

İMAR BARIŞI



Haziran 2018

İMAR BARIŞI...

3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen geçici 16. Madde ile halk arasında “imar barışı” olarak adlandırılan kısmen imar affı diyebileceğimiz uygulama yürürlüğe girdi.

Yapılan yasal düzenleme ile ülkemizde imar barışını sağlamak hedeflendi

Ülkemizdeki imara aykırı yapıların %50'in üzerinde olduğu ve bu rakamın yaklaşık olarak 13 milyon bağımsız birime tekabül ettiği düşünülmektedir.

NEDEN BARIŞIYORUZ ?

İmar Barışına;

- Vatandaş ve Belediyeler arasında ortaya çıkan imardan kaynaklı sorunlar, mahkemelerde süreçlerin uzaması,
- Belediyeler imara aykırı yapılarla ilgili olarak yıkım işlemini gerçekleştirirken yaşanan zorluklar,
- Vatandaşlar bu ihtilaflardan dolayı oturdukları evlerine su, elektrik ve doğalgaz bağlatamamaları ya da kaçak kullanım yapmaları sebebiyle ihtiyaç duyulmuştur.

İMAR BARIŞINDAN HANGİ YAPILAR YARARLANABİLİR?

31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır. Ancak aşağıdaki alanlar kapsam dışındadır:

Kapsam Dışında olanlar;

- Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi,
- İstanbul Tarihi Yarımada, Sultanahmet ve Süleymaniye çevresi ve Gelibolu Tarihi alanda belirlenen yerler,
- Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,
- Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar bu kapsamın dışındadır.

YAPI KAYIT BELGESİNİN KULLANIM YERLERİ...

- Yıkım endişesi olmadan iskan edilmesine olanak tanır. İskan belgesi yerine geçmektedir,
- Su, elektrik ve doğalgaz bağlatılırken kullanılabilir,
- İmar Kanunu kapsamında alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edilmesini sağlar,
- Kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilir,
- Hazine ve Belediye mülkünde olan yerler satın alınabilmektedir, (özel mülkiyesinde sosyal donatı değil)
- İşyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın yapı kayıt belgesi ile alınabilir,

YAPI KAYIT BELGESİ BEDELİ NASIL HESAPLANACAKTIR?

Yapı kayıt belgesi başvuru bedeli; arsa emlak değeri ile yapı yaklaşık maliyeti toplamı üzerinden;

- Konutlarda %3,
- Ticari kullanımlarda %5,
- Karma kullanımlı yapılarda; konut ve ticari olarak kullanılan alanlar ayrı ayrı ve arsa payları da dikkate alınarak belirlenen katsayı ile çarpılması suretiyle hesaplanacaktır.

YAPI KAYIT BELGESİ BEDELİ NASIL HESAPLANACAKTIR?

Yapı Bedeli;

- Tarımsal amaçlı basit binalar için: 200 TL/m²
- 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için: 600 TL/m²
- 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için: 1.000 TL/m²
- 8 ve daha yüksek katlı binalar için: 1.600 TL/m²
- Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel vb. yapılar: 2.000 TL/m²
- Güneş Enerji Santralleri (GES): 100.000 TL/MW

Arsa Bedeli;

- Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenecek Emlak Vergisi Değeri bazından alınacaktır

SON BAŞVURU TARİHİ NEDİR?

- Yapı kayıt belgesi başvurusu en son **31.10.2018** tarihinde kadar yapılabilecektir.

SON ÖDEME TARİHİ NEDİR?

- Yapı kayıt belgesi bedeli en son **31.12.2018** tarihinde kadar yatırılabilir.

İMAR BARIŞI MÜRACAATLARI NASIL YAPILACAKTIR?

- Başvurular e- devlet sistemi üzerinden yapılacak ve e-devlet sistemi üzerinden takip edilebilecektir.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri bu konuda vatandaşlarımıza e-devlet sistemini kullanarak başvuru yapılabilmesi konusunda bilgi ve destekte bulunacaktır.
- Şirketler başvuru için önce yönetim kurulu kararı alacaklardır. Başvuru için bir e-devlet şifresi ile başvurunun yapılması yeterlidir. Bu firmanın ortaklarından birinin e devlet şifresi ile veya bir danışman aracılığı ile yapılıyorsa vekalet ilişkisi çerçevesince yapılabilir.

Türk Ceza Kanunu 184 (TCK 184) hazırlatma !

- Yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.
- Yapı ruhsatı olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.
- Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

NASIL BARIŞACAĞIZ?

RUHSAT:

- E-devlet veya yetkili kuruluşlara başvurularak **BEYAN EDİLECEK bilgilere göre** ve
- Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı **Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri** ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen **yaklaşık maliyet bedelinin toplamı** üzerinden **konutlarda %3, ticari kullanımlarda %5** oranında kayıt bedeli yatırılınca düzenlenecek “Yapı Kayıt Belgesi” ile Yapı Kayıt Altında Alınacak.
- Cins tashihi ayrı bir harca tabi olacaktır.

NASIL BARIŞACAĞIZ?

ARSA:

- Hazine'ye ait ise BAKANLIK,
- Belediye'ye ait ise BELEDİYE'den
- Rayiç Bedeli karşılığı; %10 peşin, 5 yıl vade ve kanuni faiz oranının yarısı ile satın alınabilecektir !!

NASIL BARIŞACAĞIZ?

- Barışın : Binanız 12 Ekim 2004 tarihinden sonra yapılmış ve TCK 184 Maddesine göre imar kirliliğine sebep olmaktan dolayı yaptırıma uğramışsanız veya uğrayacaksanız barışın....
- Barışın : Binanız 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yani, TCK 184'ye tabi değilse, hakkında yıkım kararı yok ise, zamanında bazı cezalar ödenmiş ise, elektrik, su, doğalgaz vs. hizmetlerini de alıyorsanız başkaca da sıkıntınız yok ise fayda/maliyet hesabı yapın, belki de küs kalın....
- Kısacası her durumda barışmanız gerekmemektedir. Her bina için durum farklıdır, hangi durumlarda barışacağınıza inceleyerek maliyet analizi yapmalı maliyeti faydasının altında kalıyorsa bu yola girmelisiniz,

E-DEVLET KAPISI ÜZERİNDEN YAPILACAK MÜRACAATTA GEREKEN BİLGİLER

- Bir e-devlet şifresi (tercihen başvuranın değilse işlemi yapanın vekaleten)
- 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 (m²)
- Yapıdaki konut ve işyeri sayısı
- Arsa/Arazinin emlak vergi birim değeri (TL/m²) (İlgili belediyesinden alınabilecektir.)
- Yapının bulunduğu arsanın alanı; varsa tapudaki alan yoksa beyan edilecek alan (m²)

E-DEVLET KAPISI ÜZERİNDEN YAPILACAK MÜRACAATTA GEREKEN BİLGİLER

- Yapı sınıfı (sistemin sunacağı seçeneklerden seçilecek)
- İmar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi
- Yapıyı gösteren ve ayrılık kısmını gösteren birer adet fotoğraf. (Fotoğrafların dosya formatı jpg, jpeg veya png olmalıdır.)
- Şirket bünyesinde bulunan yapılara ilişkin başvuru yapılmadan önce binaya ait yapı kayıt belgesi alacaklarına dair yönetim kurulunca karar alınması ,
- E- Devlet üzerinden yapılacak başvurular danışmanlık firması aracılığı ile yürütülecekse, firmaya ilgili işlemleri gerçekleştirebilmesi için vekaleten yürüttüğüne dair belge,

KANUNUN ZAYIF YANLARI

- Yapı kayıt bedeli ücretlendirmesi tüm yapı cinsleri için aynı, aslında eski ve yenilik kalite önemsiz,
- Binaların yaşı arttıkça, eski ve kentsel dönüşüme girmeye yakın binalarda yapı kayıt belgesi ücretleri yüksek kalmakta,
- Yapı denetim ve deprem kontrolü tamamen başvuranın inisiyatifinde kalmaktadır, depreme dayanıklı olmayan binalarda başvuru yapılır ve prosedürler tamamlanırsa iskan almış olacaktadırlar. Bu ihmaller can güvenliği açısından tehdittir.

KANUNUN ZAYIF YANLARI

- Kat mülkiyetine geçilmiş olmasının 6306 sayılı Kanunun Ek 1. Maddesinin uygulanmasına (yani, o yerin riskli alan olarak belirlenmesine) engel teşkil etmemesi veya böyle bir durumun gözetilmemesi, bu kapsamda kayıt belgesi bedeli ödeyen vatandaşın kentsel dönüşüm kararı alması zorlaşacaktır,
- Yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda, maliklerinden herhangi birinin yapı kayıt belgesi bedelini ödemesi halinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkının bulunmaktadır. Aynı yapıda birden fazla başvuruyu engelleyen bir sistem de bulunmamaktadır. Kişiler komşularıyla bu yüzden kötü, davalık ve icralık olabileceklerdir,
- Hazine veya belediye, yani Kamu'ya, ait olan gayrimenkullerin "işgalcilerine" satışı haksız mal edinimi ve bilahare 3. Kişilere yapılacak satışlarda da haksız zenginleşmeye sebep olabilecektir,

KANUNUN ZAYIF YANLARI

- İlave yapılan kaçak katlarda veya özellikle kottan kazanılan bodrumlarda otopark veya ortak kullanım alanı olarak projelendirilip, işyeri veya konut olarak yapıp kullanılan mekanlara yapı kayıt belgesi alınabilecektir. Ancak cins değişikliği ve kat mülkiyetine geçişi istendiğinde bu mahallere mevcut sistemde arsa payı verilemeyecek verilmek istemesi durumunda arsa paylarının tespiti ve tahsisi kat malikleri arasında soruna neden olabilecektir,
- Yapı kayıt belgesi alınan, cins değişikliği tamamlana ve bu nedenle masraf yapılan binalarda artık kentsel dönüşüm için karar almak daha zor olacaktır, bu gelişme kentsel dönüşümü yavaşlatacaktır,
- Yapı kayıt belgesi mülklerin değerini arttıracak olsa da, kredilendirme aşamalarında tapuya

KANUNUN ZAYIF YANLARI

- Fiili durumu tespit eden yapı kayıt belgesinin imar açısından müktesep hak teşkil etmemesi nedeniyle yapı yıkıldığında mevcut imar durumuna tabii olacağına, imar dışı kayıt altına alınmış taşınmazların satışlarında bu durumun kötü niyetli satıcı tarafından gizlenmesi durumunda yapının yenilenmesi halinde hak kayıpları yaşanabilir!
- Kaçak yada projesine aykırı yapılaşmanın meşrulaştırıldığı düşünülmemeli, bundan sonrası için kaçak ve projesine aykırı yapılaşmaların önüne geçilebilmesi için gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

İMAR BARIŞI İLE İLGİLİ ÖNEMLİ LİNKLER;

- <http://imarbarisi.csb.gov.tr/>
- <http://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/imar-barisi19-haz-ran-20180619131600.pdf>
- <http://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/brosur-20180603111057.pdf>
- <http://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/-mar-kanunu-20180521145037-20180607123428.pdf>



EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Kadıköy/İstanbul

Tel. 0216 665 36 36
E-mail: info@evagyd.com
www.evagyd.com

