

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” tesisi yapılabilmesi için ise,

■ Yapı kayıt belgesi,

■ 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,

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

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

■ 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 ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne müracaatta bulunulur ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır.

e) İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibarı 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.

f) Yapı kayıt belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

g) Yapı kayıt belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

BELGENİN GEÇERLİLİK SÜRESİ

Yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacak. Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanıyor. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğunda bulunuyor. Özellikle, kentsel dönüşüm kapsamındaki yapısal bölgeler içerisinde kalan mülk sahiplerinin mevcut haklarını koruyabilmeleri için bu düzenlemeden yararlanmaları önemli.

Alınacak yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacak. Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır ve düzenlenen yapı kayıt belgesi imar açısından herhangi bir kazanılmış hak sağlamaz, müktesep bir hak oluşturmaz.

BELGE VERİLEMİYECİK YAPILAR

a) Yapı kayıt belgesi,

■ Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde yer alan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

■ İstanbul tarihi yarımada içinde yer alan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

■ Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun'da belirlenmiş tarihi alanda,

■ Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

■ Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığı'nca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazine'ye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

b) Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, yapı kayıt belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır. Yapı kayıt belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat

sahibi hakkında suç duyurusunda bulunulur.

BAZI SORUNLAR ÇÖZÜM BEKLİYOR

Düzenleme, iki önemli hususta eleştiriliyor. Birincisi, işyerleri için uygulanacak yüzde 5 bedelin konutlara göre çok yüksek olması. İkincisi ise; kat mülkiyetine geçiş için tekrar (ilave yüzde 3 ve yüzde 5) bir bedel ödenmesi. Burada, uygulamadan geniş bir kitlenin yararlanması ve sağlıklı sonuç alınması için, işyerleri için yüzde 5 yerine konutlarda olduğu gibi yüzde 3 veya yüzde 4 olarak uygulanabilirdi. Ayrıca, kat mülkiyetine geçiş için ilave bir bedel istenmemesi veya ilave yüzde 1 gibi bir bedel istenebilirdi. Bedellerin ödenmesinde, yapılandırmada olduğu gibi taksitlendirme imkanının tanınması da beklentiler arasında bulunuyor.

Konunun kamuoyuna anlatılmasında, gerek resmi makamlar gerekse medyada yazılıp çizilenlere bakılırsa konu çok basit ve uygulama da çok kolay deniliyor. Ancak, uygulamada durumun bu kadar anlaşılır veya kolay olmadığı, dolayısıyla bazı sorunların yaşandığı ve bu sorunlara çözüm beklendiği

