

İmar Barışı

18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ("**Kanun**") ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na geçici madde 16 eklenmiştir. Sektörde sıklıkla imar barışı olarak da adlandırılan bu madde ile 31.12.2017 tarihinden önce inşa edilmiş ruhsatsız veya ruhsat ile eklerine aykırı yapılara ya da yapıların ilgili kısımlarına ilişkin düzenlemeler getirilmektedir. Yeni düzenlemeye göre, geçici madde 16 uyarınca madde kapsamına giren bu tür yapıların sahibi kişiler Yapı Kayıt Belgesi almak için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen idareye başvurabilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi'nin alınmasının en önemli sonuçlarından biri olarak, söz konusu yapıya/yapının ilgili kısmına ilişkin İmar Kanunu uyarınca alınmış yıkım kararları ve tahsil edilmemiş idari para cezaları iptal edilecektir. İkincil olarak, bu yapılara geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz da bağlanabilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi'nin alınmasından sonra belirli şartların varlığı halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri, yapı kullanma belgesi olmaksızın, cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi için başvuruda bulunabileceklerdir.

İlgili yapının, Hazine ya da belediye taşınmazı üzerinde inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar rayiç bedel üzerinden Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satılacaktır.

Yapı Kayıt Belgesi, ilgili yapı yıkılana ya da kentsel dönüşüm kapsamına alınana kadar geçerlidir. Yapı yıkıldıktan sonra yeni inşa edilecek yapı için, yıkılan yapının daha önceki durumu değil (kat sayısı, emsal kullanımı vb.) yürürlükte bulunan imar planları ve mevzuatı geçerli olacaktır.

Geçici madde ile getirilen düzenlemelerin uygulanmasına dair tüm hususların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılacak ikincil mevzuatta belirlenmesi beklenmektedir.

Başvuru Prosedürü ve Şartları

Yapı Kayıt Belgesi almak için (i) en geç 31.10.2018 tarihine kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen idareye başvurulması, ve (ii) en geç 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi gerekmektedir. Kayıt bedeli, söz konusu yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamının konutlar için %3'ü, ticari kullanımlar için %5'i olarak hesaplanacaktır.

Yapı Kayıt Belgesi aldıktan sonra cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi için ise, kayıt bedelinin iki katı tutarında ödeme yapılması gerekmektedir.

Kanun Hükmünün Uygulanmayacağı Durumlar

Hazine veya Belediyelere ait taşınmazlar hariç üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerine inşa edilmiş yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsis edilmiş araziler üzerine inşa edilmiş yapılar imar barışı hükümlerinden yararlanamayacaktır.

Ayrıca;

- Kanun'un ekinde bulunan kroki ve listede sınır ile koordinatları gösterilen Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi alanları,
- Yine Kanun ekinde bulunan kroki ve listede sınır ile koordinatları gösterilen İstanbul tarihi yarımadadaki alanlar, ve
- Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun madde 2 (1) (e)'de belirlenmiş tarihi alanda

yapılmış yapılara bu madde hükümleri uygulanmayacaktır.

Zoning Forbearance

The Law Regarding the Restructuring of Tax and Some Other Receivables and Amending Some Other Codes, No. 7143 (the "**Law**"), published in the Official Gazette dated 18 May 2018 and numbered 30425, introduced a provisional article 16 into the Zoning Law, No. 3194. This article, also commonly called zoning forbearance or "zoning peace", introduces certain provisions regarding buildings that were constructed prior to 31 December 2017 without a permit altogether, or at variance with relevant permits and plans. Pursuant to this article, owners of buildings which fall within the scope of provisional article 16 will be entitled to apply to the official authority to be determined by the Ministry of Environment and Urban Planning for a Building Registration Certificate.

One of the foremost consequences of obtaining a Building Registration Certificate is that all demolition decisions taken regarding the building in accordance with the Zoning Law, as well as all outstanding administrative fines assessed thereon on the same basis, will be cancelled. Secondly, these buildings will be temporarily permitted to connect to the electricity, water and gas networks.

Building Registration Certificate holders will be entitled to apply for type conversion or establishment of condominium ownership even in the absence of an occupancy permit, provided that certain conditions are fulfilled.

If the relevant buildings were constructed on immovable properties owned by either the Treasury or a municipality, the properties in question will be sold to the Building Registration Certificate holders at their market value.

Building Registration Certificates will be valid only until the relevant building is demolished or is made subject to urban renewal. Following the demolition of such buildings, the zoning plan and legislation in force will apply to new buildings to be constructed in their place, rather than the buildings' previous condition (in terms of the number of floors, use of construction coefficients, etc.).

Matters concerning the implementation of this provisional article are expected to be established in secondary legislation to be promulgated by the Ministry of Environment and Urban Planning.

Application Procedures and Conditions

The conditions for obtaining a Building Registration Certificate are: (i) to apply to the official authority to be determined by the Ministry of Environment and Urban Planning no later than 31 October 2018, and (ii) to pay the registration fee no later than 31 December 2018. The registration fee will be calculated as 3% (residential use) or 5% (commercial use) of the sum of the property tax base of the relevant land and the approximate construction cost of the building as determined by the Ministry of Environment and Urban Planning.

After the Building Registration Certificate is obtained, conversion of type and establishment of condominium ownership will require the payment of fees equal to double the registration fee.

Exceptions to the Zoning Forbearance

The zoning forbearance will not apply to buildings constructed on lands owned by third parties other than the Treasury or municipalities, or to buildings constructed on lands owned by the Treasury but allocated to public use.

Additionally, areas located in:

- The Bosphorus Coastline and Frontal View Area, the borders and coordinates of which are indicated in the annexes of the Law;
- The Istanbul Historical Peninsula, the borders and coordinates of which are indicated in the annexes of the Law; and
- Areas indicated in Article 2 (1) (e) of the Law Establishing the Presidency of Gallipoli Wars Gallipoli Historical Area

are excluded from the scope of the Law.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım Olcay Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Enis Sinan Reyhan (esreyhan@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2018 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
-Hergüner Bilgen Özeke uluslararası müvekkillere sahip tam teşekküllü bir hukuk bürosudur. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten, hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak alınmamalıdır ve genel bilgi için hazırlanmıştır.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım Olcay Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Enis Sinan Reyhan (esreyhan@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telephone: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2018 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
-Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.



Üyelik Bilgileriniz "İzinsiz Gönderim Bildir" Üyelikten Ayrıl