

Sirküler No : 2018/37

09.06.2018, Bursa

Konu : İmar affı ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesi Hakkında

7143 Sayılı “Vergi Ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. 7143 sayılı Kanun’un 16. maddesinde; kamuoyunda imar affı olarak bilinen ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesine yapılan düzenlemelere yer verilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesine dayanılarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esasları Tebliği ise 06.06.2018 tarih ve 30443 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esasları Tebliğinde öne çıkan hususlara sirkülerimizin aşağıdaki bölümlerinde yer verilmiştir.

a. Yapı Kayıt Belgesi Nedir?

Yapı Kayıt Belgesi, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek bir belgedir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan, imar mevzuatına aykırı yapıların kaydedilmesi için oluşturulan elektronik yazılım sistemi olan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir. Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir.

b. Yapı Kayıt Belgesi Alınmasının Faydaları Nelerdir?

Yapı kayıt belgesinin bir örneği belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine verilmesi zorunludur. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir

Yapı kayıt belgesi alınması durumunda İmar Kanunu uyarınca alınmış yıkım kararları ve tahsil edilememiş idari para cezaları iptal edilir. Yapı kayıt belgesi almış olan ancak yapı ruhsatı bulunmayan veya yapı ruhsatı bulunmasına rağmen yapı izin belgesi bulunmayan yapıların tapu da cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi ek belgeler ile yapılabilir.

İnşaat halindeki yapılarda 31.12.2017 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 tamamlanabilir. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

c. Yapı Kayıt Belgesi Alabilecek Olanlar

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapı malikleri bu belgeyi alabilir. Yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından Yapı Kayıt Belgesi alınabilir. Her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.

d. Yapı Kayıt Belgesine Müracaat Usulü ve Bedeli Nedir?

Müracaatlar 06.06.2018-31.10.2018 tarihi arasında, bedelin ödenmiş olması kaydıyla, E-devlet üzerinden veya Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının yetkilendirdiği kurum ve kuruluşlar aracılığı gerçekleştirilebilecektir. Bakanlar Kurulu başvuru süresini bir yıla kadar uzatmaya yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesinin bedeli, yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamının konutlarda % 3'ü, ticari kullanımlarda % 5 'i olarak belirlenmiştir. Karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınır. Yapının yaklaşık maliyeti belirlenirken aşağıdaki oranlar esas alınacaktır.

1. Tarımsal amaçlı basit binalar için 200/m²
2. 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m²
3. 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000/m²
4. 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600/m²
5. Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m²
6. Güneş enerji santralleri 100.000 TL/ MW

Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, her malik kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Bedelin tamamının tek malik tarafından ödenmesi durumunda, ödemede bulunan malik genel hükümler çerçevesinde bunu diğer maliklere rücu edebilir.

e. Hangi Yapılar için Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemez?

1. Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde kalan Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nün görev alanlarında,
2. İstanbul tarihi yarım ada içerisinde belirli bölgelerde,
3. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun uyarınca belirtilen tarihi alanlarda,
4. Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,
5. Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde

bulunan yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenemez.

f. Yapı Kayıt Belgesinin Geçerlilik Süresi Var Mıdır?

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır.

Bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE Y.M.M A.Ş

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup konu hakkında ek bilgi gerektiğinde bizimle temasa geçmenizi önerilir.