No : 2022-70

Tarih: 7 Ekim 2022

Konu: İmar Kanunu Uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır.

5 Ekim 2022 tarihinde Resmî Gazetede İmar Kanunu'nun Ek 7'nci maddesinin uygulanmasına ilişkin Yönetmelik yayımlanmıştır.

Bu Yönetmelik 4 Temmuz 2019'da TBMM'de kabul edilen 7181 sayılı Kanuna dayanılarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılmıştır.

(1) Bu Yönetmeliğin amacı;

- Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla **sicili ile zemini uyumsuz hâle gelen,** imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu hataların düzeltilemediği, haricî bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle **fiilî kullanıcısı ile maliki farklılaşmış** parseller gibi konu çeşitliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek 7'nci maddesi kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatlarının belirlenmesinde,
- Belirlenen alanlarda; her türlü **iyileştirme, yenileme, dönüşüm**, kamulaştırma ve benzeri uygulamaların yapılmasında,
- İlgililere tebliğ edilmek üzere, mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüzölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda **dağıtım ve alan hatalarının** doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde,
- Kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinenin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması hâlinde belirlenen alan dışında olup Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların, uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde,
- Üçüncü kişilere devir ve temliki gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde,
- İlgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri işlemlerde uygulanacak usul ve esasları belirlemektir.

Söz konusu düzenlemeyi de içeren 7181 sayılı Kanun ile;

- Tapu uygulamalarında bürokrasi ve kırtasiyeciliğin azaltılması;
- Teknolojik gelişmeler sonucu işlevsizleşen uygulamaların kaldırılması;
- Yurtiçinde ve yurtdışında yaşayan vatandaşların tapu işlemlerine hız kazandırılması;
- Tapu kayıtlarındaki **hisse hatalarının** düzeltilebilmesi;
- Hazine taşınmazlarının satış işlemlerinin kısa sürede yapılmasına yönelik düzenleme yapılması;
- Hazineye ait taşınmazlar ile tarım arazilerinin satışında uygulama birliğinin sağlanması;

- Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesislerin bedelinin yapı yaklaşık maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanması;
- Maliklerin tapuları ile oturdukları bağımsız bölüm numaralarının farklı olmasından kaynaklı sorunların çözülmesi; tarım arazilerinin korunması ve ihtiyaç halinde planlı kullanılması; kamulaştırma yükünün ve kamulaştırmasız el atmadan kaynaklanan sorunların azaltılması;
- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesi kapsamında belediyelere devredilen taşınmazlar üzerindeki yapılar kentsel dönüşüme tabi tutulup muhafaza edilemeyeceklerinden, bu taşınmazlar için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmemesi, tahakkuk ettirilen ecrimisillerin terkin edilmesi, tahsil edilenlerin ise iade edilmesi;
- 2/B taşınmazlarında kayıt maliki ve kullanıcı çakışması nedeniyle hakkından yararlanamayan vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi, yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlarda, kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, yangın gibi afetler veya patlama gibi olaylar neticesinde ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamalarının ivedi yapılabilmesi amaçlanmıştır.

Yönetmelik ile ayrıntıları belirlenen İmar Kanunu Ek Madde 7 şu şekildedir.

"EK MADDE 7- Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hâle gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu hataların düzeltilemediği, haricî bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle fiilî kullanıcısı ile maliki farklılaşmış parseller gibi konu çeşitliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan bu madde kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatları Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca belirlenir.

Belirlenen alanlarda; her türlü iyileştirme, yenileme, dönüşüm, kamulaştırma ve benzeri uygulamaların yapılmasında, ilgililere tebliğ edilmek üzere; mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüz ölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda dağıtım ve alan hatalarının doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinenin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması hâlinde belirlenen alan dışında olup Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde ve üçüncü kişilere devir ve temliki gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde, ilgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri ilgili işlemlerde Bakanlık yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir."

Konuyla ilgili sorunuz olursa bize ulaşabilirsiniz.

Saygılarımızla,

Tax & International Advisory | Taxia & Taxademy