

İMAR BARIŞI NEDİR?

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

Geçici Madde 16- (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.) 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 kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilmesi amacı ile düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecektir. Geçici 16. maddenin tam metnine aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz:

<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>

Kanunun devreye girmesi akabinde 6 Haziran 2018 tarihinden 30443 sayılı resmi gazetede Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği" yayınlanmıştır. Tüm tebliğe aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz:

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180606-8.htm>

EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME OLARAK İMAR BARIŞINDA NE YAPIYORUZ?

İmar kanununa aykırılığı bulunan yapınızın kayıt altına alınması işlemlerinde profesyonel hizmet ağlarımızla kurumsal müşterilerimize hizmet veriyoruz.

İmar barışı mevzuata aykırı bölümleri veya katları bulunan yapılar, daha önce belirli sebeplerle kat mülkiyetini kuramamış binaların kayıt altına alınmasını amaçlıyor.

Yeni yürürlüğe giren bu yasal düzenleme; vatandaşlarımızın kendi bireysel beyanlarını esas alan bir sistem üzerine dayanmaktadır, bu nedenle hukuki ve cezai sorumluluğu öncelikle vatandaşlara bırakmaktadır. İlgili kanun ve Bakanlıkça çıkarılan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği"ne göre yapı sahibinin vereceği beyan esas alınacaktır. Beyanlar e-Devlet sistemi üzerinden yapılacaktır. Ancak e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan veya yanlış beyanda bulunanlar için aynı yasal düzenlemelerde hükümler vardır. Buna göre yalan veya yanlış beyanda bulunan kişiler hakkında "26.09.2004 tarih ve 5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 'Resmi Belgenin Düzenlenmesinde Yalan Beyan' başlıklı 206`ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur." denilmektedir.

İMAR BARIŞI NE GETİRİYOR?

İmar Barışı'nın Amacı; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici Madde 16'sında tanımlandığı gibi, Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanmasıdır. 31 Aralık 2017 öncesinde yapılmış ve kat irtifakı, kat mülkiyeti olmayan, kaçak yapı statüsünde bulunan, idari para cezası ve yıkım kararı bulunan binaların mevcut halinin mimari rölövesinin çizilip, yapı kayıt belgesi ile belgelendirilerek kayıt altına alınmasını sağlamaktır.

Yeni yürürlüğe giren bu yasal düzenleme; vatandaşlarımızın kendi bireysel beyanlarını esas alan bir sistem üzerine dayanmaktadır. Bu nedenle hukuki ve cezai sorumluluğu öncelikle vatandaşlara bırakmaktadır. İlgili kanun ve Bakanlıkça çıkarılan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği"ne göre yapı sahibinin vereceği beyan esas alınacaktır. Beyanlar e-devlet sistemi üzerinden yapılacaktır. Ancak e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan ve yanlış beyanda bulunanlar için aynı yasal düzenlemede hükümler bulunmaktadır. Buna göre yalan ve yanlış beyanda bulunan kişiler hakkında "26.09.2004 tarih ve 5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 'Resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan' başlıklı 206'ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur." denilmektedir.

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların bilgilerinin e-Devlet sistemi üzerinden beyan edilmesi birinci aşamadır. Beyanın akabinde yapı kayıt belgesi verilecektir. Bu aşama ile ilgili son başvuru tarihi olarak 31.10.2018 belirlenmiştir. Beyan sonrasında son harç yatırma tarihi ise 31.12.2018 olarak ilan edilmiştir.

İkinci aşama ise yapının tapuda tescil edileceği "Cins Değişikliği ve Kat Mülkiyeti Tesisi" aşaması olarak tanımlanmaktadır.

Özellikle beyanda bulunulan mülklerin ve bağımsız bölümlerin alanlarının hesaplanması ve mülkiyet durumlarının doğru tespiti, harçların doğru hesaplanması, beyanların doğruluğu ve sonrasında yapılacak mülkiyet tescillerinin işin uzmanları tarafından hazırlanacak belgeler doğrultusunda oluşturulması, taraflara hukuki sorumluluk doğmaması açısından oldukça önem arz etmektedir.

EVA OLARAK İMAR BARIŞINDA NASIL ÇALIŞIYORUZ?

İLK ADIM: Gayrimenkulün İmar Barışına Uygunluk Tespiti Danışmanlığı

İlk tespitin yapılması, belediyedeki imar arşivi ve tapudaki dosyalarınızın profesyonel gözlerle incelenmesi sayesinde, mülkünüz imar barışına uygun mu bunu tespit ediyoruz. Uygun olmayan mülklerle ilgili başvuru ve harçlarınız irat kaydedilecek ve hak kazanamayacağınız, aynı zamanda hukuken yalan beyanda bulunmuş durumuna düşeceğiniz için **İmar Barışına Uygunluk Tespiti** en önemli konulardan biridir.

Mülkü yerinde ölçerek alan gelişim durumunu da bu aşamada belirliyoruz, Ön tespit yapmadan, yerinde ölçüm ve gerçek alan tespiti yapmadan başvuru yapılmanın sakıncaları olduğu için bir sonraki aşamaya geçmiyoruz. Mülkünüz imar barışına uygunsa aşağıdaki adımlarla devam ediyoruz.

İKİNCİ ADIM: Gayrimenkulün Ölçüm ve Tespit Çalışması Danışmanlığı

Konusunda uzman kadromuz ile gayrimenkullerin saha tespitlerinin ve saha ölçümlerinin yapılması çalışmasıdır. Bir sonraki adımda yapı kayıt belgesinin başvurusunun yapılması aşamasında gayrimenkule ilişkin beyan edilecek alanların sizin adınıza doğru olarak tespit edilmesini ve sonraki süreçlerde hukuki olarak bir sorun yaşamamanız adına gerekli işlemleri takip ediyoruz.

ÜÇÜNCÜ ADIM: Yapı Kayıt Belgesi için E-DEVLET Başvurusunun Yapılması Danışmanlığı

Yukarıda bahsedilen birinci ve ikinci adımların tamamlanması ile birlikte İmar barışına uygun gayrimenkullerin yapı kayıt belgesi alınması için e-devlet sistemi üzerinden başvuruların yapılmasını sağlıyoruz.

Bu aşamada; mülk sahibinin iletişim bilgileri, gayrimenkulün adresi, alanları, yapıdaki birimlerin sayısı, emlak vergi birim değeri, arsa alanı, yapı sınıfı, imar mevzuatına aykırılığın doğru bir şekilde tarifi ve aykırılığı gösteren görsellerin sisteme yüklenmesi işlemlerini gerçekleştiriyoruz.

DÖRDÜNCÜ ADIM: Gayrimenkulün Cins Değişikliği ve Kat Mülkiyetine Geçiş İşlemleri Danışmanlığı

E-Devlet sistemi üzerinden alınan Yapı Kayıt Belgesi ile birlikte, imar planı kapsamında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge, gayrimenkulün mevcut durumuna ilişkin "Rölöve Projesi", "Zemin Tespit Tutanağı", "Yönetim

Planı” olmak üzere konunun uzmanları ile birlikte gerekli tüm belge/dokümanların hazırlanması işlemlerini tamamlayarak, **Cins Değişikliği ve Kat Mülkiyetine Geçiş** sürecini sizin adınıza takip ediyoruz.

Kurumsal müşterilerimiz için iletişim Tel: 0216 665 36 36

Sorularınız için mail@evagyd.com adresimize mail atabilirsiniz.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İmar Barışı Bilgilendirme Broşürü;

<http://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/brosur-20180603111057.pdf>

e-Devlet Kapısı Müracaat Kılavuzu

<http://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/imar-barisi19-haz-ran-20180619131600.pdf>