

İmar ve Gecekondu Mevzuatına Tabi Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu. (1/450)

TC

Başbakanlık

Kanunlar ve Kararlar Tetkik

Dairesi Başkanlığı

Sayı : K. K. T. D. 18/101-

1683/01427

3. 2. 1984

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulunca 2.2.1984 tarihinde kararlaştırılan «İmar ve Gecekondu Mevzuatına Tabi Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Tasarısı» ile gerekçesi ekli olarak gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Turgut ÖZAL
Başbakan

GENEL GEREKÇE

Bugün yurdumuzda bir imar kargaşasının mevcut bulunduğu, büyük şehirlerimizdeki imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın ise, düzenli yapılara oranla daha büyük boyutlara varmış olduğu, bilinen bir gerçektir.

Bu çarpık yapılaşmanın çeşitli sebepleri arasında; hızlı nüfus artışını, katlanarak büyüyen şehirleşme olayına karşılık inşaata hazır arsa arzının ve sosyal konut üretiminin yeterli ölçü ve oranda gerçekleştirilememiş olmasını, fizikî planlama işleri ve bu işlerle uygulama işlemlerini yürütmekle görevli belediyelerin yeterli sayı ve nitelikteki teknik eleman ihtiyacının karşılanamamış olmasını, vatandaşların yetkili mercilerce planlı şehirleşme konusunda yeterince bilinçlendirilememiş olmasını, sayabiliriz.

Bugünkü duruma gelinmesinin bir diğer sebebi olarak da; ekonomik ve sosyal sebeplerle birer çekim merkezi haline gelen şehirlere akın eden vatandaşların çoğunluğu tarafından asgarî fen ve sağlık kurallarına uygun olmasa dahi mutlak olarak bir barınağa sahip olmak ihtiyacı gösterilebilir.

Bu düzensiz ve çarpık yapılaşma sadece konutlara inhisar etmekle de kalmamış; konutlar dışında, sanayi, turistik vb. diğer yapı ve tesisler açısından da, plan ve mevzuat dışı yapılaşmalar büyük yoğunluk kazanmıştır.

Bu durumun bir sonucu olarak vatandaşlarımız, inşa ettirdikleri ve sayısı büyük rakamlara ulaşan yapılardaki bazı ölçü, yapım, yerleşme hata ve kusurları yüzünden iskân müsaadesini alamadıkları için, belediye hizmetlerinden yararlanamamışlar ve dolayısı ile elektrik, su gibi en zorunlu ihtiyaçlarını karşılayamamışlardır.

Vatandaşların bu konulardaki bütün ders ve ihtiyaçlarını gidermek, plan fikri zedelenmeden imar mevzuatı ve planlara uygun hale getirilebilecek yapıları belli şartlarla hukukileştirmek ve bundan böyle bu tür yapılanmaları kesin olarak önlemek maksadı ile 16.3.1983 tarihli 2805 sayılı «İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiş-

tirilmesi Hakkında Kanun» kabul edilmiştir. Ancak, Kanunun sisteminin girift ve karmaşık nitelikte olduğu, istenen sonuca ulaşılabilmesi için uzun zamana ve yoğun ceza uygulamasına ihtiyaç gösterdiği, büyük vatandaş çoğunluğunun gecekondulu ve kaçak yapı sorununa yine de köklü çözüm getirememiş olduğu, kısa sürede ortaya çıkmıştır.

Gerçekten, yapılan değerlendirmelere göre, 2805 sayılı Kanun hükümleri içinde sağlıklı bir neticeye ulaşılması 10 - 15 yıllık bir zamana ihtiyaç göstermektedir. Diğer taraftan, 2,5 - 3 milyon civarında olması beklenen kaçak yapı başvurusuna karşılık, ilgili kuruluşlara bu Kanun uyarınca sadece 1,5 - 2 milyon civarında başvuru yapılmış olması da, birçok vatandaşımızın, belki de gecekondusunun ya da kaçak yapısının yıkılacağı düşüncesi ile başvuruda bulunmaktan kaçındığını göstermiştir.

Şehirlerimizin ve şehirlerimizimizin meselelerine büyük önem verilmesinin zaruretine inanan Hükümetimiz, imar affının en süratli biçimde işlenmesini temin etmeyi programında taahhüt etmiş olduğundan, günümüz koşullarına uygun ve güvence sağlayan bir kanunun çıkarılması için, bu tasarının hazırlanması zarurî görülmüştür.

Bu tasarıda :

Vatandaşın yasal olmayan yapılarla ilgili dertlerinin açık, çabuk, kolay, kesin ve külfetsiz bir şekilde çözümlenmesine çalışılmıştır;

Özellikle gecekonduda oturan vatandaşlarımız açısından önemli hükümler getirilmiş; gecekondulara tapu verilerek konunun köklü bir şekilde neticelendirilmesi düşünülmüştür;

Hisseli parseller bir defa için meşrulaştırılarak, imar - islah planlarının tamamlanmasından sonra yapılmaya izin verilmiş; ancak, bundan sonra hisseli parsellenmeye kesinlikle izin verilmeyeceği vurgulanmıştır;

2805 sayılı Kanun uyarınca ilgili kuruluşlara, süresinde başvuruda bulunmayan gecekondulu ve kaçak yapı sahiplerine (af) getirilerek, yeniden başvuru imkânı tanınmıştır;

Vatandaşlara, gerçek tapuları hazırlanıp tevzi edilinceye kadar kendi beyanlarına güven esasına göre önceden (Tapu tahsis belgesi) verilmesi; imar planları yapıldıktan sonra gerçek tapuların dağıtılması kabul edilmiş, ancak bu konuda olabilecek suiistimalleri önlemek üzere karşılığı müeyyideler de düşünülmüştür.

2805 sayılı Kanunda yer alan, fakat büyük sıkıntılar getirdiği görülen arsa kullanım bedeli alınmasına dair hükümle; birden çok gecekondusu olanlara bunlardan yalnızca seçeceği birinin bırakılmasını öngören hükme yer verilmemek suretiyle, uygulama değiştirilmiştir.

İmar affı konusunda yapılacak ceza uygulamasının, hak ve hukuk kuralları ile dengeli olmasına dikkat edilmiştir.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1. — Bu madde ile, Kanunun amacı belirlenmekte, müteakip maddelerde hangi esasların getirildiği açıklanmaktadır.

Madde 2. — Bu maddede, Kanunun hangi alanlar da uygulanacağı belirlenmektedir.

Madde 3. — Bu maddede, Kanunun kapsamı dışında kalan alanlar ve yapılar belirtilmektedir.

Madde 4. — Bu maddede, imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılarla, gecekondular, tabi tutulacakları işleme göre sınıflandırılmıştır.

Madde 5. — Bu madde ile, valilik, belediye ve diğer ilgili kuruluşların imarla ilgili işlemlerin kolaylaştırılması bakımından almaları gereken tertip ve tedbirler belirlenmiştir.

Madde 6. — Bu madde ile, eski eserler ile bunların koruma alanları ve sit bölgelerinin yeniden değerlendirilmeleri sağlanarak, zaman içinde bu niteliklerini kaybetmiş alanların, koruma kapsamından çıkartılması öngörülmüştür.

Madde 7. — Bu maddede, bu Kanun uyarınca yapılacak müracaatlar ile 2805 sayılı Kanuna göre yapılan müracaat işlemleri ve müracaatların usulüne uygun olarak yapılmasını temin için valilik ve belediyelerce alınacak tertip ve tedbirler hükme bağlanmıştır.

Madde 8. — Bu maddede, tespit işlemlerinde kullanılacak formların hazırlanması, Kanun uyarınca yapılacak tasnif, tespit ve değerlendirme esaslarını belirleyen yönetmeliğin tanzimi ile Kanun kapsamına giren gayrimenkullerin tasnif, tespit ve değerlendirmelerinin hangi mercilerce yapılacağı hususları belirlenmiştir.

Ayrıca tespit edilen bölge sınırları içinde kalanlar ile üzerinde inşaat bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, valiliğin talebi üzerine resen tapuya tescil edilmekle beraber, ıslah imar planlarında kamu hizmetlerine rastlayan gayrimenkullerin aynı şartlarla eski maliki kamu idarelerine verilmesi öngörülerek tahsis ve tapu işlemlerinde kamu idarelerine kolaylık getirilmiştir.

Maddenin son fıkrası ile, daha önce verilmiş ruhsat ve eklerine uygun inşa edilen veya inşa halindeki yapılarla her ne sebeple olursa olsun ruhsat ve kullanma izni iptal edilen yapıların ruhsat ve kullanma izinleri müktesep hak kabul edilerek sadece bu Kanunun uygulamasında inşaat açısından imar mevzuatına aykırı da olsa izinli olarak inşa edilmiş yapıların korunması amaçlanmıştır. Ancak tehlike arz eden yapılar müktesep hak kavramı dışında tutulmuşlardır.

Madde 9. — Bu maddede, kendisine ait arsa üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış yapılar ile hazine, belediye, il özel idaresi ve vakıf arazisi üzerinde yapılmış gecekondular ve başkasının gayrimenkülü üzerine yapılmış gecekondularla ilgili uygulamanın ne şekide yapılacağı düzenlenmiş, ayrıca, tapu tescilli dışı kalmış yerlerle, kadastro ve tapulama henüz yapılmamış ve İmar Kanununa aykırı olarak inşa edilmiş mahallelerin kadastro ve tapulama işlemlerinde yalnızca bu Kanunun tatbikatına münhasır olmak üzere kolaylıklar getirilmiştir.

Madde 10. — Bu maddede, tapu tahsis belgesinin verilme şekli düzenlenmiş, ayrıca hisseli arazi ve özel parselasyona dayalı arazilerde inşa edilmiş imar mevzuatına aykırı yapılarla ilgili olarak valilik ve belediyelere resen hareket etme yetkisi verilmiştir.

Böylece, hisseli arsa ve araziler üzerindeki mevzuata aykırı yapılarla ilgili sorunların çözülmesi amaçlanmıştır.

Madde 11. — Bu maddede, değerlendirme sonucu aynen veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olabilecek yapılardan komşu parselde tecavüzü bulunanların, ancak arsa ve arazi sahibi ile anlaşmaları ve bunu belgelendirdikleri takdirde ruhsat ve kullanma izni alabilecekleri öngörülerek tecavüze uğrayan gayrimenkul sahibinin korunması amaçlanmıştır.

Madde 12. — Bu madde ile, kendi parseli içinde olup, imar mevzuatına aykırı yapıların; yola, imar yoluna, kıyı kenar çizgisine, karayolları yaklaşma sınırına tecavüz durumları ve komşu parselde tecavüzleri giderildikten sonra muhafaza edilebilecekleri belirlenerek, plan kararları ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kıyılar ve mülkiyet kavramının korunması amaçlanmıştır.

Madde 13. — Bu maddede, gecekondularda hak sahibi olma şarta bağlanmış ve gecekondu sahiplerine hisse tahsis edilirken de bazı sınırlamalar getirilerek sınırsız gecekondulaşma önlenmek istenmiştir.

Madde 14. — Bu madde ile, her ölçekte imar planında getirilmiş kullanım maksadına aykırı olup maksadı verilen süreler içinde değiştirilemeyen tehlikeli madde depoları dışındaki ruhsatsız yapılar, 1.1.1983 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile inşasına başlanan imar mevzuatına aykırı yapılar ve ayrıca özel kanunlarla nitelik ve şartları belirlenmiş bazı alanlardaki aynı maddede tespit edildiği şekilde uygun hale getirilemeyen yapıların yıkıtılması öngörülerek ülke yatırımları ve güvenliği ile imar uygulamalarının denetiminin sağlanması amaçlanmıştır.

Madde 15. — Bu madde ile evrakların doğruluğunun kontrolü bilahara yapılmak kaydı ile geçici ruhsat ve kullanma izni verilmek suretiyle vatandaşın mağduriyeti önlenmeye çalışılmıştır.

Madde 16. — Kat mülkiyetine geçişte lüzumlu belgelerin neler olacağı, kat mülkiyetinin kurulmasında ortak maliklerden birinin talebinin yeterli olacağı ve diğer ortakların itiraz edemeyecekleri hükmü getirilmekte, arsa payına bağlanmayan ve imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilen bağımsız bölümlerde, arsanın tamamı için beyan edilen değerden bu bölümü için tespit edilen değer oranının diğer kat maliklerinin arsa payları oranında kendilerince peşin veya bir yıl içinde ödemeleri halinde yapının kat mülkiyetine dönüşmesi öngörülmektedir.

Madde 17. — Bu madde ile, vatandaşların değerlendirme sonuçlarından bir an önce bilgi edinmeleri sağlandığı gibi, tebligat işlemlerinde 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine bağlı kalınmamak suretiyle de işlerin kısa sürede bitirilmesi amaçlanmıştır.

Madde 18. — Bu madde ile, ruhsat ve kullanma izni verilecek yapılardan alınacak harçlar hükmüne bağlanmış, bu harçların miktarları tespit edilirken vatandaşlara ağır bir yük getirilmemesine özen gösterilmiştir.

Arsa bedellerinin tespitinde ise vatandaşın beyanı esas alınmış, beyanın gerçeği yansıtmadığı tespit edildiği takdirde müeyyideye bağlanmıştır.

Madde 19. — Bu madde ile, 6785 sayılı İmar Kanununun 20 nci maddesine göre ceza tahakkuk ettirilemeyeceği gibi, daha önceden tahakkuk ettirilmiş cezalar da silinecektir. Böylece bu Kanun kapsamına giren yapılara sadece bu Kanun hükümlerinin uygulanması sağlanacaktır.

Madde 20. — Bu madde ile, bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilmiş olan yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları halinde uygulamaya o günkü plan ve mevzuat hükümleri dahilinde izin verileceği belirlenerek yürürlükteki plan ve mevzuata uygun yapılanmanın gerçekleşmesi amaçlanmıştır.

Madde 21. — Bu madde ile 6785 sayılı Kanunun 9 uncu maddesi değiştirilerek İzmir, Bursa gibi gedik ve zeminlerin ihtilaf konusu olduğu yerlerde, zemin hakkı bedele dönüştürülmek suretiyle Osmanlı hukukuna dayanan bir soruna çözüm getirilmiş olmaktadır.

Madde 22. — 2805 sayılı Kanun ile 11.1.1963 tarihli ve 141 sayılı Kanun ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmaktadır.

Madde 23. — Bu maddede, Kanunla ilgili yönetmeliklerin kısa bir sürede hazırlanması öngörülerek uygulamaya açıklık ve kolaylık getirilmesi sağlanmıştır.

Geçici Madde 1. — Bu madde ile, imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılarda inşaat alanı kazanılmaksızın yapının statik durumunu etkilemeyecek şekilde yapılmış değişiklikler, sahibinin yalnızca müracaatı ile muhafazasına karar verilmiş sayılacak, ancak valilik veya belediyelerce bilahare uygunluk denetimi yapıldığında, gerekli görülen hallerde bu şekildeki yapılara da kanunun ilgili hükümleri uygulanabilecektir.

Geçici Madde 2. — Bu madde ile gecekondular hariç, maddede belirtilen tarihlerden önce imar düzeni getirilmemiş olduğundan bu tariflerden önce inşa edilmiş yapılara müktesep hak tanınarak bu çeşit yapılar, imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilmiştir. Böylece müktesep haklar korunmuş olmaktadır.

Geçici Madde 3. — Bu madde ile, 6785 sayılı İmar Kanununda bu konuda değişiklik yapılınca kadar bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak gecekondular ile ruhsatsız yapılar, taşınmaz malın bulunduğu yerin belediye başkanı ya da en büyük mülki amirinin yazılı emriyle tebligat yapılmaksızın yıktırılacağı gibi, yapılacak gecekondular ile başkasının mülküne tecavüzlü yapı sahipleri, fennî mesulleri ve müteahhitler için hapis ve ağır para cezaları getirilmiş, keza imar mevzuatına aykırı ruhsat verenler, verilmesine müsaade edenler ve görevini kötüye kullananlar ile bu Kanun uygulamasını etkileyecek biçimde gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar, belge düzenleyenler için de hapis cezası getirilmek suretiyle, hem Kanunun sağlıklı bir şekilde uygulanması hem de mevzuata aykırı yapılaşmanın önlenmesi amaçlanmıştır.

Geçici Madde 4. — Bu madde ile, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra 6785 sayılı İmar Kanununda bu konuda değişiklik yapılınca kadar söz konusu Kanunun ek 6 ncı maddesinde koruma esasları belirtilen eski eser ve tarihî sanat yapılarının yanmaları veya yıkılmaları halinde arsanın Kültür ve Turizm Bakanlığınca kamulaştırılması sağlanmak suretiyle eski eser ve tarihî sanat yapılarının muhafazası amaçlanmıştır.

Geçici Madde 5. — Bu madde ile, özellik arz eden bazı yapılara ait ruhsat işlemlerinde İmar Kanununun 4 üncü maddesinden ayrılmış ve bütün sorumluluğu ilgili kamu kuruluşlarına bırakılarak ruhsat ekleri aranmaksızın veya avam proje ve vaziyet planı üzerinden yapı izni verilmek suretiyle kamu kuruluşlarının ruhsat işlemlerine hız kazandırılması amaçlanmıştır.

Madde 24. — Yürürlük hükmüdür.

Madde 25. — Bu Kanunun Bakanlar Kurulu tarafından yürütüleceği hükmüne bağlanmaktadır.

Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi
Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve
Turizm Komisyonu
Esas No. : 1/450
Karar No. : 2

17. Şubat 1984

Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına

Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığınca 3 Şubat 1984 tarihinde Komisyonumuza gönderilen «İmar ve Gecekondu Mevzuatına Tabi Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Tasarısı»; Komisyonumuzun 15, 16, 17 Şubat 1984 tarihli toplantılarında, Devlet Bakanı Sudi N. Türel, Bayındırlık ve İskân Bakanı İ. Safa Giray ve ilgili Hükümet temsilcilerinin de katılımıyla görüşülmüştür.

Tasarının tümü üzerinde yapılan görüşmelerde; yurdumuzda bir imar kargaşasının mevcut bulunduğu, çarpık yapılaşmanın arasında hızlı nüfus artışı karşısında konut üretiminin yeterli ölçü ve oranda gerçekleştirilememiş olması ve vatandaşların ise mutlak olarak bir barınağa sahip olma ihtiyacı öngörtülerek tasarının tümü benimsenerek maddelerin incelenmesine geçilmiştir.

Tasarının başlığında yer alan «tabi» kelimesi, Kanunun amacını kapsamadığından yerine «aykırı» kelimesi konulmak suretiyle düzeltilmiştir.

Tasarının 1 inci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 2 nci maddesinde «ile bu saha dışında kalan Entegre sanayi tesisleri» ibaresi çıkarılmış, maddenin kapsamı genişletilmek amacıyla (b) fıkrası dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar şeklinde ifade edilmiştir.

Tasarının 3 üncü maddesi, Boğaziçi Kanunu ile 2863 sayılı Kanun hükümleri dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Tasarının 4 üncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 5 inci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 6 ncı maddesi, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca madde yeniden düzenlenmiştir.

Tasarının 7 nci maddesi, uygulama hükümleri ile ilgili müracaat işlemlerini açıklığa kavuşturmak amacıyla değiştirilmiş ve madde sadece müracaat işlemlerini kapsayan hale getirilmiştir.

Tasarının 8 inci maddesi, müracaat formlarına eklenecek tespit ve değerlendirme belgelerini tadat eden fıkra ilavesi ile değiştirilmiştir.

Tasarının 9 uncu maddesinde, 775 sayılı Kanunun veya Arsa Ofisi Kanunu gereğince istimlakine karar verilen arsa bedellerinin istimlakini müteakip gecekondu sahiplerinden tahsil edilmesi hususu ilave edilmiş, ayrıca gerekli harçları ödeyen müstakil arsa sahiplerine hemen yapı izninin ve iskân belgesinin verileceği öngörülmek suretiyle değiştirilmiştir.

Tasarının 10 uncu maddesine, tapu verme ile ilgili hükümleri bir araya toplamak amacıyla madde 8'de yer alan Valiliğin talebi üzerine tapuya resen yapılacak tescil işlemine ait fıkra bu madde bünyesine alınmak suretiyle ilave yapılmıştır.

Tasarının 11 inci maddesi, başlığı düzeltilerek aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 12 nci maddesine, kıyı tanımına giren ve Devletin hüküm ve tasarrufunda olan yerlerde, kamu yararı görüldüğü takdirde sanayi ve turistik tesislerin Maliye Bakanlığınca kullananlara kiraya verilebileceği ve 5 yıl içerisinde gerçekleştirilemeyecek olan imar yolu na tecavüzlü binalara geçici ruhsat verilebileceği hükmü getirilerek madde yeniden düzenlenmiştir.

Tasarının 13 üncü maddesinin (c) fıkrasında ıslah imar planlarının tescil mercii, «Bayındırlık ve İskân Bakanlığının» ibaresi Valiliği olarak değiştirilmiştir.

Tasarının 14 üncü maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 15 inci maddesi redakte edilerek yeniden düzenlenmiştir.

Tasarının 16 ncı maddesi, atıf yapılan madde numarası değiştirilerek Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 17 nci maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 18 inci maddesine de geçekundu ve imar mevzuatına aykırı yapılardan alınacak harçların belediyece tahsili, alınacak bedelin 6785 sayılı Kanunun değiştirilmesi hakkındaki Kanunun fon hesabına yatırılması ile ilgili (c) fıkrası ilave edilmiş, ayrıca aynı maddenin fondan yapılacak harcamaların Muhasebe Umumiye Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa ve 832 sayılı Kanuna tabi olmaması için (f) fıkrası ilave edilmiştir.

Tasarının 19 uncu maddesine, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre tahakkuk ettirilen yapı kullanma izni almadan iskân edilen binalara getirilen cezaların da muafiyet kapsamına alınması öngörülmüştür.

Tasarının 20 inci maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 21 inci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 22 nci maddesinin matlâbı yürürlükten kaldırılan kanunlar şeklinde değiştirilmiş, madde içeriğine 16.3.1983 tarihli 2805 sayılı Kanunun yürürlükten kaldırıldığına, idarî yargı mercilerine evvelce açılmış davaların düşmüş sayılacağına ve 16.3.1983 tarihli 2805 sayılı Yasaya göre mühürlenmiş yapıların bu Kanun hükümleri uygulanmak üzere mühürlenmemiş sayılacağına dair fıkralar eklenmiştir.

Tasarının 23 üncü maddesinde yönetmeliklerin 4 ay içinde hazırlanması istenirken bu süre 3 aya indirilmiş ve bu Kanunda geçen terimlerin ilgili yönetmeliklerde tanımlanacağına dair hüküm ilave edilmiştir.

Tasarının geçici 1 inci maddesi, bina dış hatları içinde kalan ve binanın sınıtığını etkilemeyen iç değişikliklerin valilik ve belediyelerce denetleneceğine dair hüküm metinden çıkarılmıştır.

Tasarının Geçici 2 nci maddesine 18.12.1981 tarihli 2565 sayılı Kanun kapsamına giren bölgelerdeki yapıların ve köy ve mezralardaki yerleşik alanlarda bulunan konutların yapı izni almış sayılacağına dair iki fıkra eklenmiştir.

Tasarının Geçici 3 üncü maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Tasarının geçici 4 üncü maddesi tasarıdan çıkarılmıştır.

Tasarının geçici 5 inci maddesi, geçici 4 üncü madde olarak numaralanmış, aynı maddenin (d) fıkrasına köy ve dağınık yerleşik alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılara ait projelerin teknik elemanlarca veya ilgili kamu kuruluşlarınca geliştirilmiş projelere göre yapılması hükmü getirilmiştir.

Tasarıya ilave edilen geçici 5 inci madde ile kanun kapsamına giren gayrimenkullerin Valiliklerince muvafakat edilmesi halinde Tapu Kadastro teşkilatınca resen ifraz, tevhit gibi işlemlerin yapılması hükmü getirilmiştir.

Tasarının 24 üncü yürürlük maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Tasarının 25 inci yürütme maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.
Tasariya bağıli cetvel, Komisyonumuzca yeniden düzenlenmiştir.
Raporumuz Genel Kurulun tasviplerine sunulmak üzere Yüksek Başkanlığa saygı ile sunulur.

Başkan
Ibrahim Özdemir
İstanbul

Başkanvekili
Yaşar Albayrak
İstanbul

Bu Raporda Sözcü
Üye
Altınok Esen
Konya

Kâtip
Ayhan Uysal
Çanakkale

Üye
Hüseyin Barlas Doğu
Ankara
İmzada bulunamadı

Üye
İsmail Saruhan
Ankara

Üye
Osman Esgin Tipi
Aydın
İmzada bulunamadı

Üye
Hilmi Nalbantoğlu
Muhalifim, şerhim ilişkide
Erzurum

Üye
Behiç Sadi Abbasoğlu
İstanbul

Üye
Bedrettin D. Akyürek
İstanbul

Üye
Ali Mazhar Haznedar
Muhalifim
Ordu

MUHALEFET ŞERHİ

Tasarının 4, 5, 8, 9, 10, 13, 18 ve Geçici 3 üncü maddelerine aşağıdaki nedenlerle karşıyım.

Hilmi Nalbantoğlu
Erzurum Milletvekili

Madde 4. — c fıkrasında Yasadan yararlanamayacak olan yapılara ne yapılacağı kesin belirtilmediği.

Madde 5. — Gereksiz olduğundan kaldırılmalı.

Madde 8. — Tespit ve değerlendirme koşulları ilgisi bakımından (Tarım Orman ve Köy İşleri) Bakanlığında katılarak tespit edilmelidir.

a) Fıkarda ilgili Kamu Kuruluşlarının yetkili ve görevlileri dışlanmış olduğundan.

Madde 9. — Silahlı Kuvvetlerce acil ihtiyaç nedeniyle yapılmış ve yapıma başlanmış yapılardan cezalı ruhsat harç alınmaması kabul edilmediğinden.

Madde 10. — Son fıkrada ıslah imar planının uygunluk yetkisi Valiliğe değil, Valilik veya Belediye teşkil edilecek teknik ekiplere bırakılmalı, Valilik veya Belediye tasdik ve tescil ettirmelidir.

Madde 13. — İslah imar planlarının (Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca) tasdik edilmeli. Valilikçe tasdikine karşıyım.

Madde 18. — Harçları bölümünde 400 m²'den büyük tarım tesisleri harçtan istisna edilmiş olup, küçük çiftçi hârc kapsamına alındığından.

Geçici Madde 3. — Gerekçeye uygun olmadığından.

HÜKÜMETİN TEKLİFİ

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

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve İstisnalar

Amaç

MADDE 1. — Bu Kanunun amacı; imar 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; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen aşağıda belirtilen yerlerdeki bütün yapıları kapsar;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapılar,
- 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek 7 ve 8 inci maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 1.03 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapılar ile bu saha dışında kalan entegre sanayi tesisleri,

İstisnalar

MADDE 3. — İstanbul ve Çanakkale Boğazları ile tarihî değeri olan yerlerde Askerî yasak bölgeleri ve güvenlik bölgeleri ile Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma maksatlı yapılarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Esaslar

Tasnif

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

- Muhafaza edilecekler,
- İslah edilerek muhafaza edilecekler,
- Bu Kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar,

Bu Kanunda belirlenen esaslara göre, muhafaza edilecek veya ıslah 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.

BAYINDIRLIK, İMAR, ULAŞTIRMA VE TURİZM KOMİSYONUNUN TEKLİF
ETTİĞİ METİN

**İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanu-
nunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Tasarısı**

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve İstisnalar

Amaç

MADDE 1. — Tasarının 1 inci maddesi aynen kabul edilmiştir.

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) fıkrası 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. — Tasarının 4 üncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

Görevli idarelerce alınacak tedbirler

MADDE 5. — Tasarının 5 inci maddesi aynen kabul edilmiştir.

(Hükümetin Teklifi)

Eski eserler ile koruma alanları ve SİT bölgelerinin yeniden değerlendirilmesi

MADDE 6. — Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunca şimdiye kadar verilmiş eski eserler ile bunların koruma alanları ve SİT Bölgelerine ilişkin kararlar; bu Kanunun yürürlüğe giriş tarihinden itibaren en geç (2) yıl içinde Bakanlar Kurulunca yeniden belirlenir ve ilan edilir.

İKİNCİ KISIM

Uygulama Hükümleri

BİRİNCİ BÖLÜM

Müracaat İşlemleri

MADDE 7. — İmar mevzuatına aykırı yapılar ve gecekondular için yapının bulunduğu yerin valilik ve ya 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 vasıtası ile dilekçe ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise valiliğe bizzat müracaat ederler. Müracaat iadeli taahhütlü olarak posta ile de yapılabilir. Posta ile yapılan müracaatlarda dilekçenin postaya verildiği tarih müracaat tarihi sayılır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca tespit edilip valilik ve belediyelerce dış temsilcilikler için de Dışişleri Bakanlığınca çoğaltılacak form dilekçe ile müracaat edilir.

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 üç aydan fazla devam edenler için müracaat süresi 12 aydır. Üzerinde yapı yapılmak suretiyle arsa ve arazisine tecavüz veya işgal edilen malikler de ilgili idarelere yardımcı olmak üzere; arsa ve arazilerin ada ve parselini, tecavüz ve işgallerin zaman ve miktarı hakkındaki mevcut bilgileri havi bir dilekçe ile valilik veya belediyelere 2 000 TL. ödemeden müracaat edebilirler.

16.3.1983 tarihli ve 2805 sayılı Kanun gereğince yapılmış olan müracaat işlemleri geçerli olup haksahipleri bu Kanuna göre istenilen belgeleri dosyalarına ilave ederler.

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

Valilik ve belediyeler müracaatları haksahibine «Tapu Tahsis Belgesi» vermek üzere, ilgili kuruluşlara hemen gönderir.

İKİNCİ BÖLÜM

Çeşitli İşlemler ve Tapu Verme

Tasnif, tespit ve değerlendirme işlemleri

MADDE 8. — İmar mevzuatına aykırı yapılar ve gecekondular için tespit işlemlerinde; Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak ve valilik ve belediyelerce bastırılacak standart formlar kullanılır. Bu tespit kapsamına temel kat kolonlar atılmış olmak üzere inşasına başlamış bütün yapılar dahildir.

Tasnif, tespit ve değerlendirme için kullanılacak esasları Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tespit eder ve bununla ilgili yönetmeliği de bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren en geç (30) gün içinde yayımlar.

Af şumulüne giren gayrimenkullerin tasnif, tespit ve değerlendirme işlemleri müracaat sahibinin talebi üzerine :

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Teklif Ettiği Metin)

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 iadeli 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 istenilecek belgeleri dosyalarına ilave ederler.

Ancak yeni yapılacak müracaatlar için Belediye veya İl Özel İdareler hesabına Millî bir Bankaya 2 000 TL. müracaat masrafı olarak yatırılır. Banka 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 Gecekondu için tespit işlemlerinde; Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak ve valilik veya belediyelerce bastırılacak standart form kullanılır.

Bu tespit kapsamına temel inşaatı tamamlanmış 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 harcı, fennî sorumluluğu üstlenilmiş röleve planını kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan veya Devletin hüküm

(Hükümetin Teklifi)

a) 6785 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümlerine göre valilik veya belediyeler tarafından teşkil edilecek teknik ekiplerce veya,

b) Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca ruhsat verilmiş yeminli teknik bürolarca,
Yapılır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yeminli özel teknik büroların ruhsat yönetmeliğini bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren en geç bir ay içinde yayımlar.

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. İslah İmar 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.

Daha önce verilmiş olan ruhsat ve eklerine göre inşa edilen veya inşa halindeki yapılarla her ne sebeple olursa olsun ruhsat ve kullanma izni iptal edilen yapılar (Tehlike arzedenler hariç) için daha önce verilmiş olan ruhsat ve kullanma izinleri müktesep hak kabul edilir. Bu gibi yapılardan ayrıca harç ve para cezası alınmaz.

Uygulama işlemleri

MADDE 9. — a) Arsa kendine ait olup da, üzerindeki yapı imar mevzuatına aykırı ise; yeminli teknik bürolarca yapılmış arsanın ve yapının ebatlı krokisi ve arsa üzerindeki yapının inşaat cinsi, kat adedi, fennî sorumluluğu üstlenilmiş röleve planı ve emlak vergisine esas alınan asgarî rayice uygun beyan değeri bildirilir.

Tahakkuk edecek bina inşaat ve iskân harcı gayrimenkul belediye veya mücavir alan içindeyse ilgili belediyeye, dışındaysa il özel idaresine ödenir.

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 2 yıl içinde 6 taksitle bu Kanun hükümlerince çıkarılacak yönetmelikte belirtilen esaslara göre ödenir.

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

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren dört ay içinde anlaşma sağlanamadığı takdirde, Bakanlar Kurulunda bu bölgenin 775 sayılı Kanun veya Arsa Ofisi Kanunu gereğince istimlakine karar verilebilir. İhtilaf halinde yargı mercilerinin kararına göre işlem yapılır.

(b) bendine göre kendisine tapu verilecek alanlara (400) m²'den fazla arazi tahsis edilmez. Bu gibi fazlalıklar ıslah imar planında gerektiği şekilde değerlendirilir.

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

Tapu verme

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

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Teklif Ettiği Metin)

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 başvuru sahibince yeminli özel teknik bürolara doldurtturulur.

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 olupta üzerindeki yapı İmar mevzuatına aykırı ise: Müracaat dilekçesine ekli tespit ve değerlendirme belgelerine göre gerekli harçlar tahsil edilmek suretiyle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni hemen;

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

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

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 2 yıl içinde 6 taksitle bu Kanun hükümlerince çıkarılacak yönetmelikte belirtilen esaslara göre ödenir.

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

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

(b) bendine göre kendisine tapu verilecek alanlara (400) m² 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 gecekondular 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.

(Hükümetin Teklifi)

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

Hisseli arazi veya özel parselasyona dayalı arazilerde imar mevzuatına aykırı bina yapılmış, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükte alanlardaki yapı sahiplerince, yapısı olmayanlar diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli arsa vermeye, bunlar adına tapuya tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini, bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanunî ipotek tesis edilerek tapu sicilinden terkin ettirmeye, valilik veya belediyeler yetkilidir.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar ve bunlarla ilgili takyitler uygulamayı durdurmaz. Bu gibi işlemlerde takyitler hisse sahibine isabet edecek müstakil parsel aynen nakledilir ve yapılan işlem Medeni Kanunun 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Değerlendirme Esasları

Muhafazası mümkün yapılara ruhsat kullanma izni verilmesi

MADDE 11. — Değerlendirmelerde aynen veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olan yapılardan, komşu parsel çıkımlar 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.

Muhafaza edilecek yapılar

MADDE 12. — 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 parsel tecavüzü olanların taraflar arasında anlaşma sağlanarak gerekli işlemleri tamamladıktan sonra belirtilen durumlarına göre muhafazalarına karar verilir.

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Teklif Ettiği Metin)

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

b) Hisseli arazi veya özel parselasyona dayalı arazilerde imar mevzuatına aykırı bina yapılmış, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükte alanlardaki yapı sahiplerince, yapısı olmayanlar diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli arsa vermeye, bunlar adına tapuya tescil ettirmeye ve tescil dışında kalanların hisselerini rayiç bedeli peşin ödemek veya parsel sahipleri aleyhine kanunî ipotek tesis edilerek tapu sicilinden terkin ettirmeye, valilik veya belediyeler yetkilidir.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar ve bunlarla ilgili takyitler 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. İslah 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. İslah İmar 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. — Tasarının 11 inci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Muhafaza edilecek yapılar

MADDE 12. — a) Emlak sahibinin beyanına göre değerlendirme sonucu kendi parseli içinde olan imar mevzuatına aykırı yapıların; yolla veya imar yoluna veya kıyı kenar çizgisine veya 14 (g) maddede belirtilen karayolları yaklaşma sınırına tecavüz durumları, yapının tecavüzlü durumları giderildikten ve ayrıca komşu parselte 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 kullananlara ve tesis sahiplerine kiraya verebilir.

c) İmar yoluna tecavüzlü yapılar, imar yolunun uygulanmasının 5 yıl içinde gerçekleşmeyeceği belediye encümenince karar verilmesi halinde belediye encümeni kararıyla 5 yıllık geçici ruhsat verilir. 5 yıl sonunda imar yolunun uygulanmasına geçilmeyeceğine belediye encümenince karar verildiği takdirde 5 yıllık geçici ruhsat tekrarlanır.

(Hükümetin Teklifi)

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 sahiplerine, yapılarının ılgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar planında getirilen ölçülere uygun şekilde hisse tahsis edilir. Gecekondusu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekondular 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) Bayındırlık ve İskân Bakanlığının, 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 tehlikeli madde depoları ile imar planlarında tehlikeli madde depoları için ayrılmış yerlerdeki tehlikeli madde depoları dışındaki her türlü ruhsatsız yapılar,

b) 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun yapı yasağı koyduğu alanlarda veya Millî Savunma Bakanlığına tahsisli olan veya tahsissiz olarak Millî Savunma Bakanlığınca kullanılmakta olan 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 getirilemeyen 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 yapımca veya yapı sahibine yapılan tebliğden itibaren 1 yıllık süre içinde tebliğ esaslarına uygun hale getirilemeyen yapılar,

e) İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan baraj, göl, gölet gibi sathda 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 Ocak 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) fıkrası kapsamına girer.)

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

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Teklif Ettiği Metin)

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 için de hak sahiplerine, 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 yaptıracığı ıslah imar planları mümkün olduğu kadar fiilî 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. — Tasarının 14 üncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

(Hükümetin Teklifi)

Yapı ruhsatı, kullanma izni belgeleri ve kat mülkiyeti tesisi

MADDE 15. — Kullanılan veya kullanılmaya hazır duruma getirilmiş yapılara, ruhsat ve kullanma izni başvuru sahibinden, 9 uncu maddenin (a) fıkrasında istenen evrakların tamamlanması halinde hemen verilir. Bilahara bunların doğruluğu valilik ve belediyelerce kontrol edilir.

MADDE 16. — Bu Kanunun uygulama alanına giren yapılarda kat mülkiyetine geçişte, bu Kanunun 9 uncu maddesinin (a) fıkrasındaki 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 kaçınamazlar. 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 ödemesi halinde yapı yeniden kat mülkiyetine dönüştürülür.

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

Duyuru işlemleri

MADDE 17. — İmar mevzuatına aykırı yapılarla gecekondulara ait değerlendirme sonuçları değerlendirme işlemleri tamamlandıkça 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 zabıtla tevsik edilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Malî 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 ruhsat harcı alınır. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise sözkonusu harcın yarısı alınır.

400 m²'den az olmamak kaydıyla besicilik, arıcılık ve sera gibi tesislerden imar mevzuatına aykırı olarak yapılanlardan sadece normal harçlar alınır.

Sözkonusu 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 bilahara 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) Katılma ve düzenleme ortaklık payları;

İslah imar planı uygulamaları gereği gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılanmış sahalarda İmar Kanunundaki esaslara göre belirtilen katılma imar planı düzenleme payı alınır.

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Teklif Ettiği Metin)

Yapı ruhsatı, kullanma izni belgeleri ve kat mülkiyeti tesisi

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

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 kaçınamazlar. 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. — Tasarının 17 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Malf 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.

400 m² den az olmamak kaydıyla besicilik, arıcılık ve sera gibi tesislerden imar mevzuatına aykırı olarak yapılanlardan sadece normal harçlar alınır.

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 bilahara yapılacak tespitine 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.

(Hükümetin Teklifi)

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

Muaflıklar

MADDE 19. — Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen yapılara 6785 sayılı İmar Kanununun 20 inci maddesine göre ceza tahakkuk ettirilemez ve tahakkuk ettirilmiş cezalar terkin edilir.

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 alanlar içinde veya dışında bulunan gedik ve zeminler tamamen müntafi (yararına) ve münhedim (yıkılma) olarak varlıklarını kaybetmemiş olanlar 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 40.00.— TL. dan az olamaz. Bu işlemlerden sonra tapu sicilinde gerekli terkin ve tashihler resen yapılır.»

Kaldırılan hükümler

MADDE 22. — 2805 sayılı Kanun ile 11 Ocak 1963 tarihli ve 141 sayılı Kanun ile diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Teklif Ettiği Metin)

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

e) Bu Kanuna göre belediye ve mücavir alan sınırları içerisindeki gecekondulu 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 Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun fon hesabına yatırılır.

Muafıklar

MADDE 19. — Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen yapılara 6785 sayılı İmar Kanununun 18 inci ve 20 nci maddelerine göre ceza tahakkuk ettirilemez ve tahakkuk ettirilmiş cezalar terkin edilir.

Bu Kanun kapsamına giren ve inşası tamamlanmış yapılara Sosyal Sigortalar Kurumu primi ve cezaları uygulanmaz.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Çeşitli Hükümler

Uygulamaların örnek teşkil etmemesi

MADDE 20. — Tasarımın 20 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 21. — Tasarımın 21 inci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Yürürlükten kaldırılan kanunlar

MADDE 22. — a) 2805 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

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

c) Boğaziçi Kanunundaki 2805 sayılı Kanunla ilgili hükümler yerine bu Kanun hükümleri uygulanır.

d) 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.

(Hükümetin Teklifi)

Yönetmelik

MADDE 23. — Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç dört 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 uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 1. — İmar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılarda; 1 Ocak 1983 tarihinden önce yapılan ve fen ve sağlık kurallarına aykırı olmayan ve valilik ve belediyelerce tespit edilen yerlerde yapının dış görünümünü bozmayan, yapı kat planının dış hatları içerisinde ve taşıyıcı elemanlarını etkilemeyen değişiklikler sahibinin, durumu belirten iki nüsha dilekçeyle müracaatı üzerine Kanunda öngörülen işlemler yapılmaksızın muhafazasına karar verilmiş sayılır. Dilekçe yapının dosyasına konur. Bu maksatla yapılacak müracaat süresi 1 yıldır. Valilik veya belediyelerin gerekli görülen hallerde yapacakları uygunluk denetimi sonucuna göre Kanunun diğer maddeleri uyarınca işlem tesis etme yetkileri mahfuzdur. 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.

GEÇİCİ MADDE 3. — 6785 sayılı İmar Kanununda bu konuda değişiklik yapılıncaya kadar bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra; imar mevzuatına aykırı ruhsat verenler, verilmesine müsaade edenler ve görevini kötüye kullananlar ile bu Kanuna göre yapılacak değerlendirmeleri etkileyecek şekilde gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar veya belge düzenleyenler, fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde, bir yıldan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılırlar.

GEÇİCİ MADDE 4. — 6785 sayılı İmar Kanununda, bu konuda değişiklik yapılıncaya kadar, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, sözkonusu Kanunun ek 6 ncı maddesinde korunma esasları belirtilen eski eser ve tarihî sanat yapılarının, yanmaları veya herhangi bir şekilde yıkılmaları halinde; o yapının arsası Kültür ve Turizm Bakanlığınca kamulaştırılır.

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Teklif Ettiği Metin)

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

Yönetmelik

MADDE 23. — 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 Ocak 1983 tarihinden önce yapılan 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 dilekçeyle 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 İmar mevzuatına uygun inşaa 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 Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kapsamına Giren veya Millî Savunma Bakanlığına Tahsisli Olan veya Tahsisli Olarak Millî Savunma Bakanlığınca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerindeki Millî Savunma Bakanlığınca 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.

GEÇİCİ MADDE 3. — Tasarının Geçici 3 üncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

(Hükümetin Teklifi)

GEÇİCİ MADDE 5. — a) 1605 sayılı Kanunla değişik 6785 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapılıncaya kadar, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara, belediyeden alınan imar durumuna (kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam m²'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 şubesinde 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 yerleşik ve dağınık yerleşik alanlarda yapılacak her türlü, konut, ahır, ağıl, su ve yem depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneleri gibi tarım maksatlı yapılar için il imar müdürlüğünden alınacak tip projelere göre İmar Kanununun 4 üncü maddesindeki belgeler aranmadan yapı izni verilir.

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

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Teklif Ettiği Metin)

GEÇİCİ MADDE 4. — 1605 sayılı Kanunla değişik 6785 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapılınca 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 m²sine) 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 ruhsatıyla 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 ruhsatı 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 ruhsatı 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 yerleşik ve dağınık yerleşik alanlarda yapılacak her türlü, konut, ahır, ağıl, su ve yem depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler gibi tarım amaçlı yapılar için il imar müdürlüğünden alınacak tip projelere veya İmar Kanununun öngördüğü teknik elemanlarca yapılmış veya kamu kuruluşlarınca geliştirilmiş projelere göre İmar Kanununun 4 üncü maddesindeki belgeler aranmadan yapı izni verilir.

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

GEÇİCİ MADDE 5. — 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.

(Hükümetin Teklifi)

Yürürlük

MADDE 24. Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 25. Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

2.2.1984

Başbakan

T. Özal

Devlet Bakanı - Başbakan Yardımcısı

İ. K. Erdem

Devlet Bakanı

K. Oksay

Devlet Bakanı

A. M. Yılmaz

Devlet Bakanı

S. N. Türel

Devlet Bakanı

A. Tenekeci

Devlet Bakanı

İ. Özdağlar

Devlet Bakanı

A. K. Alptemoçin

Adalet Bakanı

M. N. Eldem

Millî Savunma Bakanı

Z. Yavuztürk

İçişleri Bakanı

A. Tanrıyar

Dışişleri Bakanı

V. Halefoğlu

Maliye ve Gümrük Bakanı

V. Arıkan

Millî Eğitim Gençlik ve Spor Bakanı

M. V. Dinçerler

Bayındırlık ve İskân Bakanı

İ. S. Giray

Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanı

M. Aydın

Ulaştırma Bakanı

V. Atasoy

Tarım, Orman ve Köyşleri Bakanı

H. H. Doğan

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

M. Kalemli

Sanayi ve Ticaret Bakanı

H. C. Aral

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

C. Büyükbaş

Kültür ve Turizm Bakanı

M. M. Taşcıoğlu

HÜKÜMETİN TEKLİFİNE BAĞLI CETVEL

Bağımsız Bölüm Brüt İnşaat Alanı

YAPI CİNSLERİ	Bağımsız Bölüm Brüt İnşaat Alanı				500 m ² ve sonrası
	0-100 m ²	100-200 m ²	200-300 m ²	300-400 m ²	
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, asansörlü şömineli lüks konut	300 TL.	500 TL.	800 TL.	1 000 TL.	1 500 TL.
Turistik ve tarımsal 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.

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Teklif Ettiği Metin)

Yürürlük

MADDE 24. - Tasarının 24 üncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

Yürütme

MADDE 25. - Tasarının 25 inci maddesi aynen kabul edilmiştir.

KOMİSYONUN TEKLİF ETTİĞİ METNE BAĞLI CETVEL

Bu Kanun Kapsamına Giren Yapılara Uygulanacak İlave Harç Cetveli

YAPI CİNSLERİ	Bağımsız Bölüm Brüt İnşaat Alanı m ² /TL.				
	0-100 m ²	101-200 m ²	201-300 m ²	301-400 m ²	401 m ² ve sonrası
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, asansörlü, şömineli lüks konut	300 TL.	500 TL.	800 TL.	1 000 TL.	1 500 TL.
Turistik ve tarımsal 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.