



## TALHA APAK

Yeminli Mali Müşavir (YMM)  
talha.apak@paradergi.com.tr

**Milyonlarca vatandaşı ilgilendiren imar barışı süreci başladı. e-Devlet kapısı üzerinden veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na belirlenen bürolara yapılacak başvurular, 8 Haziran'da başlayıp 31 Ekim'de sona erecek...**

## İmar Barışı'nın yol haritası

**İMAR** affı olarak bilinen, ancak imar affından öteye "imar barışı" olarak uygulamaya konulan düzenleme, 7143 Sayılı Kanun (geçici bir madde) ile 18 Mayıs 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş bulunuyor. Düzenleme ile afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kuruluşlara başvurulması ve kanunda belirlenen bedelin ödenmesi halinde "yapı kayıt belgesi" veriliyor.

İlgili Kanun'da detayları yer alamayan imar barışının, uygulanmasına yönelik merak edilen çok sayıda sorulara açıklık getiren ve yol haritası olarak da tanımlanabilecek "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Yönetmeliği" 6/6/2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlandı. Buna göre ne zamana kadar, nereye, nasıl başvurulacağı, hangi tutar üzerinden ne kadar bir bedel ödeneceği ve benzeri soruların cevabı da netleşti. Bu soruları ve düzenlemenin getirdiklerini şöyle özetlemek mümkün...

### İMAR BARIŞI NEDİR?

Getirilen düzenleme bir imar affı olmayıp, imar barışı olarak belli koşulları ve sınırları olan bir düzenleme, imar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara verilecek yapı kayıt belgesiyle vatandaşlarımızın imar sorunlarının çözülmesidir. Bununla vatandaşlarımızın devletle ihtilafı durumunu ortadan kaldırmak, imara aykırı, ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması yoluyla bu yapılara yasalık kazandırılmış oluyor.

### NEDEN İHTİYAÇ DUYULDU?

Ülkemizdeki imara aykırı yapıların yüzde 50'nin üzerinde olduğu biliniyor. Bu da yaklaşık olarak 13 milyon bağımsız birime tekabül ediyor. Bu yapılarda daha çok dar gelirli vatandaşlar oturuyor. Yapılan yasal düzenleme ile ülkemizde imar barışının sağlanması hedefleniyor. Yapılardaki mevcut aykırılıkların büyük çoğunluğu 1950-2000 yılları arasındaki yapılaşmalardan kaynaklanmakta. Vatandaş ve Belediyeler arasında ortaya çıkan imardan kaynaklı sorunlar mahkemelerde altından kalkılmayacak kadar dosyaların birikmesine yol açıyor.

Belediyeler imara aykırı yapılarla ilgili olarak yıkım işlemini birçok sebepten dolayı gerçekleştirememekte. Vatandaşlar bu ihtilaflardan dolayı oturdukları evlerine su, elektrik ve doğalgaz bağlatamamakta ya da kaçak kullanım yapmak zorunda kalmakta. Konut veya işyerleri ekonomik olarak bir değer ifade etmiyor. Fabrika ve konut yapıları ticari piyasalarda ipotek veya teminat olarak gösterilemiyor.

### HANGİ YAPILAR FAYDALANACAK?

31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamında bulunuyor. 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 dışında tutuluyor. Ayrıca başkasına ait taşınmazlar üzerinde yapılan yapılar ile Hazine'ye ait olup sosyal donatı için tahsisli arazi üzerindeki yapılara yapı kayıt belgesi düzenlenemiyor.

### KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ OLACAK MI?

İskan alınmadığından kat mülkiyeti kurulamayan yapılarda yapı kayıt belgesi alındıktan sonra aşağıdaki koşullarla cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecek. Yapı kayıt belgesi alındıktan sonra maliklerin tümünün muvafakat etmeleri ve varsa umumi hizmete ayrılan yerlere denk gelen alanların terk edilmesi şartıyla, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın, tapuda bu yapıyla ilgili cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecek.

Yani kat mülkiyetinin kurulması için maliklerin tamamının anlaşması ve imar planında, yol, yeşil alan, park gibi alanların terk edilmesi gerekiyor. Bu durumda, daha önce yapı kayıt belgesi bedeli olarak ödenen bedel kadar bir bedel daha ödenecek. Bu işlemlerin sonucunda kat mülkiyetine geçen yapıların alım ve satım işlemleri yasalık kazanacak ve arsa vasfından alınan emlak vergisi, yapı vasfından alınmaya başlanacağından vergi kayıpları önlenmiş olacak. Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulduğu için bina; teminat, ipotek veya her türlü bankacılık işlemlerinde değerlendirmeye alınabilecek.

### HAZİNE TAŞINMAZI ÜZERİNDEKİ YAPILARIN DURUMU

Hazine taşınmazı üzerindeki yapılara da yapı kayıt belgesi verilebilecek. Hazine taşınmazı üzerindeki yapı sahipleri

yapı kayıt belgesi aldıktan sonra yapının bulunduğu arsayı satın almak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na müracaat edebilecek ve yıllardır kullandıkları arsalarını rayiç bedel üzerinden satın alabilecekler.

#### İMAR BARIŞI'NIN SAĞLAYACAĞI FAYDALAR

- İmar Barışı'ndan faydalanan ve yapı kayıt belgesi alan yapılara elektrik, su ve doğalgaz bağlanabilecek.
- Yapı kayıt belgesi alan binalar için yıkılma endişesi son bulacak. Ancak depremsellik açısından yapılarda alınması gereken her türlü tedbiri malikler alacak.
- İmar Kanunu'na göre alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen para cezaları iptal edilecek.
- Yapı kayıt sahipleri kendi mülklerini ekonomik bir değer olarak gösterebilecek.

#### UYGULAMANIN YOL HARİTASI

1. Müracaat e-Devlet üzerinden yapılacak: Vatandaşların kendi rızası ile müracaatı ve kendi beyanı esas alınacak. Maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından müracaat yapılabilecek. Müracaatlar e-devlet sistemi üzerinden veya Bakanlığın yetkilendireceği kuruluşlara başvurularak yapılacak. Başvurular e-devlet sistemi üzerinden de takip edilebilecek. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri bu konuda vatandaşlara her türlü bilgi ve destekte bulunacak.

E-Devlet üzerinden yapılacak müracaatta gereken belge ve bilgiler:

- E-devlet şifresi
- Geçerli bir cep telefonu numarası
- Geçerli bir e-posta adresi
- Beyan edilecek yapının adresi
- Tapusu varsa ada ve parsel bilgileri

■ Toplam inşaat alanı; konutların ve işyerlerinin ayrı ayrı toplam alanları (m<sup>2</sup>)

- Yapıdaki konut ve işyeri sayısı
- Arsa/arazinin emlak vergi birim değeri (TL/m<sup>2</sup>) (İlgili belediyesinden alınabilecek)
- Yapının bulunduğu arsanın alanı; varsa tapudaki alan yoksa beyan edilecek alan (m<sup>2</sup>)
- Yapı sınıfı (sistemin sunacağı seçeneklerden seçilecek)
- İmar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi
- Yapıyı gösteren ve ayrıntı kısmını gösteren birer adet fotoğraf. (Fotoğrafların dosya formatı .jpg, .jpeg veya .png olmalı)

2. Müracaat tarihi: Başvurular bu ay içerisinde başlayacak olup 31.10.2018 tarihine kadar devam edecek.

3. Yapı kayıt belgesi bedeli hesaplanacak: Yapı kayıt belgesi başvuru bedeli, Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda

yüzde beş oranında hesaplanacak. Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekaresi birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır.

4. Son ödeme tarihi: Hesaplanan yapı kayıt belgesi bedeli en son 31.12.2018 tarihine kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına ödenebilecek. Gerek görülmesi halinde başvuru ve ödeme süresi Bakanlar Kurulu'nca bir yıla kadar uzatılabilecek.

5. Yapı kayıt belgesi alınacak: Müracaatın 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. Müracaat, kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, yapı kayıt belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulacak, yapı kayıt belgesi bedeli yatırılacak, yapı kayıt belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere müdürlüğe gönderilecek ve formun müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilecek. Her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenecek.

6. Yapı kayıt belgesinin alındıktan sonra:

a) Yapı kayıt belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorunda.

b) Yapı kayıt belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili

mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilecek.

c) Yapı kayıt belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecek.

d) 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 tesisi yapılabilmesi için, 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 Müdürlüğü'ne ibraz edilen proje, İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen



alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

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

Yapı kayıt belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne müracaatta bulunulacak 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 yapılacak.

e) İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile yapı kayıt belgesi verilecek ve yapı kayıt belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilecek.

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

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

## BELGENİN GEÇERLİLİK SÜRESİ NE KADAR?

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 uygulanacak. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğunda olacak.

## BELGE ALAN YAPI YENİLENEBİLECEK Mİ?

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 uygulanacak ve düzenlenen yapı kayıt belgesi imar açısından herhangi bir kazanılmış hak sağlamayacak ve müktesep oluşturmayacak.

## BELGE VERİLEMEYECEK YAPILAR HANGİLERİ?

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'na aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazine'ye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar

hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek.

b) 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 suç duyurusunda bulunulacak.

## ELEŞTİRİLER DE VAR

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.

## FIRSATLARI KAÇIRMAYIN

Getirilen uygulama, bir imar affı olmayıp, İmar Barışı olarak belli koşulları ve sınırları olan bir düzenleme. Ancak, ülkemizde 13 milyonun üzerinde imar sorunu olan yapının olduğu da bir gerçek. Hem bu önemli soruna çözüm bulunuyor, hem de Hazine'ye yaklaşık 30-40 milyar TL'lik bir kaynak bekleniliyor. Düzenlemenin nasıl bir sonuç vereceğini şimdiden kestirmek çok zor ancak, taraflara önemli yararlar getireceği kesin. Kaldı ki, ilgili Bakanlıktan yapılan açıklamada, "Bu bir başlangıçtır, devamı gelecektir" beyanatlarından da anlaşılabilir, kentsel dönüşüm projesi kapsamındaki ülkedeki tüm imar sorunların çözümü hedefleniyor. İlgililerin, yasal süreyi kaçırmadan özellikle de son günleri beklemeden yararlanmalarında fayda var.

