenle iptal edilmesi halinde, satış işlemi iptal edilerek taşınmaz Belediye adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak hak sahibine iade edilir.’’ Şeklinde şerh konulur.

Hüküm bulunmayan haller

MADDE 12- (1) Bu Usul ve Esaslarda bulunmayan hallerde, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 13-3194 sayılı Kanunun geçici 16.maddesine istinaden hazırlanan Usul ve Esaslar Aksaray Belediyesi Meclisinin kabulünden sonra Aksaray Belediyesi Kurumsal İnternet Portalında İlan edildiği tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 14-Aksaray Belediye Başkanlığınca yürütülür.

GEÇİCİ MADDE 1-(1) Bu Usul ve Esaslar yürürlüğe girdiği tarihten önce satın alma başvurusunda bulunan hak sahiplerinin başvuruları geçerli kabul edilir ve bu kişilerden 5 inci maddenin birinci fıkrası kapsamında ayrıca başvuru dilekçesi istenmez.



**3194 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 16 NCİ MADDESİNİN KAPSAMINDA SATIN ALMA
BAŞVURU DİLEKÇESİ****BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
AKSARAY**

Yapı Kayıt Belgesi sahibi olduğum yapının bulunduğu İli,
..... İlçesi, Mahallesinde bulunan
..... Ada, Parsel numaralı taşınmazı 3194 sayılı İmar
Kanunu'nun geçici 16 ncı kapsamında satın almak istiyorum.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Adı ve Soyadı

Tarih

İmza

Başvuru Sahibinin;

- T.C. Kimlik Numarası/Vergi Numarası :
-Yapı Kayıt Belgesi Tarihi ile
Belge ve Başvuru Numaraları :
-İkametgâh Adresi :
-Telefon Numarası :



KARAR: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün "İmar Barışı Uygulama Esasları" konulu teklifi Aksaray Belediye Meclisinde okunarak yapılan işaretle oylama neticesinde, Aksaray Belediye Başkanlığı 3194 Sayılı Kanununun Geçici 16.Maddesinin Uygulama Usul Ve Esasları oyçokluğu ile kabul edilmiştir.



Ahmet Semih KILIÇ
Meclis Kâtibi

Ahmet ÇEKİÇ
Meclis Kâtibi