

İMAR BARIŞI TEBLİĞİ

Av. Göktuğ Can Burul, LL.M, Esq.

İmar Kanunu'na eklenen ve toplumda "İmar Barışı" olarak adlandırılan düzenlemeye ilişkin belirsizliklerin giderilmesi için beklenen ikincil mevzuat olan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği ("Tebliğ") 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

I. Başvuru Süreleri

Tebliğ'in yürürlüğe girmesi ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, E-Devlet sistemi üzerinden 08.06.2018 tarihinden itibaren başvuruları kabul etmeye başlamıştır. Tebliğ kapsamında gerçekleştirilecek başvurular, yapı malikleri tarafından (ya da vekilleri) başvurularını E-Devlet üzerinden ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yetkilendirilen kuruluşlar aracılığıyla 31 Ekim 2018 tarihine kadar gerçekleştirilebilecektir. Başvurudan sonra Yapı Kayıt Belgesi bedelinin de 31.12.2018 tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Başvurularda, başvuru sahibinin beyanları esas alınacak ve E-Devlet sistemi üzerinden gerçekleştirilen başvurularda da Yapı Kayıt Belgesi yine E-Devlet üzerinden alınabilecektir.

Sistemin tamamen yapı malikinin beyanı üzerine kurulmuş olması nedeniyle gerçekleştirilecek başvurularda gerçeğe aykırı beyanda bulunulmaması önem teşkil etmektedir. Zira, gerçeğe aykırı beyanda bulunulması halinde ilgili kişiler hakkında "Resmi Belgenin Düzenlenmesinde Yalan Beyan" suçu kapsamında suç duyurusunda bulunulabilecektir.

II. Yapı Kayıt Belgesi Bedeli, Hesaplanması ve Ödenmesi

Tebliğ uyarınca Yapı Kayıt Belgesi bedeli yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedeli toplamı üzerinden konutlar için %3 ve ticari kullanımlar için %5 olarak belirlenmiştir.

Tebliğ kapsamında yapının yaklaşık maliyetinin belirlenmesi açısından da birim maliyet bedelleri de aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

- (i) tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/metrekaare,
- (ii) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/metrekaare,
- (iii) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1.000 TL/metrekaare,
- (iv) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1.600 TL/metrekaare,
- (v) Lüks binalar, villalar, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar için 2.000 TL/metrekaare,
- (vi) Güneş Enerjisi Santralleri için 100.000 TL/MW

Bir yapının hem konut hem de ticari olarak karma nitelikte kullanılması halinde konut

ve ticari alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak kayıt bedeli belirlenecektir.

Hesaplanacak olan Yapı Kayıt Belgesi bedeline her bağımsız bölüm sahibi kendi bağımsız bölümünün kullanım duruma göre katlanmak zorunda olup Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecektir.

III. Yapı Kayıt Belgesinin Sağladıkları

Yapı Kayıt Belgesi alan yapı maliki yapı kullanma izni ile benzer haklara sahip olacaktır.

Bu kapsamda, Yapı Kayıt Belgesi alınması ile birlikte daha önceden verilmiş olan yıkım kararları ya da idari para cezaları iptal edilecektir. Yapı Kayıt Belgesi'nin alınması ile birlikte belirli belgelerin sunulmasıyla tapu müdürlüğüne tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi için başvuruda bulunulabilir.

Buna ek olarak, Yapı Kayıt Belgesi ile birlikte yapı kullanma izin belgesi bulunmadan işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilebilecektir.

IV. Hazine ve Belediyeye ait Taşınmazlar Üzerindeki Yapıların Satılması

Hazine ve belediyeye ait taşınmazlar üzerinde yapılan yapılara ilişkin olarak Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür. Bu yapılara ilişkin olarak Yapı Kayıt Belgesi alınması halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit edilecek rayiç değer üzerinden ilgili yapı, Yapı Kayıt Belgesi sahibine satılabilecektir. Belirlenecek olan satış bedelinin en az

yüzde onu peşin ödenerek kalan bedel beş yıla kadar taksitle ödenebilecektir.

V. Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyecek Yapılar

Tebliğ'in kapsamı oldukça geniş olmasına rağmen belirli yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre aşağıda belirtilen alanlarda bulunan yapılara ilişkin olarak Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi mümkün değildir:

- (i) Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde bulunan alanda bulunan taşınmazlar üzerindeki alanlar,
- (ii) İstanbul tarihi yarımada içerisindeki alanda bulunan taşınmazlar üzerindeki yapılar,
- (iii) Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunda belirlenen Tarihi alanda bulunan taşınmazlar üzerindeki yapılar,
- (iv) üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerindeki yapılar,
- (v) Kesinleşmiş planlarda donatı alanı olarak belirlenen ve Maliye Bakanlığı tarafından ilgili kurumlara tahsis edilmiş olan Hazineye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar.

Konu hakkında daha fazla bilgi almak için:

Av. Göktuğ Can Burul, LL.M, Esq.
goktugburul@bka-law.com
info@bka-law.com
