

**İMAR VE GECEKONDU MEVZUATINA AYKIRI YAPILARA
UYGULANACAK BAZI İŞLEMLER VE 6785 SAYILI
İMAR KANUNUNUN BİR MADDESİNİN
DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA KANUN⁽¹⁾⁽²⁾**

Kanun Numarası : 2981
Kabul Tarihi : 24/2/1984
Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 8/3/1984 Sayı : 18335
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 23 Sayfa : 36

*Bu Kanunun yürürlükte olmayan hükümleri için bakınız
"Yürürlükteki Bazı Kanunların Mülga Hükümleri Külliyatı"
Cilt : 2 Sayfa : 1271*

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;

- 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 103 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, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, 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 gecekondular, tabi tutulacakları işleme göre aşağıdaki gibi tasnif edilir:

- a) Muhafaza edilecekler,

¹ (1) 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı "İmar Kanunu"nun geçici 6 ncı maddesi hükmü gereğince "2981 sayılı Kanuna göre düzenlenmiş ve tasdik edilmiş olan ıslah imar planlarının uygulanmasında, inşaat ruhsatı verilmesine ilişkin şart ve şekilleri tespiti, belediye ve mücavir alanlar içinde belediyeler, dışında valilikler yetkilidir."

² (2) Bu Kanunda yer alan "cami" ibareleri, 3/12/2003 tarihli ve 5006 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle "ibadet yeri" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

b) İslah edilerek muhafaza edilecekler,

c) 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.

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 İşleri

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 İskan 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 daimi 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 ödemeden 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 il özel idareler hesabına milli bir bankaya 2.000 TL. müracaat masrafı olarak yatırılır. Banka şubesi bulunmayan belediyelerde bu bedel belediyeye yatırılır.

(Değişik : 18/5/1987 - 3366/1 md.) Süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat etmeyen kişilere ait yapıların belediye veya valiliklerce, elektrik, su, kaçak inşaat zaptı veya benzeri kayıtlar veya haritadan incelenerek, ayrıca mahallinde araştırılarak tespit ve değerlendirme işlemleri

tamamlanır. Ancak bu gibi hallerde 18 inci maddeye göre alınacak harçlar ve ekli cetvele göre tahakkuk ettirilecek harç beş kat ve peşin alınır.

(Değişik : 18/5/1987 - 3366/1 md.) Süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat eden fakat 2981 sayılı Kanuna göre kurulan yeminli özel teknik bürolara başvurmayan kişilere ait yapıların belediye veya valilikçe tespit ve değerlendirme işlemleri tamamlanır. Ancak bu gibi hallerde 18 inci maddeye göre alınacak harçlar ve ekli cetvele göre tahakkuk ettirilecek harç iki kat peşin alınır.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/1 md.) 2981 sayılı Kanuna göre kurulan yeminli özel teknik bürolar, kendilerine intikal eden müracaatlara ilişkin tespit ve değerlendirme işlemlerine ait dosyaları en geç 7 Eylül 1987 tarihine kadar tamamlayarak sonuçlandırması için belediye, hazine, özel idare veya vakıflar idaresine teslim etmekle ve bu idareler de, kendilerine intikal eden dosyaları, intikal tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde sonuçlandırmakla görevli ve sorumludurlar.

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 İskan Bakanlığınca hazırlanacak ve valilik veya belediyelerce bastırılacak standart form kullanılır.

(Değişik : 22/5/1986 - 3290/2 md.) Bu tespit kapsamına, temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydı ile hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare etmekte olduğu arsa veya arazilerdeki inşaatına Kanunun 14 üncü maddesinin (f) fıkrasındaki tarihlerden önce başlanmış mesken, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya evvelce konut olarak kullanılıp sonra işyerine çevrilen gecekondular ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapılar dahildir.

Tespit formları düzenlenerek başvuru formlarına tespit belgesi olarak eklenir.

(Değişik : 18/5/1987 - 3366/2 md.) Değerlendirme belgesi, 4 üncü maddede bahsi geçen tasnif durumunu, yapının bu Kanunun 18 inci maddesine göre hesaplanacak bina inşaat ve iskan harcını ve bu Kanuna göre hesaplanacak munzam harcını, fenni sorumluluğu üstlenilmiş röleve planını, Kanuna göre belirlenen otopark bedelini, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılmış yapılar için bu Kanunda belirtilen esaslara göre tespit edilecek arsa bedelini ihtiva edecek şekilde Bayındırlık ve İskan 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 İskan 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 – (Değişik : 22/5/1986 - 3290/3 md.)

a) Müstakilen kendisine ait arsa üzerinde imar mevzuatına aykırı yapı yapılmış ise;

1. Yapı, korunacak durumda ise, müracaat dilekçesine ekli tespit ve değerlendirme belgelerine göre gerekli harçlar tahsil edilmek suretiyle hemen,

2. Yapı, ıslah edilerek korunacak durumda ise, ıslah edildikten sonra hemen,

Yapı ruhsatı veya kullanma izni verilir.

Daha önce, imar mevzuatına aykırı olarak ruhsat verilip, bu ruhsata ve eklerine göre inşa edilen veya inşa halindeki yapılarla, her ne sebeple olursa olsun ruhsat ve kullanma izni iptal edilen yapılar için, tehlike arz edenler ve 14 üncü madde kapsamında kalanlar hariç, daha önce verilen ruhsat ve kullanma izinleri kazanılmış hak kabul edilir. Bu gibi yapılardan ayrıca harç ve para cezası alınmaz. Köy muhtarlarından alınan her türlü izin, ruhsat ve iskan bu Kanun kapsamında olup, ruhsatlı ve iskanlı yapılar sayılır. Yalnız konutlar hariç, iş yeri, imalathane ve fabrikalar bu Kanuna göre hesap edilecek bina inşaat harcı ve ekli cetvele göre tahakkuk edecek harcı ödemek zorundadır.

Ruhsat alınarak inşaatına başlanmış, ancak ruhsat ve eklerine aykırı olması nedeniyle mühürlenerek (5) yıllık ruhsat müddeti içinde tamamlanmamış yapılara, binanın biten kısımları için, fenni sorumluluğu üstlenmiş röleve planı esas alınarak imar planındaki gabarisine göre yeniden ruhsat verilmek suretiyle yapının tamamlanmasına izin verilir.

b) Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerine yapılmış gecekondular (a) fıkrasındaki hükümlere tabi olup, arsa bedeli ilgili kuruluşa peşin veya en geç 4 yıl içinde on iki eşit taksitle, bu Kanun hükümlerince çıkarılacak Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ödenir. Ancak, Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerine yapılmış gecekondulardan alınan arsa bedelinin % 60'ı Vakıflar Genel Müdürlüğü idaresindeki Akar Toprak Fonuna, % 40'ı da bu Kanunun fon hesabına yatırılır.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/3 md.) 775 sayılı Gecekondular Kanununa göre sağlanan ve bu Kanun uygulamasında kullanılan arazilerin arsa bedelleri de, Kanun uyarınca kurulan ilgili fon hesabına yatırılır. Tahakkuk ettirilmiş, ancak henüz tahsil edilmemiş olanlar için de bu hüküm uyarınca işlem yapılır.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/3 md.) 775 sayılı Gecekondular Kanununa göre sağlanan veya Gecekondular Önleme Bölgelerinde olup da, hak sahiplerine tahsis edilen arsa ve konutlardan, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, noterler vasıtası ile düzenlenen harici satış veya satış vaadi senediyle başkalarına yapılan satış ve devir işlemleri geçerlidir. Daha önce bedeli tamamen ödenen arsa veya konutlar, satış veya devri yapılanlar adına valilik veya belediyelerin talebi üzerine tapuda tescil edilir. Bedelin ödenmeyen kısmı için 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/3 md.) Bedelden ödeme yapılmamış ise, 775 sayılı Gecekondular Kanununun 6/6/1984 tarih ve 3016 sayılı Kanunla değişik 26 ncı maddesi uyarınca tespit edilecek bedel tahsil edilmek suretiyle yeni sahibi adına tapuya tescil edilir.

Arsa tahsis edilecek kişilere 400 m2'den fazla arazi için tahsis işlemi yapılmaz. Bu gibi fazlalıklar öncelikle ıslah imar planlarına göre değerlendirilir. ıslah imar planına göre başka türlü değerlendirilmesi mümkün olmayan fazlalıklar, rayiç değer üzerinden tahsis yapılan gecekondular sahibine devir ve adına tescil edilir.

c) Başkasının arsa veya arazisi üzerine yapılmış gecekondular hakkında aşağıdaki hükümler uygulanır:

Arsa veya arazi sahibi ile üzerinde gecekondusu bulunan kişilerin anlaşmaları ve bu Kanundan yararlanmak için süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat ettiklerinin tespiti halinde, varsa ıslah imar planı, yoksa binanın konumu dikkate alınarak ifrazen veya hisse olarak gecekondusu sahibine devir, temlik ve adına tescil edilir

Arsa veya arazi sahibi, yerinin gecekondusu sahibine devrini isterse müracaatı üzerine, mahkemece rayiç değer takdiri yaptırılarak bedelin ödenmesini talep edebilir. Gecekondusu sahibi bu bedeli peşin veya anlaşmaları halinde taksitle öderse adına devir ve tescil yapılır. Gecekondusu sahibi ödemeye yanaşmaz ise, arsa veya arazi sahibi Türk Medeni Kanununun 649 uncu maddesinin son fıkrası gereğince işlem yapılmasını mahkemeden isteyebilir.

(Değişik üç ve dördüncü fıkralar : 18/5/1987 - 3366/3 md.):

Lüzum görülen hallerde, yukarıdaki fıkraların uygulanması beklenilmeksizin, üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliğinde gecekondular bulunan arsa veya araziler, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında ise valiliklerce kamulaştırılır. Kamulaştırılması kararlaştırılan ve sınırı belirlenen arsa veya araziler üzerinde bulunan gecekonduların işgal ettiği alan dikkate alınarak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilen bedel, gecekondusu sahiplerinden tahsil edilir. Gerektiğinde, kamulaştırma bedeli sonradan gecekondusu sahiplerinden tahsil edilip iade edilmek üzere, Toplu Konut Fonu, belediye veya valilik kaynaklarından da karşılanabilir.

Kamulaştırma işleminin sonuçlandırılmasından sonra, gecekondusu sahibinden tahsil edilen arsa bedeli, ıslah imar planına göre yapılacak parselasyon planı sonucu oluşacak parsellerin miktarına, kanunun 10 uncu maddesinin (c) bendine göre belirlenen düzenleme ortaklık payı oranı da eklenmek suretiyle belirlenir. Arsa bedelinin eksik veya fazla olması durumuna göre gerekli mahsup işlemi yapılır.

Tapu verme ⁽¹⁾

Madde 10 – (Değişik : 22/5/1986 - 3290/4 md.)

a) Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondusu 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 gösterilerek ilgisine "Tapu Tahsis Belgesi" verilir.

Tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/4 md.) Ancak ıslah imar planı veya kadastro planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapuları verilebilir.

b) Üzerinde imar mavzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine:

1. Henüz kadastrusu yapılmamış yerlerde, kadastro müdürlüklerince bu Kanunda belirtilen mülkiyet tespitine dair hükümler de uygulanarak,

2. Kadastrusu veya tapulaması tamamlanmış yerlerde ise bu Kanunla verilen yetkiler kadastro müdürlüklerince kullanılarak,

ıslah imar planlarının yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın: onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç), komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın 2613 sayılı Kadastro ve

¹ 1) Bu hükmün uygulanmasında ek 3 üncü maddeye bakınız.

Tapu Tahriri veya 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir.

Bu tespit sırasında özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin; okul, ibadet yeri ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.

Hazine, belediye veya il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerinde yapıldığı tespit edilen gecekondular hakkında da yukarıdaki fıkralar hükümleri uygulanır.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/4 md.) Belediye, hazine, özel idare veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa ve araziler üzerine gecekondular yapıldıktan sonra tespit edilerek kira kontratı düzenlenmiş gecekondular hak sahiplerine tapu tahsis belgesi ve tapuları verilir.

Hak sahibi olmadığı halde tapu verilen kişilerin tapuları resen iptal edilir.

c) 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 fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve 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 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödemek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlik tasarrufları ve bunlarla ilgili takyitler 11/6/1945 tarih ve 4753, 19/7/1943 tarih ve 4486 sayılı Kanunlar, 775 sayılı Gecekondular Kanunundaki hükümler dahil, 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. İslah imar planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

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

Üzerinde yapılanma bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler valiliğin talebi üzerine, belediye veya özel idareler adına resen tapuya tescil edilir. İslah imar planlarında genel bütçeye dahil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arsa veya araziler eski sahibi kamu idarelerine veya o işe tahsil edilmek üzere hazineye aynı şartlarla geri verilir.

İslah imar planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde bu Kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen hazine arsa ve arazileri, iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Değerlendirme Esasları

Muhafazası mümkün yapılara ruhsat ve kullanma izni verilmesi:

Madde 11 – Değerlendirmelerle 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 milli ekonomiye katkısı veya kamu yararı olduğu kararlaştırılan Sanayi ve Turizm tesislerinin bulunduğu arsa ve araziler Maliye Bakanlığınca kullananlara ve tesis sahiplerine kiraya verilebilir.

c) İmar yoluna tecavüzlü yapılara, imar yolunun uygulanmasının 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.

d) **(Ek : 22/5/1986 - 3290/5 md.)** Yapıların, bu Kanunda belirtilen tecavüzlü durumları veya aykırı kısımları, tebliğ tarihinden itibaren (6) ay içinde yapı sahiplerince giderilir.

Bu süre içerisinde ıslah işlemleri sahiplerince yerine getirilmeyen yapıların tecavüzlü durumları veya aykırılıkları ilgili mevzuat hükümlerine göre belediyeler veya valiliklerce giderilir.

Tapu tahsis belgesi verilen gecekondular:

Madde 13 – Tapu tahsis belgesi verilen gecekondular hakkında aşağıdaki uygulamalar yapılır.

a) **(Değişik : 22/5/1986 - 3290/6 md.)** 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 bir eve veya apartmanın bağımsız bir bölümüne veya bir bölümü iş yeri olarak kullanılan bir yapıya sahip bulunmaması gerekir.

b) **(Değişik : 22/5/1986 - 3290/6 md.)** Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde olan veya bu Kanun uyarınca mülkiyetlerine geçen arsa veya araziler üzerinde, ıslah imar planları ile meydana getirilen imar parselleri içinde hak sahiplerine, yapılarının işgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar planında getirilen ölçülere uygun şekilde arsa veya 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 bedeli 4/11/1983 tarih ve 2942 sayılı Kanun veya 6/6/1984 tarih ve 3016 sayılı Kanuna göre tespit edilir.

(Ek fıkralar : 18/5/1987 - 3366/5 md.):

14 üncü maddenin a, b, c, d, e, g, h ve i bentleri kapsamında kalmaları nedeniyle, bulundukları yerde korunamayan gecekondulu sahiplerinden hak sahibi sıfatı taşıyanlarına, bir gecekondulu önleme veya ıslah bölgesinde veya yakın bölgelerde yapılmış ıslah imar planları içinde meydana gelen boş

imar parselleri müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre verilir. Bu gibi hallerde gecekondular sahibine ayrıca enkaz bedeli bu Kanunla kurulan fondan belediye veya valilikçe ödenir.

İslah imar planları sonucu, bu Kanun kapsamında kalan gecekondular hak sahiplerine yapılan tahsis işlemlerinden sonra arta kalan belediye veya valiliğe ait boş imar parselleri arsa bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilerek, 775 sayılı Gecekondular Kanunu uyarınca belirlenen hak sahiplerine valilik veya belediyelerce tahsis edilir.

c) **(Değişik : 22/5/1986 - 3290/6 md.)** İslah imar planları belediye veya valiliklerce mümkün olduğu kadar fiili durum dikkate alınarak ve yapılanma şartları da belirlenerek yapılır veya belediye veya valiliklerce Yeminli Özel Teknik Bürolara yaptırılır. En geç (1) ay içinde belediye meclislerince kabul edilenler belediye meclislerince, büyük şehir yönetiminde ilçe belediye meclislerince Kabul edilenler ilçe belediye meclislerince, il idare kurullarınca kabul edilenler valilikçe tasdik edilerek yürürlüğe girer. Bu planların tescili de (1) ay içinde ivedilik ve öncelikle yapılır.

İmar planı olan yerlerde mevcut imar planları gerektiği takdirde ıslah imar planları şeklinde yeniden düzenlenir.

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 sınıai 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 Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun yapı yasağı koyduğu alanlarda veya Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olan veya tahsisli olarak Milli Savunma Bakanlığınca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerinde inşa edilen yapılardan;bu Kanunun yürürlüğe giriş tarihinden itibaren 1 yıl içinde askeri 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 inşaatı 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 yapımcı 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 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) **(Değişik : 22/5/1986 - 3290/7 md.)** 10 Kasım 1985 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile inşaatına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ve (...) ⁽¹⁾ Çanakkale Boğazında 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşaatına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar,

¹ (1)Bu kısımda yer alan "İstanbul Boğazı sahil şeridi ve öngörünüm belgeleri ile" ibaresi Anayasa Mahkemesinin 28/6/1989 tarih ve E: 1988/61, K:1989/28 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

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 on sekiz 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 güzergahları üzerinde TCDD Genel Müdürlüğünün izni alınmadan yapılan yapılar,

i) Kıyı tanımına giren yerlerde gerçek kişilere veya hukuk tüzel kişilerine 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.

(Ek : 22/5/1986 - 3290/8 md.) Temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydı ile hazine, belediye il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresindeki arsa veya araziler üzerine inşaatına bu Kanunun 14 üncü maddesinin (f) fıkrasındaki tarihlerden önce başlanmış gecekondular ile kendi arsa veya arazisi üzerinde imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapı ya da yapı bölümlerinin kendi katı içinde tamamlanması için "ruhsat" ve bitimini tevsikan da "kullanma izni belgesi" düzenlenir. Kat kolonları dökülmüş olan binalar da aynı hükme tabidir.

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 kaçınamazlar. Kaçınmaları halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun hakim in 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 kanuni ipotek hakkını kullanabilirler.

(Ek : 22/5/1986 - 3290/9 md.) Daha önce kat irtifakı kurulmuş binalarda bu Kanundan istifade ile bağımsız bölüm kazanılmış ise, arsa payına bağlanmamış bağımsız bölüm sahibi, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 44 üncü maddesi gereğince kat maliklerinin ittifakını sağlayamıyorsa, bu Kanuna göre bağımsız bölümüne ait tasdik edilmiş yapı ruhsatı ve kullanma izni belgesi ile arsa payına karşılık hesap edilen değeri, hak sahibi kat malikleri adına bir milli bankaya bloke ettikten sonra sulh mahkemesinden kendisine ait bağımsız bölüm için arsa payı ayrılarak tescilini ister. Mahkeme, mevcut belgelere dayanarak diğer kat maliklerinin muvafakatını aramaksızın arsa payını tespit ederek ilave bağımsız bölümün tesciline karar verir. Tescil ilamı gereğince her kat malikinin arsa paylarında resen düzeltme yapılır. Daha önce düzenlenmiş yönetim planı ve diğer belgeler yeni bağımsız bölüm malikini de bağlar. Bu işlemlerden sadece bağımsız bölümün kayıtlı değeri üzerinden tapu tashih harcı alınır.

Duyuru işlemleri:

Madde 17 – İmar mevzuatına aykırı yapılarla gecekonduya ait değerlendirme sonuçları değerlendirme işlemleri tamamlandıktan sonra valilik veya belediyelerce umumi 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 fenni mesullerine tebliğ edilir. Güvenlik kuvvetlerince yapılacak tebligat 15 gün içinde tamamlanır. Tebliğin bu şekilde yapılması mümkün olmadığı takdirde yapı mahallinde görülebilecek bir yere on beş gün müddetle asılır ve bu durum bir zabıta tevsik edilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM Mali Hükümler

Harçlar, arsa bedelleri, paylar: ⁽¹⁾1

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.

(Değişik : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Bir kat ve bir bağımsız bölümden oluşan gecekonduya ekli cetvele göre harç tahakkuk ettirilemez ve alınamaz.

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) (Değişik : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Arsa bedelleri;

Arsa bedellerinin tespitinde hak sahiplerinin beyan edeceği değer esas alınır. Ancak belediye veya valiliklerce gerekli görüldüğü takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre bedel tespiti yaptırılır.

Beyan edilen bedel, tespit edilen bedelin 2/3'ünden az değilse beyan edilen bedel; şayet beyan edilen bedel, tespit edilen bedelin 2/3'ünden az ise tespit edilen bedel esas alınır.

c) (Değişik : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Düzenleme ortaklık payı;

İslah imar planı uygulamaları gereği gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılanmış sahalarda arsanın % 35'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

d) (Değişik : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Bu Kanun kapsamında kalan gecekonduya, ecrimisil ve arsa kullanım bedeli tahakkuk ettirilmez ve alınmaz. Tahakkuk ettirilen veya tahakkuk ettirilip tahsil edilen ecrimisiller ve arsa kullanım bedeli, arsa bedeline dönüşür.

e) Birinci ve İkinci fıkralar Mülga : 18/5/1987 - 3366/6 md.)

(Ek fıkralar : 18/5/1987 - 3366/6 md.)

Kanun kapsamında, kalan yapıların otopark ihtiyacının parselinde karşılanamaması halinde, Bölgeleme esasına göre belirlenecek otopark bedelinin 1/4'i tahsil edilir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan kanun kapsamındaki gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılardan alınacak arsa bedelleri, harçlar ve düzenleme ortaklık payı karşılığı

¹(1) Bu hükmün uygulanmasında ek 2 nci maddeye bakınız.

bedeller, belediyeler, büyükşehirlerde ilçe belediyelerince oluşturulacak fon hesabına; belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan Kanun kapsamındaki gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılardan alınacak arsa bedelleri, harçlar ve düzenleme ortaklık payı karşılığı bedeller, valilikler emrinde kullanılmak üzere oluşturulan fon hesabına yatırılır. Bu kanun uyarınca belediyeler ve valilikler emrinde kurulan fonlardan yapılacak harcamalar Muhasebe-i Umumiye Kanununa, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa ve 832 sayılı Sayıştay Kanununa tabi değildir.

Fon hesabının gelirleri, Kanunun kapsadığı ve öngördüğü amaçların süratli bir şekilde gerçekleşmesi için kullanılır. İta amiri vali veya belediye başkanıdır.

Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten evvel, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan gecekonduların arsa bedelleri ile 10 uncu maddesinin (c) bendi uyarınca yapılan düzenleme işlemleri sonucu belirlenen düzenleme ortaklık payı karşılığı bedellerden, tahsil edilerek fon hesabına yatırılan meblağdan her belediye için sarfedilen kısım mahsup edilmek suretiyle bakiyesi, belediyeler emrinde kurulan fon hesabına devredilir.

(Ek : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Ruhsat ve iskan harcını, ilave harcı, arsa bedelleri ve düzenleme ortaklık payı karşılığı olan bedelleri bu Kanunda belirtilen esaslara göre ödemeyenler hakkında, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

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.

(Ek bentler : 22/5/1986 - 3290/11 md.) :

Ayrıca;

a) İnşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile, İl Özel İdareleri ve Belediye bütçelerinden karşılanan her türlü binalardan,

b) Hastane, prevantoryum, sanatoryum, dispanser ve benzeri sağlık kuruluşları, okullar ve öğrenci yurtları ve ibadet yeri, mescit, Kur'an kursu gibi dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ile bunların müştemilatından ve hayır cemiyetlerinin yaptığı binalardan,

c) Her türlü hayvancılık ve tarımsal tesislerden,

d) 775 sayılı Kanun ve Kanuna ait uygulama yönetmeliğine uygun olarak yapılan yapılardan,

e) 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna istinaden inşa edilmiş olan yapı ve tesislerden;

(Değişik : 18/5/1987 - 3366/7 md.) Bu Kanunun öngördüğü bina inşaat harcı ve iskan harcı ile ekli cetvele göre tahakkuk ettirilen ilave harç alınmaz.

(Değişik : 18/5/1987 - 3366/7 md.) Her türlü fabrika, marangoz, mobilyacı, keresteci, değirmen, sinai nitelikli imalathaneler ve tersaneler ile organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi sitelerinde yapılmış yapılardan yürürlükteki mevzuata göre belirlenecek bina inşaat harcı miktarının 1/4'i ile iskan harcı tahsil edilir. Ekli cetvele göre belirlenecek harç alınmaz.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/7 md.) Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce tahsil edilmiş olanlar iade edilmez. Ancak tahakkuk ettirilip de tahsil edilmeyenler terkin edilir.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/7 md.) Konut inşaatı ve kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak yatırımlarda vergi, resim ve harç istisna ve muafıkları tanınması hakkındaki 2982 sayılı Kanun ile getirilen muafiyetler, bu Kanun kapsamında kalan yapılara uygulanmaz.

(Değişik : 22/5/1986 - 3290/11 md.) Muafiyet hükümlerinden yararlanmayan yapılara ait bina inşaat harcı ile ekli cetvele göre tahakkuk ettirilen ilave harç bedelleri, 18 ay içinde aylık eşit taksitlerle alınır.

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 her hangi 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.

(Ek : 22/5/1986 - 3290/12 md.) Ancak zorunlu hallerde ve süratle gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma istidadı gösteren alanlarda belediye veya valiliklerin yaptıracakları ıslah imar planı niteliğinde o bölgedeki yapılaşmanın şekil ve şartlarını gösteren planlara göre uygulama yapılabilir. Bu durumu tespiti belediye veya valilikler yetkilidir. Böyle zorunlu hallerde ve uygulama yapma zarureti olan bölgelerde yapılacak planlarda 3194 sayılı İmar Kanununun imar planı yapma şartları ve standartları aranmaz. Ancak, buralarda yapılacak binaların irtifai azami H = 1250 m. olacaktır.

Madde 21 – (6785 sayılı İmar Kanununun ek - 9 uncu maddesinin değiştirilmesine ilişkin olup, mezkûr kanun 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı kanunun 43. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.)

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) **(Değişik : 22/5/1986 - 3290/13 md.)** Bu Kanun kapsamına giren yapılarla ilgili yargı mercilerinde açılmış davalar durdurulur, durdurulan bu davalar ile evvelce haklarında yıkım kararı alınmış ve kesinleşmiş olan yıkım işlemleri, bu Kanunda belirtilen tespit ve değerlendirme sonucuna göre işleme tabi tutulur.

Ancak, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin arsa veya arazileri üzerine yapılmış yapılar için anlaşma sağlanamıyorsa kesinleşmiş yargı kararları yerine getirilir.

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 İskan Bakanlığınca hazırlanır ve uygulanır.

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

Ek Madde 1 – (Ek : 22/5/1986 - 3290/15 md.) İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız

arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.

Ek Madde 2 – (Ek : 22/5/1986 - 3290/15 md.)

Bu Kanuna göre yapılacak ifraz işlemlerinde, sadece ayrılan kısmın beyan edilen değeri üzerinden ifraz harcı tahsil olunur.

Ek Madde 3 – (Ek : 22/5/1986 - 3290/15 md.)

İbadet yeri, mescit, türbe gibi yerlerin sınırları içinde kalan veya bu yerlerin sınırları içinde kalmamakla beraber eserlerin bütünlüğünü bozan yapılar korunamayacak yapılar olup, bunlara tapu veya tapu tahsis belgesi verilmez. Ancak, bu hak sahiplerine başka yerden öncelikle arsa tahsis edilir.

Ek Madde 4 – (Değişik : 18/5/1987 - 3366/9 md.)

Bu Kanunla Tapu ve Kadastro İdarelerince yapılan görevlerin gerektirdiği her türlü giderleri ve alımları karşılamak maksadıyla, Toplu Konut Fonundan veya bu Kanunla kurulmuş fonlardan veya valilik veya belediyelerin bütçelerinden yeterli ödenek Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü adına T.C. Ziraat Bankasında açılan bir hesaba aktarılabilir. Sarf ve tahsis şekli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlıkça tespit edilir.

Ek Madde 5 – (18/5/1987 tarih ve 3366 sayılı Kanunun 11 inci maddesi hükmü olup ek maddeye çevrilerek numarası teselsül ettirilmiştir.)

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde, 2981 sayılı Kanunun değişen hükümleri ile ilgili yönetmelik değişiklikleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yapılır.

Geçici Madde 1 – İmar mevzuatına uygun inşa 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.

Geçici 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, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren veya Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olan veya tahsisli olarak Milli Savunma Bakanlığınca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerindeki Milli Savunma Bakanlığına veya Türk Silahlı Kuvvetlerine ait yapılar,

d) **(Değişik : 18/5/1987 - 3366/8 md.)** Belediye ve mücavir alan sınırları dışında 6785 sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci maddesi gereğince çıkarılan Yönetmeliğin 1.03. maddesi kapsamı dışında kalan köy ve mezralar ve dağınık yerleşik alanlarda sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar dışında kalan imar mevzuatına aykırı yapılar,

Bu alanlarda Hazine, Özel İdare, Belediye ve Köy Tüzelkişiliğine alt veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa ve arazilerde bulunan yapılar,

Tescil dışı yerlerden olup üzerinde yapılaşma bulunması nedeniyle Valiliğin talebi üzerine Hazine adına tescil edildikten sonra bu alanlardaki yapılar,

Ancak, yukarıda belirtilen idarelere ait arsa veya arazilerde bulunan yapı sahiplerinden, bu Kanunun 18 inci maddesine göre tespit edilen arsa bedelleri tahsil edilerek gerekli tapu işlemleri tamamlanır.

Kıyıda kalan alanlar bu hükmün dışındadır.

e) (Değişik : 22/5/1986 - 3290/14 md. İptal : Ana. Mah.nin 27/9/1995 tarihli ve E.1995/13, K.1995/51 sayılı Kararı ile.)

Geçici Madde 3 – (1605 sayılı Kanunla değişik 6785 sayılı Kanunla bağımlı bir madde olup 6785 sayılı Kanun 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle yürürlükten kaldırılmış olduğundan metne alınmamıştır.)

Geçici 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.

Geçici Madde 5- (Ek: 3/7/2003-4916/36 md.)

8.3.1984 tarihinde, tapu kütüğünde malik hanesi açık ve itirazlı olup da daha sonra Hazine adına tescil edilen taşınmazlar, bu Kanun hükümlerine istinaden değerlendirilmek üzere belediyelere bedelsiz devredilir.

Yürürlük:

Madde 25 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme:

Madde 26 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Bu Kanun Kapsamına Giren Yapılara Uygulanacak İlave Harç Cetveli
Bağımsız Bölüm Brüt İnşaat Alanı m2/TL.

401 m2 ve Yapı Cinsleri	0-100 m2	101-200 m2	201-300 m2	301-400 m2	sonrası
Briket, tuğla ve benzeri					
yiğma 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.
Depo tesisleri, işyeri, işhanı ⁽¹¹⁾	150 TL.	200 TL.	300 TL.	500 TL.	1 500 TL.

¹(1) Bu kısım 18/5/1987 tarih ve 3366 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle değiştirilmiştir.

24/2/1984 TARİHLİ VE 2981 SAYILI ANA KANUNA İŞLENEMEYEN GEÇİCİ MADDELER.

1) 22/5/1986 tarihli ve 3290 sayılı Kanunun geçici maddeleri

Geçici Madde 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç 1 ay içinde 2981 sayılı Kanunun değişen hükümleri ile ilgili yönetmelik, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca çıkarılır.

Geçici Madde 2 – 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre sağlanan veya belediyenin mülkiyetinde olup da bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar Bayındırlık ve İskan Bakanlığından izin alınmaksızın belediyelerce satılmış veya tahsis edilmiş arsalar ile ilgili satış ve tahsis işlemleri geçerlidir, daha önceden bedeli tahsil edilen yerler, tahsisi yapılanlar adına tapuda tescil edilir, bedeli tahsil edilmeyenler ise 775 sayılı Gecekondu Kanununun 3016 sayılı Kanunla değiştirilen 26 ncı maddesi uyarınca tespit edilecek arsa bedeli üzerinden tahsil olunur.

Geçici Madde 3 – 2981 sayılı Kanun ve bu Kanun gereği hak sahibi olup da çeşitli nedenlerden dolayı bu hakkını kullanmak üzere müracaat etmeyenler bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren en geç (6) ay içinde yeni müracaat hakkına sahiptir. Bu süreler, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte yurt dışında çalışan işçiler ile daimi görevde bulunanlar ve görevi yurt dışında üç aydan fazla devam edenler için (12) aydır. Bu süreler Yeminli Özel Teknik Bürolara yapılacak başvuru süresi de dahil olup müracaat 24/2/1984 tarih ve 2931 sayılı Kanunun 7 nci maddesindeki esaslara göre yapılır. (....)⁽²⁾¹ Çanakkale Boğazlarında 2981 sayılı Kanun ve bu Kanun hükümlerinden istifade edecek yapılar da tavan beton veya betonları dökülmüş olmak şartı ile bu hükme tabidir. Ancak, bu alanlarda affa giren yapılardan (5) kat bina inşaat harcı ve ekli cetvele göre tahakkuk ettirilen ilave harç ayrıca alınır. Bu alanlardaki yapıların tespit ve değerlendirme işlemleri, yetkili belediyeleri veya valiliğince yapılır ve en geç (1) yıl içinde tamamlanarak sonuçlandırılır.

Geçici Madde 4 – 2981 sayılı kanuna göre işlemini tamamlayarak arsa taksitlerini ödemeye başlamış olanlar için 18 inci maddenin (b) bendi hükümleri uygulanmaz. Taksitlendirilen veya tamamı ödenen arsa bedeli esas alınır.

2981 SAYILI KANUNDA EK VE DEĞİŞİKLİK YAPAN MEVZUATIN YÜRÜRLÜKTEN KALDIRDIĞI KANUN VE HÜKÜMLERİ GÖSTERİR LİSTE

Yürürlükten Kaldıran Mevzuatın

Yürürlükten Kaldırılan Kanun veya Kanun Hükümleri				Tarihi Sayısı Maddesi		
10/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun geçici 8 inci maddesinin 2 nci fıkrasının (b) bendi	22/5/1986	3290	17			

¹ (2)Bu cümlede yer alan "İstanbul ve" ibaresi, Ana.mah.nin 28/6/1989 tarih ve E: 1988/61, K: 1989/28 sayılı Kararıyla iptal edilmiştir

**2981 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHİNİ GÖSTERİR LİSTE**

Kanun No.	Farklı tarihte yürürlüğe giren maddeler	Yürürlüğe giriş tarihi
3194	43/b, c, d, e, 46, 47, 48, geçici madde 7	9/5/1985
	Diğer maddeleri	9/11/1985
3290	—	7/6/1986
3366	—	26/5/1987
4916	—	19/7/2003
5006	—	17/12/2003