

İmar Barışı Yönetmeliği Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmelikte, imar barışı kapsamında alınacak Yapı Kayıt Belgesine ilişkin usul ve esaslar düzenlendi.

Peki, imar barışına kimler başvurabilecek? Kimler başvuramayacak? İmar barışı başvuruları nasıl ve nereden yapılacak? İmar barışı için ne kadar bedel ödenmesi gerekecek? İşte merak edilen tüm soruların yönetmelikteki yanıtı;

1- İmar barışı başvuruları hangi tarihlerde yapılabilecek?

İmar barışı başvuruları, 8 Haziran 2018 ile 31 Ekim 2018 tarihleri arasında yapılabilecek.

2- İmar barışına nereden başvurulacak?

İster e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle, ister kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle müracaatta bulunulabilecek.

3- İmar barışına tüm malikler mi başvuracak?

Yapı Kayıt Belgesi için imar barışına yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından başvurulabilecek.

4- İmar barışı başvuru bedeli hemen mi ödenecek?

Yapı Kayıt Belgesi bedeli, 31 Aralık 2018 tarihine kadar ödenebilecek.

5- Yapı Kayıt Belgesi nasıl alınacak?

Başvuru, e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınacak.

Eğer başvuru kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulacak, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanacak, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilecek ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilecek.

6- İmar barışı başvuru bedeli nasıl hesaplanacak?

Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında hesaplanacak.

7- Yapının arsa değeri nasıl hesaplanacak?

Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınarak hesaplanacak.

8- Yapının yaklaşık maliyeti nasıl hesaplanacak?

Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;

- 1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ metrekare
- 2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/metrekare
- 3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/metrekare
- 4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/metrekare
- 5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/metrekare
- 6) Güneş Enerjisi Santralleri (GES) 100.000 TL/MW esas alınmak suretiyle hesap yapılacak.

9- Yapı Kayıt Belgesi bedeli nasıl belirlenecek?

Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenecek.

10- Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda başvuru bedeli nasıl ödenecek?

Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorunda olacak.

Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek.

11- Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda başvuru bedeli tek malik öderse ne olacak?

Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahip olacak.

12- Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda ödeme nasıl olacak?

Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dahil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorunda olacak.

Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenecek.

13- Kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen malikin durumu ne olacak?

Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanamayacak.

14- Yapı kayıt belgesi nereye verilecek?

Yapı Kayıt Belgesini alan yapı malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorunda olacak.

15- Yapı kayıt belgesi ile abonelikler alınabilecek mi?

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılara, talep etmeleri durumunda ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilecek.

16- Yapı kayıt belgesi ile yıkım ve para cezaları ne olacak?

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecek.

17- Yapı kayıt belgesi ile tapu alınabilecek mi?

Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecek.

18- Tapuda kat mülkiyeti tesisi için ne gerekecek?

a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı,

d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı gerekecek.

19- Kat mülkiyeti için ne kadar bedel ödenecek?

Yapı kayıt belgesi alındıktan sonra kat mülkiyetine geçilebilmesi için daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin yine ödenmesi gerekecek.

20- Kat mülkiyetine geçilmesi yapının kentsel dönüşüme girmesine engel olabilecek mi?

Kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmeyecek.

21- İnşaat halindeki yapılara yapı kayıt belgesi alınabilecek mi?

İnşaat halindeki yapılarda 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilecek.

22- Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda değişiklik yapılabilecek mi?

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

23- Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda işyeri açılabilir mi?

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilecek.

24- Yapı hazineye ait taşınmaz üzerindeyse belge alınabilecek mi?

Hazineye ve belediyeye ait taşınmaz üzerindeki yapılara Yapı Kayıt Belgesi alınabilecek. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilecek.

Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacak. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilecek. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödemek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilecek. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanacak.

25- Hazine arazisinde yapı daha küçük bir alanı kapsıyorsa ne olacak?

Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilecek.

26- Belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmaza belge alınabilecek mi?

Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilecek. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödemek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılabilir.

27- Yapı kayıt belgesi ne zamana kadar geçerli olacak?

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacak.

28- Yapı kayıt belgesi alınan yapı kentsel dönüşüme girerse ne olacak?

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanacak. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğunda olacak.

29- Yapı kayıt belgesini yanlış beyanla alanlara ne yapılacak?

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan ve yanlış beyanda bulunanlar hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun "Resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan" başlıklı 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulacak.

30- Yapı Kayıt Belgesi bedeli eksik ödenmişse ne olacak?

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunan husus Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik olarak hesaplanması neticesini doğurmuş ise, eksik alınan bedel ilgisinden alınacak. Eksik alınan meblağın ilgisince ödenmemesi halinde verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilecek ve daha önce yatırılmış olan bedel iade edilemeyecek.

31- Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar hangileridir?

- 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,
- İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,
- 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 ncı maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde, bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek.

32- Bu yapılara Yapı Kayıt Belgesinin düzenlenmesi halinde ne olacak?

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilecek. Bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınacak. Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmeyecek ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulacak.

(Kaynak: Facebook Tapu ve Kadastro Dayanışma Platformu)