

ALPER TUNGA

H U K U K B Ü R Ö S Ü

İMAR BARIŞI



İMAR BARIŞI

6 Haziran 2018 tarihli 30443 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “YAPI KAYIT BELGESİ VERİLMESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR” başlıklı tebliğ ile İmar Barışı yürürlüğe girmiştir. İmar Affı olarak da adlandırılan düzenlemeye göre; imar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara başvuru üzerine Yapı Kayıt Belgesi verilecektir.

Başvurular Haziran 2018’de başlayacak olup 31 Ekim 2018’de sona erecektir. Yapı Kayıt Belgesi bedelinin ödemeleri ise en geç 31 Aralık 2018’e kadar kabul edilecektir.

Başvuru

Yapı Kayıt Belgesi 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki yapılar için verilmektedir. Yapı Kayıt Belgesi yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerliliği koruyacaktır.

Başvuru, yapı maliklerinden birisi veya vekili tarafından yapılabilir. E-devlet veya ilgili kurum ve kuruluşlara bizzat beyanda bulunarak başvuru gerçekleştirilebilecektir.

HUKUKİ SORUMLULUK

Müracaatta yapıya ilişkin bilgilerin doğru girilmesi gerekmektedir. Tapuda işlem yapılırken yapının mevcut durumunu gösteren proje istenecek ve bu projenin Yapı Kayıt Belgesi’ndeki bilgilerle uyumlu olması aranacaktır. Yapı Kayıt Belgesi sadece yapı malikinin beyanı esas alınarak düzenlendiğinden, yanlış beyanda bulunulması ve bunun ortaya çıkması durumunda, malikin hukuki sorumluluğuna gidilecektir. Yapının depreme dayanıklılığı hususundaki sorunlardan da beyanda bulunan yapı maliki sorumludur.

E- DEVLET ÜZERİNDE YAPILAN BAŞVURU İÇİN GEREKLİ EVRAKLAR

1) E- Devlet şifresi

2) Geçerli bir cep telefonu numarası

3) Geçerli bir e-posta adresi

4) Beyan edilecek yapının adresi

5) Tapusu varsa ada ve parsel bilgileri

6) Toplam inşaat alanı; konutların ve ticari birimlerin ayrı ayrı toplam alanları(m²)

Toplam inşaat alanı; ortak kullanım alanları, ruhsata aykırı veya ruhsat alınmadan yapılan imalatlar / değişiklikler ile elde edilen alanlar da dahil olmak üzere, yapının tüm alanları toplamını ifade etmektedir.

Bağımsız bölüm alanı; yalnızca bir bağımsız bölümde gerçekleştirilen ruhsata aykırı veya ruhsat alınmadan yapılmış imalatlar/değişiklikler için başvuru yapılmak isteniyor ise bu bağımsız bölümde yapılan imalatlar/değişiklikler ile elde edilen alan dahil olmak üzere, bağımsız bölümün brüt alanını ifade etmektedir.

Konut ve ticari amaçlı bağımsız bölümlerden oluşan karma kullanımlı bir yapı için başvuruda bulunulacak ise toplam konut ve toplam ticari bağımsız bölüm brüt alanlarının ayrı ayrı belirlenmesi gerekmektedir. Bu belirleme yapılırken, konut ya da ticari bağımsız bölümlerde ruhsata aykırı veya ruhsat alınmadan yapılan imalat / değişiklikler ile elde edilen alanların toplama dahil edildiğine dikkat edilmelidir.

7) Yapıdaki konut ve ticari birim sayısı

8) Arsa/Arazinin emlak vergi birim değeri (TL/m²) (İlgili belediyesinden alınabilecektir.)

9) Yapının bulunduğu arsanın alanı; varsa tapudaki alan/yoksa beyan edilecek alan (m²)

Yapının bulunduğu arsa / arazinin tapusu var ise tapudaki yüzölçümü bilgisi kullanılacaktır. Eğer yapı; hazine veyahut belediye mülkiyetindeki bir arsa veya arazi üzerinde ise, yüzölçümü bilgisi başvuru sahibi tarafından beyan edilecektir.

10) Yapı sınıfı (sistemin sunacağı seçeneklerden seçilecek)

11) İmar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi

Ruhsatsız yapılan yapılar: Ruhsatlı olup ruhsata aykırı imalatlar, ruhsata uygun olup iskan alamamış yapılar, iskanlı fakat daha sonradan değişiklik ve ilaveler yapılmış yapılar vb. Yapılar ruhsatsız yapılan yapılar kapsamında sayılmaktadır.

Yapının tamamını ilgilendiren aykırılıklar: Yapının tamamının ruhsatsız biçimde yapılması, yapı kullanma izin belgesi alınmamış olması, bina oturma ölçülerinde büyüme, sığınak veya otoparkın yapılmaması gibi aykırılıklar, yapının tamamı için Yapı Kayıt Belgesi alınması gereken durumlara örnektir.

Başvurular bir yapının tamamı için yapılabileceği gibi, yapıda yer alan tek bir bağımsız bölüm için de yapılabileceğinden; öncelikle bu iki durumdan hangisi için başvuru yapılacağını belirlenmesi gerekir. Yapının ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni belgesi olup olmadığı; varsa bir bağımsız bölümde ya da yapının ruhsatı ve eki projesine aykırı biçimde yapılan imalatlar; yapıya ait yapı kullanma izin belgesi, projesine aykırı biçimde yapılan imalatların neler olduğu başvuru öncesinde belirlenerek not edilmelidir.

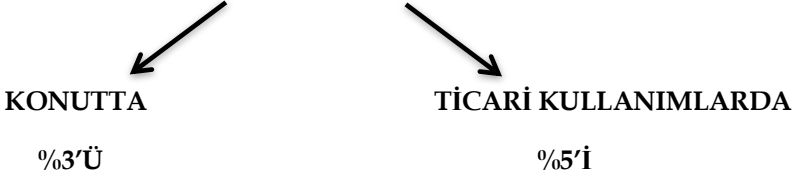
Bir bağımsız bölümü ilgilendiren aykırılıklar: İskan alındıktan sonra konutun ticari kullanıma yada ticari kullanımın konuta dönüştürülmesi, bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, balkon/teras kapatılması, ıslak hacimlerde yer değişikliği gibi aykırılıklar, bir bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi alınması gereken durumlara örnektir.

12) Yapıyı gösteren ve ayrılık kısmını gösteren birer adet fotoğraf. Fotoğrafların dosya formatı .jpg, .jpeg veya .png olmalıdır.

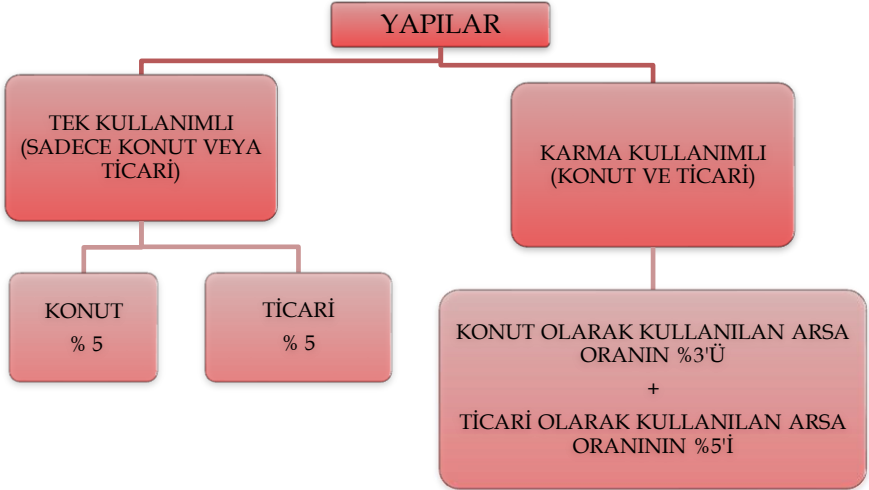
Yapı Kayıt Belgesi Bedeli ve Ödeme

Yapı Kayıt Belgesi başvuru bedeli Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda % 3, ticari kullanımlarda ise %5 oranındadır.

EMLAK VERGİ DEĞERİ + YAPI YAKLAŞIK MALİYET



Yapının tek kullanımlı (sadece konut veya sadece ticari kullanımlı) veya karma kullanımlı (ticari kullanım ve konut aynı anda mevcut olan) olup olmadığı gözetilerek; karma kullanımlı ise kullanım oranı ile alınacak vergi oranı çarpılarak bedel hesaplanır.



- Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır.
- Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;
 - Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m2,
 - 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m2,
 - 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m2,
 - 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m2,
 - Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m2,
 - Güneş Enerjisi Santralleri (GES) 100.000 TL/MW esas alınmak suretiyle hesap yapılır.

imarbarisi.cbs.gov.tr web sayfasındaki form doldurularak hesaplama yapılmaktadır.

Taksitle ödeme yapılamamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesinin Avantajları

Kat Mülkiyetine Geçiş Hakkı ve Usulü

- Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra, yapı ruhsatı bulunmayan yapılar veya bulunsalar bile kullanma izin belgesi almamış yapılar da; kullanma maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere **tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilir**. Bu sayede iskan alınamadığı için kat mülkiyeti kurulamayan yapılar da, maliklerin tümünün muvafakat etmesi ve park, yol, yeşil alan gibi umumi alanların terk edilmesi halinde kat mülkiyetine geçiş yapılabilir.

- Bu işlem için Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak ödenen bedel kadar bir bedel daha ödenecektir.
- Kat mülkiyetine geçen yapılar için satış işlemleri yasallık kazanmış olup vergi kayıpları önlenecektir.
- Kat mülkiyetine geçilen taşınmaz üzerinde her türlü teminat, ipotek vb. güvenceler kurulabilecektir.

Yapı Kayıt Belgesinin Sağladığı Diğer Avantajlar

- Yapı Kayıt Belgesi sahipleri mülklerini ekonomik bir değer olarak gösterebilir.
- Talep halinde ilgili yapıya geçici olarak su, elektrik, ve doğalgaz bağlanabilir.
- Yapı hakkında alınmış yıkım kararı ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.
- İnşaat halindeki yapılarda (31 Aralık 2017 tarihi itibariyle bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartıyla) Yapı Kayıt Belgesi verilip eksik kalan kısımların inşaatı tamamlanabilir.
- Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmadan yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar gerçekleştirilebilir.
- Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

İmar Barışından Faydalanabilecek Yapılar

- 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki yapılar,
- Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar(Yapılar rayiç bedel üzerinden Yapı Kayıt Belgesi alanlara satılacaktır.)

İmar Barışından Faydalanamayacak Yapılar ve Alanlar

- Sadece Boğaziçi Sahil Şeridi ve öngörünüm bölgesi ile İstanbul Tarihi Yarımada'nın Sultanahmet ve Süleymaniye çevresi ve Gelibolu Tarihi Alan' da belirlenen yerler bu kapsamın dışındadır.
- Başkasına ait taşınmazlar üzerinde yapılan yapılar ile hazineye ait olup sosyal donatı için tahsisli arazi üzerindeki yapılara yapı kayıt belgesi düzenlenemez.



- Kırmızı ile işaretli alanda İmar Barışı uygulanamaz.

Stj. Av. Selin Umut