

# İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

(Resmî Gazete ile yayımı : 8.3.1984 Sayı : 18335)

Kanun No  
2981

Kabul tarihi :  
24.2.1984

## BİRİNCİ KISIM

### Genel Hükümler

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Amaç, Kapsam ve İstisnalar

#### *Amaç*

**MADDE 1.** — Bu Kanunun amacı; İmar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir.

#### *Kapsam*

**MADDE 2.** — Bu Kanun; İmar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen aşağıda belirtilen yerlerdeki bütün yapıları kapsar;

- a) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapılar,
- b) 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek 7 ve 8 inci maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 1.03 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapılar,
- c) (b) bendi dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar.

#### *İstisnalar*

**MADDE 3.** — İstanbul ve Çanakkale (Özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askerî Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Genel Esaslar

#### *Tasnif*

**MADDE 4.** — İmar mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılarla gecekondu, tabii tutulacakları işleme göre aşağıdaki gibi tasnif edilir :

- a) Muhafaza edilecekler,
- b) İslah edilerek muhafaza edilecekler,
- c) Bu Kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar,

Bu Kanunda belirlenen esaslara göre, muhafaza edilecek veya İslah edilerek muhafaza edilecek yapılara bu Kanundaki mükellefiyetlerin yerine getirilmesi kaydı ile ruhsat ve kullanma izni verilir.

*Görevli idarelerce alınacak tedbirler*

**MADDE 5.** — Valilik, belediye ve diğer ilgili kuruluşlarca; her tür ve ölçekte imar planlarının ve uygulamalarının vatandaşların inşaat işlemlerini güçleştirmeyecek, düzensiz uygulamalara zorlamayacak şekilde ve zamanında yapılmasına; ayrıca ruhsat verme işlemlerinde müracaatların birikmesine ve gecikmesine sebep olan engellerin kaldırılmasına, işlemlerin süratle yürütülmesine dair gerekli tertip ve tedbirler alınır.

*Eski eserler ile koruma alanları ve SİT bölgelerinin yeniden değerlendirilmesi*

**MADDE 6.** — Şimdiye kadar karar verilmiş eski eserler ile bunların koruma alanları ve SİT bölgelerine ilişkin kararlar, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere en geç 2 yıl içinde yeniden Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenir ve ilan edilir.

**İKİNCİ KISIM**

**Uygulama Hükümleri**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Müracaat İşlemleri**

**MADDE 7.** — İmar mevzuatına aykırı yapılar ve gecekondu için yapının bulunduğu yerin valilik veya belediyelerine aşağıdaki esaslara göre müracaat edilir.

Bu Kanun kapsamına giren bütün yapılardan tek maliki olanların sahibi, apartmanların müteahhitleri veya yöneticileri veya kat maliklerinin herhangi biri veya bunların vekilleri form dilekçe ile Belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediyelere; Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise valiliğe bizzat müracaat ederler. Müracaat tadelî taahhütlü olarak posta ile de yapılabilir. Posta ile yapılan müracaatlarda dilekçenin postaya verildiği tarih müracaat tarihi sayılır.

Müracaat; Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca tespit edilip, valilik ve belediyelerce; dış temsilcilikler için de Dışişleri Bakanlığınca çoğaltılacak form dilekçe ile yapılır. Form dilekçeye Madde 8'de belirlenen tespit ve değerlendirme belgeleri eklenir.

Müracaat; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç 6 ay içinde yapılır. Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte yurt dışında çalışan işçiler ile daimî görevde bulunanlar ve görevi yurt dışında üç aydan fazla devam edenler için müracaat süresi 12 aydır. Üzerinde yapı yapılmak suretiyle arsa ve arazisi tecavüz veya işgal edilen malikler de ilgili idarelere yardımcı olmak üzere arazi ve arsalarının ada ve parselini, tecavüz ve işgallerin zaman ve miktarı hakkındaki mevcut bilgileri havi bir form dilekçe ile müracaat masrafını ödemedi müracaat edebilirler.

16.3.1983 tarihli ve 2805 sayılı Kanun gereğince yapılmış olan müracaat işlemleri ayrıca bir ücret alınmadan geçerli olup, hak sahipleri bu Kanuna göre istenilen belgeleri dosyalarına ilave ederler.

Ancak yeni yapılacak müracaatlar için belediye veya il özel idareler hesabına millî bir bankaya 2 000 TL. müracaat masrafı olarak yatırılır. Başka şubesi bulunmayan belediyelerde bu bedel belediyeye yatırılır.

Yukarıda belirtilen müracaatların usulüne uygun yapılmasını temin için valilik veya belediyelerce yeterli bürolar kurulur ve gerekli her türlü tertip ve tedbirler alınır.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Çeşitli İşlemler ve Tapu Verme

#### *Tespit ve değerlendirme işlemleri*

**MADDE 8.** — İmar mevzuatına aykırı yapılarla gecekondular için tespit işlemlerinde; Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak ve valilik veya belediyelerce bastırılacak standart form kullanılır.

Bu tespit kapsamına temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak şartıyla inşaatına başlanmış tüm yapılar dahildir.

Tespit formları düzenlenerek başvuru formlarına tespit belgesi olarak eklenir.

Değerlendirme belgesi, 4 üncü maddede bahsi geçen tasnif durumunu, yapının bu Kanunun 18 inci maddesine göre hesaplanacak bina inşaat ve iskân harcını ve bu Kanuna göre hesaplanacak munzam harcını, fennî sorumluluğu üstlenilmiş röleve planını kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılmış yapılar için bu Kanunda belirtilen esaslara göre tespit edilecek rayiç bedel üzerinden hesaplanmış arsa bedelini ihtiva edecek şekilde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış formun doldurulmasıyla elde edilir.

Tespit ve değerlendirme belgeleri müracaat sahibince yeminli özel teknik bürolara doldurtturulur. Bu büroların kuruluş, görev, yetki, sorumluluk ve ücret tarifeleri Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren (1) ay içinde hazırlanacak yönetmelikle tespit edilir.

16.3.1983 tarihli 2805 sayılı Kanun gereğince başvurmuş bulunan müracaat sahipleri, tespit ve değerlendirme belgelerini yeminli özel teknik bürolara hazırlatarak daha önceki müracaat formlarına eklerler.

#### *Uygulama işlemleri*

**MADDE 9.** — a) Arsa müstakilen kendine ait olup da üzerindeki yapı imar mevzuatına aykırı ise:

Müracaat dilekçesine ekli tespit ve değerlendirme belgelerine göre gerekli harçlar tahsil edilmek suretiyle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni hemen;

Yapı islah edilerek korunacak durumda ise yapı ruhsatı ve kullanma izni islah edildikten sonra hemen verilir.

Daha önce mevzuata aykırı ruhsat verilip de bu ruhsat ve eklerine göre inşa edilen veya inşa halindeki yapılarla her ne sebeple ruhsat ve kullanma izni iptal edilen yapılar için (tehlike arz edenler hariç) daha önce verilmiş bulunan ruhsat ve kullanma izinleri müktesep hak kabul edilir. Bu gibi yapılardan ayrıca hiçbir harç ve para cezası alınmaz.

Ruhsatiye ile inşasına başlanmış, ancak ruhsat ve eklerine aykırılığı nedeni ile mühürlenerek (4) yıllık ruhsat müddeti içerisinde yapımı tamamlanamamış yapılara, binanın biten kısımları için fennî mesuliyeti üstlenilmiş röleve projesi esas alınarak 6785 sayılı İmar Kanununun 10 uncu maddesi uyarınca yeniden ruhsatiye verilerek suretiyle inşaatın tamamlanmasına izin verilir.

b) Hazine, belediye, il özel idare ve vakıf arazisi üzerinde yapılmış gecekondular (a) bendindeki hükümlere tabi olup, arsa bedeli ilgili kuruluşa peşin veya en geç 4 yıl içinde 12 taksitle bu Kanun hükümlerince çıkarılacak yönetmelikte belirtilen esaslara göre ödenir.

c) Başkasının arazisi üzerine yapılmış gecekondular arsa malikinin muvafakati halinde (a) bendindeki hükümlere tabidir.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde anlaşma sağlanamadığı takdirde; Bakanlar Kurulunca bu bölgenin 775 sayılı Kanun veya Arsa Ofisi Kanunu gereğince istimlakine karar verilebilir. Bu takdirde istimlak bedeli gecekondular sahiplerinden tahsil edilir, ihtilâf halinde yargı mercilerinin kararına göre işlem yapılır.

(b) bendine göre kendisine tapu verilecek alanlara (400) m<sup>2</sup>'den fazla arazi tahsis edilmez. Bu gibi fazlalıklar ıslah imar planında gerektiği şekilde değerlendirilir.

Tapu tescili dışı kalmış yerlerle, kadastro ve tapulaması henüz yapılmamış İmar Kanununa aykırı olarak yapılanmış mahallelerin bu Kanun tatbikatına münhasır olmak üzere kadastro ve tapulama işlemleri ilanların yapılmasına ve komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümleri uyarınca, tapulama ve kadastro müdürlüklerince öncelikle tamamlanır.

*Tapu verme*

**MADDE 10.** — a) Bu Kanun hükümlerine göre; hazine, belediye, il özel idaresi veya vakıf arazileri üzerinde gecekondü sahiplerince yapılmış yapılar 12 nci madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilecek ilgisine «Tapu Tahsis Belgesi» verilir,

Tapu Tahsis Belgesi, ıslah imar planı yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder.

b) İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda; binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalıkları veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere birleştirmeye, bunları yeniden ada veya parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine; yapı olmayanları, diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini, bedeli peşin ödemek veya parsel sahipleri aleyhine kanunî ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye, valilik veya belediyeler resen yetkilidir.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlikî tasarruflar ve bunlarla ilgili takyitler (1617 ve 775 sayılı kanunlardaki hükümler dahil) uygulamayı durdurmaz. Bu gibi işlemlerde takyitler hisse sahibine isabet edecek müstakil parsel aynen nakledilir ve yapılan işlem Medenî Kanununun 927 nci maddesine göre hak sahibine bildirilir. ıslah imar planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce 6785 sayılı İmar Kanununa göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Bu gibi yerlere ait yapılmış olan özel parselasyon planı, ıslah imar planı olabilecek nitelikte olduğu valilikçe uygun görüldüğü takdirde aynen kabul edilerek tescil edilir.

Tespit edilen bölge sınırları içinde kalanlar ile üzerinde yapılanma bulunanlar Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler valiliğin talebi üzerine, belediye veya özel idareler adına resen tapuya tescil edilir. ıslah imar planlarında genel bütçeye dahil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arsa ve araziler eski sahibi kamu idarelerine veya o işe tahsis edilmek üzere Hazineye aynı şartlarla geri verilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Değerlendirme Esasları

*Muhafazası mümkün yapılara ruhsat ve kullanma izni verilmesi*

**MADDE 11.** — Değerlendirmelerde aynen veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olan yapılardan, komşu parselde çıkmalar da dahil tecavüzlü olarak yapılanlara, tecavüze uğrayan arsa ve arazi sahibi ile anlaşmalarını belgelemek ve tapu işlemlerini tamamlamak kaydı ile ruhsat ve kullanma izni verilir. Tarafların anlaşması mümkün olmadığında yargı yoluna başvurulur.

*Islah edilerek muhafaza edilecek yapılar*

**MADDE 12.** — a) Emlak sahibinin beyanına göre değerlendirme sonucu kendi parseli içinde olan imar mevzuatına aykırı yapıların; yola veya imar yoluna veya kıyı kenar çizgisine veya 14 (g) maddede belirtilen karayolları yaklaşma sınırına tecavüz durumları, yapının tecavüzlü durumları giderildikten ve ayrıca komşu parselde tecavüzü olanların taraflar arasında anlaşma sağlanarak gerekli işlemleri tamamlandıktan sonra belirtilen durumlarına göre muhafazalarına karar verilir.

b) Kıyı tanımına giren yerlerde ve Devletin hüküm ve tasarrufunda olan diğer yerlerde; kişilere veya özel hukuk tüzelkişilerine ait olan liman, iskele, rıhtım, balıkçı barınağı ve dayanma duvarlarında valilik veya belediyelerce muhafazasında millî ekonomiye katkısı veya kamu yararı olduğu kararlaştırılan Sanayi ve Turizm tesislerinin bulunduğu arsa ve araziler Maliye Bakanlığınca kullanılanlara ve tesis sahiplerine kiraya verilebilir.

c) İmar yoluna tecavüzlü yapılara, imar yolunun uygulamasının 5 yıl içinde gerçekleşmeyeceğine belediye encümenince karar verilmesi halinde belediye encümeni kararıyla 5 yıllık geçici ruhsat verilir. 5 yıl sonunda imar yolunun uygulamasına geçilmeyeceğine belediye encümenince karar verildiği takdirde 5 yıllık geçici ruhsat tekrarlanır.

*Tapu tahsis belgesi verilen gecekondular*

**MADDE 13.** — Tapu tahsis belgesi verilen gecekondular hakkında aşağıdaki uygulamalar yapılır.

a) Bu Kanun gereğince arsa tahsis edilecek kimselerin; kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun oturduğu belediye ve mücavir alan sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya oturduğu belediye sınırı ve mücavir alan içinde bir ev veya apartmana sahip bulunmaması gerekir.

b) Hazine, vakıf, belediye ve il özel idareleri mülkiyetinde olan veya bu Kanun uyarınca mülkiyetlerine geçen arsa ve araziler üzerinde, ıslah imar planları ile meydana getirilen imar parselleri içinde hak sahiplerince, yapılarının işgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar planında getirilen ölçülere uygun şekilde hisse tahsis edilir. Gecekondusu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekondulu ıslah veya önleme bölgesinde başka bir arsa veya hisse verilir. Tahsis edilen arsa veya hissenin gerçek bedeli valilik veya belediyelerce rayiç bedele göre hesaplanır.

c) Valiliğin, belediyeler veya yeminli özel bürolara yaptıracağı ıslah imar planları mümkün olduğu kadar fiili durum dikkate alınarak yapılır. Bu alanlar valilikçe en geç (1) ay içinde tasdik olunarak tescil edilir.

d) Daha önce gecekonduları yıkılanlar bu Kanunun uygulanmasında hiçbir hak talep edemezler.

*Bu Kanun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar*

**MADDE 14.** — Aşağıdaki durumlara uyan yapılar bu Kanun hükümlerinden yararlanamazlar :

a) Her ölçekte imar planında başka maksatla tahsis edilmiş alanlardaki sınai kuruluşlara ait olmayan tehlikeli madde depoları ile imar planında tehlikeli madde depoları için ayrılmış yerlerde bu depolar dışındaki her türlü ruhsatsız yapılar,

b) 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun yapı yasağı koyduğu alanlarda veya Millî Savunma Bakanlığınca tahsisli olan veya tahsissiz olarak Millî Savunma Bakanlığınca kullanılan arsa ve araziler üzerinde inşa edilen yapılardan; bu Kanunun yürürlüğe giriş tarihinden itibaren 1 yıl içinde askerî makamlardan muhafazası için izin alınamayan yapılar,

c) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş bulunan «Turizm Alanlarında» ve «Turizm Merkezlerinde» imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş veya inşası devam eden ancak bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde yürürlükteki çeşitli ölçekli imar planlarıyla getirilmiş bulunan kararlara uygun hale getirilmeyen yapılar,

d) 5 Haziran 1945 tarih ve 4749 sayılı Kanunla onaylanmış bulunan «Sivil Havacılık Anlaşması»nın 14 sayılı teknik mania esaslarına uymayan ve havaalanları civarında uygulanmak üzere 7 Ağustos 1978 tarih ve 7/16130 sayılı Kararnameye göre Ulaştırma Bakanlığınca 1/1000 ölçekli harita üzerinde sınırları belirlenecek saha içinde bulunup da yapımçı veya yapı sahibine yapılan tebliğden itibaren 1 yıllık süre içinde tebliğ esaslarına uygun hale getirilmeyen yapılar,

e) İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan baraj, göl, gölet gibi sathıda bulunan su kaynaklarının mutlak ve kısa mesafeli koruma alanı ve içme ve kullanma suyu temin edilen yeraltı su kaynakları etrafında bırakılan koruma alanı içerisindeki yapılar,

f) 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına aykırı yapılar,

g) Karayolları kamulaştırma sınırına tecavüz edilen ve konut olarak kullanılan yapılarla kamulaştırma sınırına 10 m.'den daha yakın olan ve konut dışı maksatlarla kullanılan yapılar, (Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içinde mal sahiplerine tebliğ edilmesinden en geç onsekiz ay içinde tecavüz durumları giderilmeyen yapılar bu Kanunun 4 üncü maddesinin (c) bendi kapsamına girer.)

h) TCDD Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan gar, istasyon, lojman, liman sahalarıyla demiryolu güzergâhları üzerinde TCDD Genel Müdürlüğünün izni alınmadan yapılan yapılar,

i) Kıyı tanımına giren yerlerde gerçek kişilere veya hukuk tüzelkişilerine ait yapılar.

#### *Yapı ruhsatı ve kullanma izni belgeleri*

**MADDE 15.** — Kullanılan veya kullanılmaya hazır duruma getirilmiş yapılara, ruhsat ve kullanma izni, müracaat sahibine, 8 inci maddede istenen evrakların tamamlanması halinde hemen verilir. Bilahare bunların doğruluğu valilik ve belediyelerce kontrol edilir.

#### *Kat mülkiyeti tesisi*

**MADDE 16.** — Bu Kanunun uygulama alanına giren yapılarda kat mülkiyetine geçişte, bu Kanunun 8 inci maddesindeki belgelere dayanılır. Kat mülkiyeti kurulmasında ortak maliklerden birinin talebi ile yetinilir.

Diğer ortaklar bu işleme itiraz edemeyecekleri gibi binanın giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınmazlar. Kaçınmaları halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun hâkimin müdahalesini gerektiren 33 üncü maddesi hükmü uygulanır.

Arsa payına bağlanmamış ve imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş bağımsız bölümlerde, arsanın tamamı için beyan edilen değerden, bu bağımsız bölüm için tespit edilecek değer oranı, diğer kat maliklerinin arsa payları oranında kendilerine peşin veya en geç 1 yıl içerisinde ödenmesi halinde yapı yeniden kat mülkiyetine dönüştürülür.

Arsa bedeli için ödenmesi gereken miktarda alacaklılar kanunî ipotek hakkını kullanabilirler.

#### *Duyuru işlemleri*

**MADDE 17.** — İmar mevzuatına aykırı yapılarla gecekondulara ait değerlendirme sonuçları değerlendirme işlemleri tamamlandıça valilik veya belediyelerce umumî mahallere asılır ve bu belgelerin birer örneği mahalle veya köy muhtarlıklarına verilir.

Ayrıca 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine bağlı kalmaksızın; güvenlik kuvvetleri vasıtasıyla da mal sahibine veya binayı yapana veya fennî mesullerine tebliğ edilir. Güvenlik kuvvetlerince yapılacak tebligat 15 gün içinde tamamlanır. Tebliğin bu şekilde yapılması mümkün olmadığı takdirde yapı mahallinde görülebilecek bir yere onbeş gün müddetle asılır ve bu durum bir zabıta tevsik edilir.

## ÜÇÜNCÜ KISIM

### Mali Hükümler

*Harçlar, arsa bedelleri, paylar*

#### MADDE 18. — a) Harçlar;

İmar mevzuatına aykırı yapı hangi seviyede olursa olsun, belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar mevzuatına veya ruhsatlı ise ruhsat ve eklerine, aykırılık şekline ve derecesine bağlı olarak iki kat bina inşaat harcı alınır. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise söz konusu harcın yarısı alınır.

Her türlü hayvancılık ve tarımsal tesislerden, imar mevzuatına aykırı olup olmadığına bakılmaksızın, hiçbir harç alınmaz.

Söz konusu yapının tamamı ruhsatsız ise bütün maliklerin hisseleri oranında, ruhsatlı olup da, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan veya kullanılan bölümlerde ise, kazanılan veya kullanılan bölümlerin sahipleri adına kazanılan alan miktarı kadar ekli cetvele göre tahakkuk eden harç ayrıca alınır.

#### b) Arsa bedelleri;

Arsa bedellerinin tespitinde hak sahiplerinin beyan edeceği değer esas alınır. Ancak bilahare yapılacak tespitte bu miktarın rayiç bedeli altında olduğu tespit edilirse beyan tarihi ile tespit tarihi arasında süreler de göz önünde tutularak iki misli cezası ile ve bir defada tahsil edilir.

#### c) Düzenleme ortaklık payı;

İslah imar planı uygulamaları gereği gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılanmış sahalarda arsanın % 25'ine kadar imar planı düzenleme payı alınır.

d) 2805 sayılı Kanun hükümlerince gecekondular maliklerinden bugüne kadar alınan arsa kullanım bedelleri, gayrimenkulün arsa bedeline dönüşür.

e) Bu Kanuna göre belediye ve mücavir alan sınırları içerisindeki gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılardan alınacak harçlar belediyesince alınır.

Belediye ve mücavir alan dışındaki yapılardan alınacak harçlar, tahsil edilecek arsa bedelleri ve kanuna ekli cetvele göre alınacak ilave harçlar bu Kanunun uygulanmasında kullanılmak üzere kurulacak İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun fon hesabına yatırılır. Bu fondan yapılacak harcamalar Muhasebe Umumiye Kanununa, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa ve 832 sayılı Sayıştay Kanununa tabi değildir.

*Muaflıklar*

MADDE 19. — Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen yapılara 6785 sayılı İmar Kanununun 18 ve 20 nci maddelerine göre ceza tahakkuk ettirilemez ve tahakkuk ettirilmiş cezalar terkin edilir. Bu Kanun kapsamına giren ve inşaatı tamamlanmış yapılara Sosyal Sigortalar Kurumu prim ve cezaları uygulanmaz. Ancak ödenmiş olan primler iade edilmez. Müteahhit veya taşeron vasıtasıyla yaptırılan kamu inşaatları için bu madde hükümleri uygulanmaz.

## DÖRDÜNCÜ KISIM

### Çeşitli Hükümler

*Uygulamaların örnek teşkil etmemesi*

MADDE 20. — Bu Kanunda yer alan ruhsat ve kullanma izni hakkındaki işlemler bir defaya mahsus olmak üzere uygulanır. Bu işlemler, bundan sonraki uygulamalara örnek teşkil etmez. Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları halinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri ile gecekondular için ıslah imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır.

**MADDE 21.** — 6785 sayılı İmar Kanununun ek 9 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**Ek Madde 9.** — Belediye hudutları ve mücavir sahalarda veya dışında bulunan gedik ve zeminler (Örfü belde - paftos) tamamen müntafi ve münhedim olarak varlıklarını kaybedip kaybetmediklerine bakılmaksızın bu Kanun hükümlerine göre tasfiye olunurlar.

Tasfiyeye tabi tutulan taşınmaz mallardaki zemin hakları bedele çevrilmiştir.

Zemin hakkı bedeli, ait olduğu taşınmaz malın zemine ait son emlak vergi değerinin 1/5'idir. Bu şekilde belirlenecek zemin hakkı bedeli, tapu idaresince gedik sahibinin müracaatı halinde zemin hakkı sahibi adına emaneten millî bir bankaya yatırılır. Müracaat edilmediği takdirde zemin hakkı sahibi lehine kanunî ipotek tesis edilir.

Zemin hakkı bedelinin 1/4'ü peşin, bakiyesi en geç üç yıl içinde yıllık eşit taksitlerle ödenir ve bu bedele bankaca vadesiz mevduat faizi uygulanır. Peşin miktar ve taksitler 40 000,— TL'dan az olamaz. Bu işlemlerden sonra tapu sicilinde gerekli terkin ve tashihler resen yapılır.

Bankaya emaneten yatırılan veya ipotekle temin edilen zemin hakkı bedeli üzerindeki iddialar genel hükümlere tabidir.

*Devam etmekte olan işlemlere ait hükümler*

**MADDE 22.** — a) Boğaziçi Kanunundaki 16.3.1983 tarih ve 2805 sayılı Kanunla ilgili hükümler yerine bu Kanun hükümleri uygulanır.

b) Bu Kanun kapsamına giren yapılarla ilgili evvelce idarî yargı mercilerine açılmış ve hangi aşamada olursa olsun kesinleşmemiş davalar düşmüş sayılır. Bu davalar nedeni ile taraflara harç ve yargılama gideri yüklenemez.

c) 16.3.1983 Tarih ve 2805 sayılı Kanunun uygulanması nedeni ile mühürlenmiş inşaa halinde veya yapımı bitmiş tüm binalar bu Kanunun hükümleri uygulanmak üzere mühürlenmemiş sayılır.

*Yürürlükten kaldırılan kanunlar*

**MADDE 23.** — a) 2805 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

b) 11.1.1963 tarihli ve 141 sayılı Kanun ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

*Yönetmelik*

**MADDE 24.** — Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde Kanunun uygulanması ile ilgili yönetmelik ile tesis edilecek fonların harcama esaslarını düzenleyen yönetmelik ve uygulama ile ilgili diğer yönetmelikler Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanır ve uygulanır.

Ayrıca bu Kanunda geçen terimler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca düzenlenecek ilgili yönetmeliklerde tanımlanır.

**GEÇİCİ MADDE 1.** — İmar mevzuatına uygun inşaa edilerek kullanma izni alınmış yapılarda; 1 Ekim 1983 tarihinden önce yapılan, kendi bağımsız bölümlerine ait ve fen ve sağlık kurallarına aykırı olmayan ve yapının dış görünümünü bozmayan, yapı kat planının dış hatları içerisinde ve taşıyıcı elemanlarını etkilemeyen değişiklikler sahibinin, durumu belirtilen iki nüsha dilekçe ile müracaatı üzerine kanunda öngörülen işlemler yapılmaksızın muhafazasına karar verilmiş sayılır. Dilekçe yapının dosyasına konur. Bu maksatla yapılacak müracaat süresi 1 yıldır. Bu dilekçelere sadece 2 000 TL. müracaat masraflarının ödendiğini gösteren banka makbuzu eklenir.



**GEÇİCİ MADDE 2.** — Aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondular bu hükmün dışındadır;

a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar,

b) 6785 sayılı İmar Kanununun ek madde 8 kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar,

c) 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren veya Millî Savunma Bakanlığına tahsisli olan veya tahsisiz olarak Millî Savunma Bakanlığınca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerindeki Millî Savunma Bakanlığına veya Türk Silahlı Kuvvetlerine ait yapılar,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, 6785 sayılı İmar Kanununun Ek-8 maddesi gereğince çıkarılan yönetmeliğin 1.03 maddesi kapsamı dışında kalan köy ve mezralar ve dağınık yerleşik alanlardaki ve nehir kenarına 500 metrelik kara yönündeki kuşak içinde kalan alanlarla bu bölgelerde hazine, özel idare, belediye, köy tüzelkişiliği ve vakıflara ait arazilerde; köy nüfusuna kayıtlı ve sürekli oturanlara ait konut ve müstemilatı ile bu bent kapsamındaki yerlerdeki kamu hizmeti için yapılmış yapılar,

Ancak bu bentte sözü edilen yapılardan, Hazine, özel idare, belediye, köy tüzelkişiliği ve Vakıflara ait arazilerde bulunanlardan bu Kanunun 18 inci maddesinin (e) bendine göre arsa bedelleri tahsil edilir ve gerekli tapu işlemleri tamamlanır.

e) 2 nci madde kapsamı dışında kalıp, orman sınırları içinde bulunan veya bilim ve fen bakımından orman niteliğini kaybettiği için tarım ve hayvancılığa tahsis edilmek üzere orman sınırları dışına çıkarılmış bulunan yerlerdeki hariç, bu Kanunda özel hüküm getirilmemiş yapılar.

**GEÇİCİ MADDE 3.** — 1605 sayılı Kanunla değişik 6785 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapıncaya kadar;

a) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara, belediyeden alınan imar durumuna (kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam m<sup>2</sup>'sine) uyularak projelerinin kurumlarca tasdik edildiği ve statik sorumluluğun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine yetkili mercilerce yazı ile bildirildiği takdirde, İmar Kanununun 4 üncü maddesinde belirtilen ruhsatiye ekleri aranmaksızın yapı izni verilir.

b) İmarlı alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak yapılara (a) bendinde belirtilen imar mevzuatı hükümlerine uyulmuş olmak şartıyla kurumlarının yetkili şubesince tasdik edilmiş 1/100 ölçekli avam projelerine yapı ruhsatiyesi verilir;

Ancak ruhsatiye verilmeden önce yapılacak tesisin gerekli tatbikat projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği ve statik sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine yazılı olarak bildirilmiş olması şarttır.

c) İskân dışı ve tasdikli imar planı olmayan yerlerde kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak yapılara (a) bendinde belirtilen mevzuat hükümleri aranmaksızın kurumlarınca tasdik edilmiş vaziyet planına göre yapı ruhsatiyesi verilir.

Bu yapıların da gerekli tatbikat projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği ve statik sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun yazı ile ilgili belediye veya il imar müdürlüğüne bildirilmesi gerekir.

d) Köy veya dağınık şekilde yerleşik alanlarda yapılacak her türlü konut, ahır, ağıl, su ve yem depoları, gübre ve silaj çukurları, arhaneler gibi tarım maksatlı yapılar için il imar müdürlüğünden alınacak tip projelere göre veya İmar Kanununun öngördüğü teknik elemanlarca yapılmış veya kamu kuruluşlarınca geliştirilmiş projelere göre İmar Kanununun 4 üncü maddesindeki belgeler (mülkiyet belirten belgeler hariç) aranmaksızın yapı izni verilir.

Bu madde hükümlerine göre yapılan yapıların geçici kabulleri yapıldığında bina yapı kullanma izin belgesi almış sayılır.

**GEÇİCİ MADDE 4.** — Bu Kanunun uygulanmasında çıkabilecek sorunların çözümlenmesi ve uygulamanın eksiksiz gerçekleştirilmesinin temini amacı ile gerektiğinde bu Kanunda öngörülen sürelerin bir misline kadar uzatılmasına Bakanlar Kurulu yetkilidir.

2981

24 . 2 . 1984

*Yürürlük*

**MADDE 25. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.**

*Yürütme*

**MADDE 26. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.**

**BU KANUN KAPSAMINA GİREN YAPILARA UYGULANACAK İLÂVE HARÇ CETVELİ**

YAPI CİNSLERİ	Bağımsız Bölüm Brüt İnşaat Alanı m <sup>2</sup> /TL.				401 m <sup>2</sup> ve sonrası
	0-100 m <sup>2</sup>	101-200 m <sup>2</sup>	201-300 m <sup>2</sup>	301-400 m <sup>2</sup>	
Briket, tuğla ve benzeri yığma konut	50 TL.	100 TL.	200 TL.	400 TL.	600 TL.
Betonarme konut	100 TL.	200 TL.	300 TL.	500 TL.	700 TL.
Kaloriferli konut	200 TL.	350 TL.	500 TL.	750 TL.	1 000 TL.
Kaloriferli, asansörlü, şömineli lüks konut	300 TL.	500 TL.	800 TL.	1 000 TL.	1 500 TL.
Turistik yapılar	100 TL.	150 TL.	200 TL.	250 TL.	300 TL.
Sanayi depolama ve işyeri işhanı	150 TL.	200 TL.	300 TL.	500 TL.	1 500 TL.

**BU KANUNA AİT TUTANAKLAR**

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Cilt	Birleşim	Sayfa
1	31	593
	34	659
2	35	33:36
	36	48:83,84:118,119,122:125

I - Gerekçeli 12 S. (Sayılı basmayazı Türkiye Büyük Millet Meclisinin 35 inci Birleşim tutanağına bağlıdır.

II - Bu Kanunu; Türkiye Büyük Millet Meclisi Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu görüşmüştür.

III - Esas No. : 1/450;