

SUNUM AKIŞI

- I. GENEL BİLGİ
- II. YAPI KAYIT BELGESİ BAŞVURUSU
- III. HAZIRLANMIŞ SORU VE CEVAPLAR
- IV. YAPI KAYIT BELGESİ BEDELENİN VERGİSEL YÖNÜ
- V. ÖRNEKLER
- VI. MEVZUAT (İmar Barışı Mevzuatı)

I. GENEL BİLGİ

İMAR BARIŞI NEDİR?

İmar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara verilecek yapı kayıt belgesiyle imar sorunlarının çözülmesidir.

Yapı Kayıt Belgesi Nedir?

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kuruluşlara 31 Aralık 2018'e kadar başvurulması ve gerekli şartların yerine getirilmesi halinde imar mevzuatına aykırı inşa edilen yapıların kayıt altına alınması için verilen bir belgedir.



CGD01000016731701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No :
Başvuru Numarası :
Düzenleme Tarihi : 05.07.2018

Belgenin Kapsamı :
Belgenin Niteliği :
Yapının Adresi :
Toplam Yapı Alanı :
Arsa Alanı :

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
olunularak kontrol edilebilir.*



**VERGİ VE DİĞER BAZI ALACAKLARIN YENİDEN YAPILANDIRILMASI İLE BAZI KANUNLARDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN 7143 SAYILI KANUN**
18 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazete Sayı : 30425

MADDE 16- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 16- 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 süre 31/12/2018 tarihine uzatılmıştır.)** bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde **Yapı Kayıt Belgesi verilebilir.** Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

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 yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. [6306 sayılı Kanun](#) kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktararak kullanılır. **Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.**

(Maddenin 1. ve 2. fıkrası)

İMAR BARIŞINDAN FAYDALANACAK YAPILAR

31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır.

Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

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.

İmar Barış'ı süreci nasıl ilerlemektedir?

Süreç 2 aşamadan oluşmaktadır.

1. aşama yapı kayıt belgesinin alınmasıdır. Bu aşama yapının mevcut bilgilerinin yapı kayıt sistemine kaydedilmesi ve ilgili bedelin yatırılması ile yapı kayıt belgesinin alınmasını kapsar.

2. aşama harita mühendisleri tarafından cins değişikliğinin yapılması ve tapuda kat mülkiyetinin kurulmasıdır. Bu aşamada mimar tarafından kat mülkiyeti içeren mimari proje hazırlanır. Yapının her bağımsız bölümünün (örneğin her ticari birimin, her konut biriminin vb.) ayrı ayrı tapularının belgelenmesiyle tamamlanır.

Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar

a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde, bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

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 beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun [206 ncı maddesi](#) uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

İMAR BARIŞI KAPSAMINDA KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ OLABİLECEK

İskan alınamadığından kat mülkiyeti kurulamayan yapılarda yapı kayıt belgesi alındıktan sonra aşağıdaki koşullarla cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecektir.

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 edilebilecektir.

Yani kat mülkiyetinin kurulması için maliklerin tamamının anlaşması ve imar planında, yol, yeşil alan, park gibi alanların terk edilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, daha önce yapı kayıt belgesi bedeli olarak ödenen bedel kadar bir bedel daha ödenecektir.

Bu işlemlerin sonucunda kat mülkiyetine geçen yapıların alım ve satım işlemleri yasallık kazanacak ve arsa vasfından alınan emlak vergisi, yapı vasfından alınmaya başlanacağından vergi kayıpları önlenecektir.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulduğu için bina; teminat, ipotek veya her türlü bankacılık işlemlerinde değerlendirmeye alınabilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir.

Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.

Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.

İMAR BARIŞININ SAĞLAYACAĞI FAYDALAR

İmar Barışı'ndan faydalanan ve yapı kayıt belgesi alan yapılara elektrik, su ve doğal gaz bağlanabilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi alan binalar için yıkılma endişesi son bulacaktır. Ancak depremsellik açısından yapılarda alınması gereken her türlü tedbiri malikleri alacaklardır.

İmar Kanununa göre alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen para cezaları iptal edilecektir.

Yapı kayıt sahipleri kendi mülklerini ekonomik bir değer olarak gösterebileceklerdir.

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

Yapı Kayıt Belgesi Bedeli ve Ödemesi

Yapı kayıt belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç (%3), ticari kullanımlarda yüzde beş (%5) oranındadır. Karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanlarının ayrı ayrı belirlenen alanlarının m² birim fiyatları ile çarpılması suretiyle belirlenir.

Yapı malikleri, yapı kayıt belgesi bedeline, karma kullanımlı binalarda bağımsız birimlerinin konut veya işyeri olmasına göre belirlenen bedel miktarında, konut veya ticaret olarak tek kullanımlı yapılarda ise eşit olarak katılmak zorundadır.

Yapının tamamını etkileyen aykırılıklarda yapı kayıt belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı kayıt belgesi bedelinin tamamını ödeyen malik genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir. Yapının tamamını etkilemeyen aykırılıklarda aykırılık hangi bağımsız bölümler ile ilgili ise o bağımsız bölümlerin maliklerinin kendi paylarına düşen bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.

Yapı kayıt belgesi müracaatı için bakanlığa hemen ödeme yapmanız şart değildir. İşlemlerinizi başlatılır, kayda girer. Belirlenen bu bedelleri ise en geç 31/12/2018 tarihine kadar ödeyebilir akabinde yapı kayıt belgenizi teslim alabilirsiniz.

Yapı Kayıt Belgesinin Geçerlilik Süresi

Alınacak yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacaktır. 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 oluşturmaz.

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 zorundadır.

Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

06/06/2018 ve 20/09/2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan Yapı kayıt belgesi verilmesine ilişkin 30443 ve 30541 sayılı resmi gazetelerde iki tebliği yayımlanmıştır.

II. YAPI KAYIT BELGESİ BAŞVURUSU

e - devlet üzerinden yapılacak müracaatta gereken bilgiler

1) e - Devlet şifresi.

2) Geçerli bir cep telefonu numarası.

3) Geçerli bir e-posta adresi.

4) Beyan edilecek yapının adresi.

5) Tapusu varsa ada ve parsel bilgileri.

6) Toplam inşaat alanı; konutların ve ticari birimlerin ayrı ayrı toplam alanları (m²).

- **Toplam inşaat alanı**, ortak kullanım alanları, ruhsata aykırı ve ya ruhsat alınmadan yapılan imalatlar / değişiklikleri ile elde edilen alanlar da dahil olmak üzere, yapının tüm alanları toplamını ifade etmektedir.

- **Bağımsız bölüm alanı**, yalnızca bir bağımsız bölümde gerçekleştirilen ruhsata aykırı veya ruhsat alınmadan yapılmış imalatlar/değişiklikler için başvuru yapılmak isteniyor ise bu bağımsız bölümde yapılan imalatlar/değişiklikler ile elde edilen alan dahil olmak üzere, bağımsız bölümün brüt alanı belirlenmelidir.

- Konut ve ticari amaçlı bağımsız bölümlerden oluşan karma kullanımlı bir yapı için başvuruda bulunulacak ise toplam konut ve toplam ticari bağımsız bölüm brüt alanlarının ayrı ayrı belirlenmesi gerekmektedir. Bu belirleme yapılırken, konut yada ticari bağımsız bölümlerde ruhsata aykırı veya ruhsat alınmadan yapılan imalat / değişiklikler ile elde edilen alanların toplama dahil edildiğine dikkat edilmelidir.

Binanın katları hesap edilirken bodrum katlar da hesaba katılır.

7) Yapıdaki konut ve ticari birim sayısı. (ayrı ayrı belirtilmelidir.)

8) Arsa/Arazinin emlak vergi birim değeri (TL/m²) (ilgili belediyesinden alınabilecektir.)

9) Yapının bulunduğu arsanın alanı; varsa tapudaki alan yoksa beyan edilecek alan (m²).

- Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturum alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden,
- Parsel üzerinde tek bir yapı bulunması durumunda yapının bulunduğu parselin toplam alanı,
- parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda ise sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunulan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden, Hisseli taşınmazlarda , yapı malikine ait hisse oranı üzerinden, hesaplama yapılır.

10) Yapı sınıfı (sistemin sunacağı seçeneklerden seçilecek).

1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL / m²

2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL / m²

3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapılar için 1000 TL / m²

4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL / m²

5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel vb. yapılar için 2000 TL / m²

6) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW

7) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m²

8) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m²

İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz.

Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dahil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının tebliğin 5. maddesinin birinci fıkrasının [\(c\) bendi](#) uyarınca kendi bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümler için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorundadır. [\(Örnek\)](#)

Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. **Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m² ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m²'den hesap edilir.**

11) İmar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi.

- Ruhsatsız yapılan yapılar, ruhsatlı olup ruhsata aykırı imalatlar, ruhsata uygun olup iskan alamamış yapılar, iskanlı fakat daha sonradan değişiklik ve ilaveler yapılmış yapılar vb. yapıları kapsamaktadır.
- Yapının tamamının ruhsatsız biçimde yapılması veya yapı kullanma izin belgesi alınmamış olması durumunda yapının tamamı için Yapı Kayıt Belgesi alınması gerekmektedir

12) Yapıyı gösteren ve ayrılık kısmını gösteren birer adet fotoğraf.

Fotoğrafların dosya formatı .jpg, .jpeg veya .png olmalıdır.

III. HAZIRLANMIŞ SORU VE CEVAPLAR

1-) İmar Barışı hangi tarihten önceki yapıları kapsar?

31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapıları kapsar.

2-) İmar Barışı başvuruları nereye yapılır?

Başvurular e - Devlet üzerinden yapılacaktır.

3-) Yapı Kayıt Belgesi Nedir?

İmar Barışı kapsamında değerlendirilmiş olan yapılar için oluşturulacak belgedir.

4-) İmar Barışı sürecinde ödenecek olan Yapı Kayıt Belgesi bedeli nasıl belirlenecektir?

Arsa emlak değeri ile yapı yaklaşık maliyeti toplamı üzerinden hesaplanan bedelin konutlarda %3'ü, ticaretle % 5'i olacak şekilde belirlenir.

5-) Yapı Kayıt Belgesi kalıcı İmar hakkı sağlar mı?

Yapı Kayıt Belgesi İmar açısından ekstra bir hak sağlamaz, müktesep oluşturmaz. Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır.

6-) İmar Barışından önce alınmış yıkım kararları ve idari para cezaları ne olacak?

İmar Kanunu'na göre alınmış Yıkım kararları ve idari para cezaları varsa iptal edilecek.

7-) Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara su, elektrik ve doğalgaz bağlatılabilecek mi?

Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilecek.

8-) İmar Barışı kapsamında Kat mülkiyetine geçiş olacak mı?

Yapı Kayıt Belgesi aldıktan sonra maliklerin tamamının muvafakatı ile tapuya müracaat edilerek ve yapı kayıt belgesi için ödenen bedel kadar ilave ödeme yaparak, cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edebilecek. Tapuda işlem yapılırken yapının mevcut durumunu gösteren proje istenecek ve bu projenin Yapı Kayıt Belgesindeki bilgilerle uyumlu olması aranacaktır. Bu yüzden Yapı Kayıt Belgesi müracaatında yapıya ilişkin bilgilerin doğru girilmesi gerekmektedir.

9-) İmar Barışı için hangi tarihe kadar başvuru yapılabilecek?

Müracaatlar 31/12/2018 tarihine kadar yapılabilecek

10-) Başvuru yapıldığı takdirde Yapı Kayıt Belgesi bedeli ne zamana kadar yatırılabilir?

Yapı kayıt belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar yatırılması gerekmektedir.

11-) Hangi yapılar İmar Barışından faydalanamayacak?

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar. Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesinde belirtilen istisnai alanlarda bulunan yapılar.

12-) Hazine taşınmazı üzerine yapılmış olan yapılar İmar Barışından faydalanabilecek mi?

Hazine taşınmazının sosyal donatı için tahsisli olması hali hariç olmak üzere bu yapılar da İmar Barışından faydalanabilecek.

13-) Yapı Kayıt Belgesi ne zaman kadar geçerlidir?

Yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir.

14-) Şirket mülkleri için imar barışına nasıl başvurulacak?

Cevap: Şirket mülklerinin yapı kayıt belgesi alabilmesi için yönetim kurulu kararı ile yetkili bir kişinin şahsının T.C. Kimlik Numarası ile başvuru yapılabilecek. Kim alısa alsın, belge kişiye değil, yapıya alınıyor. Bu nedenle şirket yönetimi kendi içerisinde sıkıntı yaşamaması adına bir kişiyi yetkilendirerek şirket mülkü için başvuruda bulunabilir. Buna karşın kamu kurumları için ayrı bir giriş yapılacaktır. Bu sistem için de çalışmalar devam ediyor.

15-) Vekaleten Yapı Kayıt Belgesi alınabilir mi?

Cevap: Evet, alınabiliyor. Çünkü belge yapıya veriliyor. Vekil kendi e-devlet şifresiyle alabilir. Ancak daha sonra meydana gelebilecek sorunlar için aralarında vekalet sözleşmesi imzalayabilirler.

16-) Ecrimisil ödenen yere yapı kayıt belgesi alındıktan sonra yine ödenmeye devam edilecek mi?

Cevap: Ecrimisil ödenen yere tapu alana kadar ödeme yapılmaya devam edilecek. Tapu alındıktan sonra ödeme yapılmayacak.

17-) Binada ortak alanda yapılan işler 3. kişilere ait gibi mi değerlendirilir? İmar barışına başvurulabilir mi?

İskanlı yapıda ortak alanlar daire veya dükkan tarafından kullanılıyorsa, bunun için müracaat edilebiliyor. Yapı kayıt belgesi alınmasında kat malikleri onayına ihtiyaç olunmamasına karşın, kat mülkiyeti kanuna aykırılık giderilemiyor.

18) Alanlar net mi, brüt mü beyan edilecek? Yapı kayıt belgesinde kat brütünden hesap yapılıyor.

19-) Her şeyi mevzuata uygun yapılmış ancak iskana dönüşmemiş yapılar doğrudan cins değişikliği yapabiliyor mu? İmar barışına başvurulması mı gerekiyor?

Bu tür yapılar için de imar barışına başvuruluyor.

20-) Kaba inşaatlarda uygulama?

06.06.2018 tarihinde yayınlanan Yapı kayıt belgesi verilmesine ilişkin Usul ve Esaslar Tebliğinin 6. maddesinin 6. fıkrasında, "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" denilmektedir.

21-) 10 dairelik apartmanda veya bir sitede tek başına başkalarının masrafını ödemedi müracaat mümkün mü?

Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda başvuru yapı maliklerinden biri tarafından yapılmalıdır. Bu durumda her bağımsız birim için ayrı yapı kayıt belgesi bedeli hesaplanmaz. Belirlenen bedel yapının tamamı için hesaplanan bedeldir. Her malik hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız birim ile ilgili ise o bağımsız birimin yapı maliki tarafından başvuru yapılır ve kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.

IV. YAPI KAYIT BELGESİ BEDELENİN VERGİSEL YÖNÜ

Yapı işletmede alım satıma konu edilmekte ise, genellikle bu yapı işletmede imal (inşa) edilmiş yapı (**emtia**) niteliğindedir. Emtia **maliyet bedeli ile değerlendirilir**. İmar Barışı Kanunu 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış binaları imar barışı kapsamına almış olduğundan, işletmenin yapı kayıt bedeli ödenmiş olan emtia niteliğindeki yapılar **inşaat sürecini tamamlamış, inşaat maliyeti oluşmuş nitelikte olmalıdır**. Bu durumda **inşa edilen binalarda inşa ve imal giderleri, inşa edilen taşınmazın satın alma bedeli yerine geçer**. İşletmenin emtia niteliğindeki varlığı için ödenen **yapı kayıt bedeli, bu emtianın bir maliyet unsurudur**.

Vergi Usul Kanuna göre maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri **bilumum giderlerin toplamını** ifade eder. Dolayısıyla işletmenin ödemiş olduğu **yapı kayıt bedeli ilgili yapının maliyet bedelinin bir unsurudur**. Yani işletmenin aktifinde kayıtlı emtia niteliğini taşıyan yapılarla ilgili olarak ödenen **yapı kayıt bedeli, bu yapının maliyetine eklenir fakat genel gider olarak muhasebeleştirilemez kanısı oluşmaktadır**.

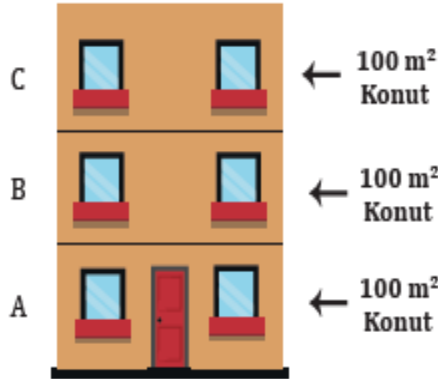
Yapı kayıt bedeli ödenen yapı, işletmenin bir **sabit kıymeti** niteliğinde ise, bu yapı da gayrimenkul olarak **maliyet bedeli ile değerlendirir.**

Vergi Usul Kanunu, bu şekilde değerlendirilen taşınmazların **maliyet bedeline girecek unsurları** da belirlemiştir. Ancak **yapı kayıt bedeli**, Kanunun saydığı ve **taşınmazların maliyet bedeline girecek unsurlar kapsamındaki bir ödeme değildir.** Bununla beraber bu kapsamda sayılan “mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler” ile benzerlik olmasa da ilgi ve ilişkisi vardır. Kanun mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderleri taşınmaz maliyetine eklenmesi gereken giderler olarak saymıştır. Yapı kayıt bedeli, mevcut bir binanın yıkımına ilişkin bir gider değil, mevcut bir binanın olası yıkım kararına karşı binayı yıkımdan koruyan, binanın varlığına meşruluk kazandıran bir ödeme mahiyetindedir. Yani yapı kayıt bedeli taşınmaza **yıkılıp yeniden inşa edilmesine veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar bir ömür** kazandırmaktadır. Bu itibarla yapı kayıt bedeli işletmenin dönemsel bir gideri mahiyetinde değil, **amortismanına tabi tutulması gereken harcama mahiyetindedir.** Sonuçta bu halde de yapı kayıt bedeli, işletmenin doğrudan dönemsel genel gideri olarak muhasebeleştirilemez; yapı maliyet bedeline eklenip amortisman ayırmak suretiyle giderleştirilir kanısı oluşmaktadır.

V. ÖRNEKLER

İmar Barışı Sürecinde Karşılaşılabilecek Örnekler

1) Yapının iskansız olması durumunda; A,B ve C bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız birimleri için değil, yapının tamamı için Yapı Kayıt Belgesi başvurusunda bulunabilecektir. Hak sahiplerinden herhangi biri Yapı Kayıt Belgesi başvurusunda bulunacak ve bedelin tamamı ödendikten sonra Yapı Kayıt Belgesi düzenlenecektir. Bu bedel malikler arasında eşit oranda paylaştırılacaktır.



2) İskanlı bir yapıya sonradan eklenti yapılması durumunda; Yapı Kayıt Belgesi başvurusu bağımsız bölüme yapılan eklenti kısmı ile birlikte yapılacaktır. Aşağıdaki örnekte görüldüğü üzere 400m² iskanlı yapıya sonradan 50m² eklenti yapılmıştır. Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapının tamamı için değil, ilgili bağımsız bölüm ve eklenti kısmından oluşan yeni bağımsız bölüm alanı için yapılacaktır.



İmar Barışı Sürecinde Karşılaşılabilecek Örnekler

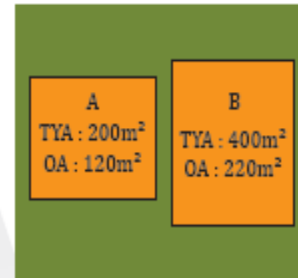
3) Hisseli taşınmazlarda yapının hissedarlardan birine ait olması durumunda; Yapı Kayıt Belgesi başvuru bedeli, toplam yapı alanı ve yapı sahibinin arsadaki hissesi oranında hesaplanacak bedel üzerinden oluşturulacaktır.



Arsa Yüzölçümü	500m ²
Arsa Sahipleri	A kişisi 1/2 B kişisi 1/2
Yapı Sahibi	B kişisi
Toplam Yapı Alanı	100m ²

■ Yukarıdaki örnekte yer alan yapıya ait Yapı Kayıt Belgesi bedeli 250m² arsa yüzölçümü ve 100m² toplam yapı alanı için yapı sahibi B kişisi tarafından oluşturularak ödenecektir. A kişisi her ne kadar arsada haksahibi olsada kendisine ait yapı bulunmadığından dolayı herhangi bir bedel ödemeyecektir.

4) Hazine ve/veya Belediye taşınmazı üzerinde yapı bulunması durumunda; Yapı Kayıt Belgesi bedeli, toplam yapı alanı ve yapı oturma alanı kullanılarak hesaplanacaktır. Arsa yüzölçümü beyan edilirken sadece binanın oturma alanı beyan edilecek binanın bahçesi vb. beyan edilmeyecek.



Hazine ve/veya Belediye taşınmazı

A : Toplam Yapı Alanı (TYA) = 200 m²
Oturma Alanı (OA) = 120 m²

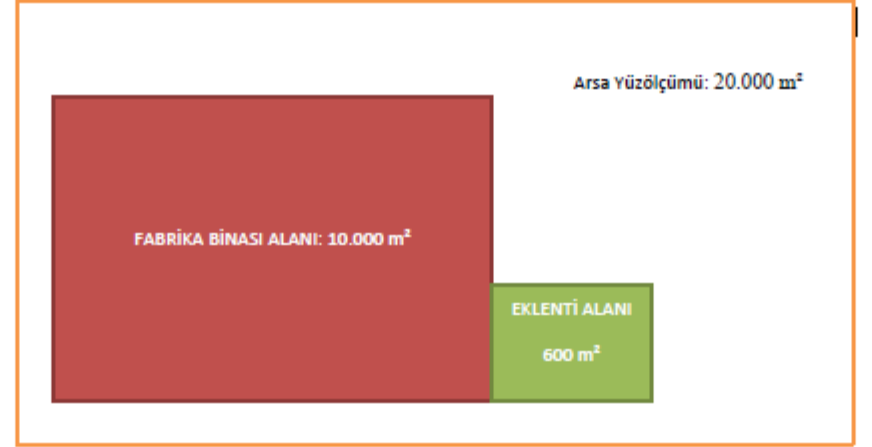
B : Toplam Yapı Alanı (TYA) = 400 m²
Oturma Alanı (OA) = 220 m²

■ Yukarıdaki örnekte yer alan yapılara ait Yapı Kayıt Belgesi bedelleri hesaplanırken; A yapısı için, toplam yapı alanı 200m², arsa yüzölçümü (oturma alanı) ise 120m² alınarak hesap yapılacaktır. B yapısı için Yapı Kayıt Belgesi bedeli ise toplam yapı alanı 400m², arsa yüzölçümü (oturma alanı) ise 220m² alınarak hesap yapılacaktır.

ÖRNEKLER

1- Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılarıdaki Yapı Kayıt Belgesi başvurusuna ait örnek;

ÖRNEK: 20.000 m² parselde, 10.000 m² inşaat alanı bulunan iskanlı fabrika binasına 600 m² eklenti yapılmıştır. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi başvurusu nasıl yapılacaktır?



- “Yapı Kullanma İzni (İskân) Belgesi Var mı?” kısmından **“var”** seçeneği seçilmelidir.
- “Aykırlığın kapsamı” butonundan **“Bağımsız Bölüm”** seçeneği seçilmelidir. (Bu seçeneğin seçilmesi, buranın ayrı bir bağımsız bölüm olduğu manasına gelmeyip sadece sisteme girişte izlenecek yöntem olarak kullanılmaktadır.)
- “Yapının Tamamının Kullanım Amacı” kısmından **“Ticari”** seçeneği seçilmelidir.
- “Bağımsız Bölüm Alanı” kısmına; aykırılığın alanı 1.000 m² ‘nin altında olduğu için **1.000 m²** yazılmalıdır.
- “Toplam Yapı Alanı” kısmına; Aykırılık da dahil edilerek **10.600 m²** yazılmalıdır.
- “Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü” kısmına; **20.000 m²** yazılmalıdır.

NOT: Yukarıdaki örnek iskanlı bir yapının başvuru örneği olup, yapının iskansız olması durumunda yapının tamamından giriş yapılacaktır.

2- Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki Yapı Kayıt Belgesi başvurusuna ait örnek;

ÖRNEK: 50.000 m² parselde, 25.000 m² inşaat alanı bulunan iskanlı fabrika binasına 1.200 m² eklenti yapılmıştır. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi başvurusu nasıl yapılacaktır?

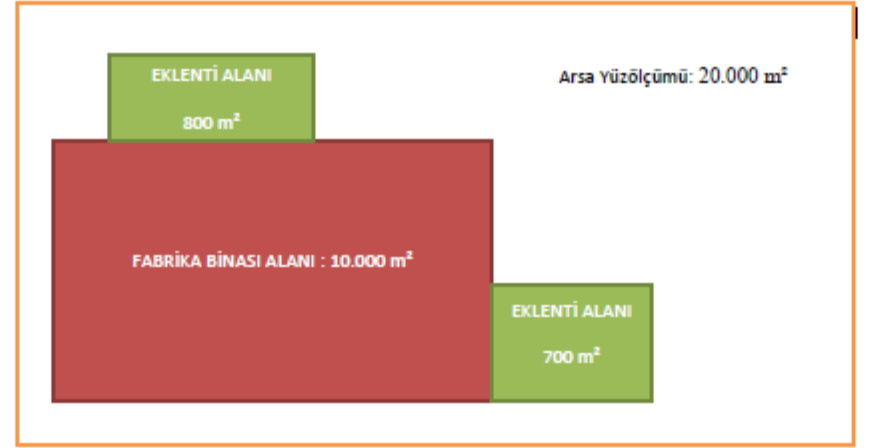


- “Yapı Kullanma İzni (İskân) Belgesi Var mı?” kısmından **“var”** seçeneği seçilmelidir.
- “Aykırlığın kapsamı” butonundan **“Bağımsız Bölüm”** seçeneği seçilmelidir. (Bu seçeneğin seçilmesi, buranın ayrı bir bağımsız bölüm olduğu manasına gelmevip sadece sisteme girişte izlenecek yöntem olarak kullanılmaktadır.)
- “Yapının Tamamının Kullanım Amacı” kısmından **“Ticari”** seçeneği seçilmelidir.
- “Bağımsız Bölüm Alanı” kısmına; aykırılığın alanı 1.000 m² ‘nin üstünde olduğu için aykırılık miktarı olan **1.200 m²** yazılmalıdır.
- “Toplam Yapı Alanı” kısmına; Aykırılık da dahil edilerek **26.200 m²** yazılmalıdır.
- “Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü” kısmına; **50.000 m²** yazılmalıdır.

NOT: Yukarıdaki örnek iskanlı bir yapının başvuru örneği olup, yapının iskansız olması durumunda yapının tamamından giriş yapılacaktır.

3- Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılarıdaki Yapı Kayıt Belgesi başvurusuna ait örnek;

ÖRNEK: 20.000 m² parselde, 10.000 m² inşaat alanı bulunan iskanlı fabrika binasına farklı iki cephesine 700 m² ve 800 m² olmak üzere toplamda 1.500 m² eklenti yapılmıştır. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi başvurusu nasıl yapılacaktır?

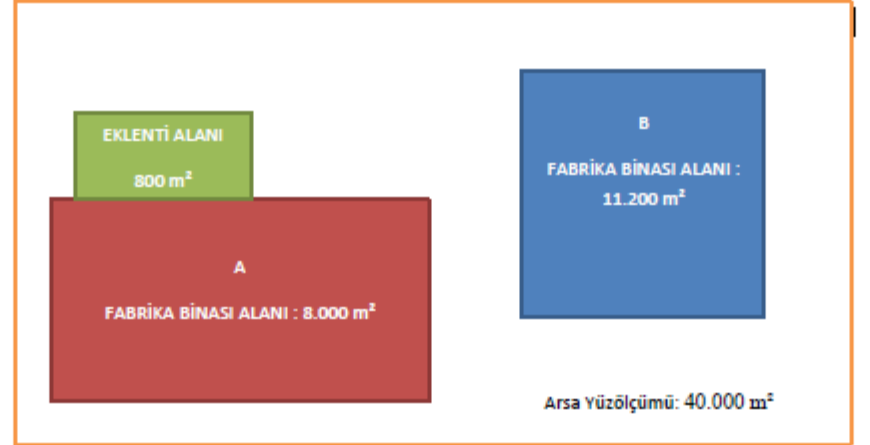


- “Yapı Kullanma İzni (İskân) Belgesi Var mı?” kısmından **“var”** seçeneği seçilmelidir.
- “Aykırlığın kapsamı” butonundan **“Bağımsız Bölüm”** seçeneği seçilmelidir. (Bu seçeneğin seçilmesi, buranın aynı bir bağımsız bölüm olduğu manasına gelmepip sadece sisteme girişte izlenecek yöntem olarak kullanılmaktadır.)
- “Yapının Tamamının Kullanım Amacı” kısmından **“Ticari”** seçeneği seçilmelidir.
- “Bağımsız Bölüm Alanı” kısmına; aykırılığın alanı 1.000 m² ‘nin üstünde olduğu için toplam aykırılık miktarı olan **1.500 m²** yazılmalıdır.
- “Toplam Yapı Alanı” kısmına; Aykırılık da dahil edilerek **11.500 m²** yazılmalıdır.
- “Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü” kısmına; **20.000 m²** yazılmalıdır.

NOT: Yukarıdaki örnek iskanlı bir yapının başvuru örneği olup, yapının iskansız olması durumunda yapının tamamından giriş yapılacaktır.

4- Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılarıdaki Yapı Kayıt Belgesi başvurusuna ait örnek;

ÖRNEK: 40.000 m² parselde, 8.000 m² inşaat alanı bulunan iskanlı fabrika binasına 800 m² eklenti yapılmıştır. Ayrıca aynı parselde toplam inşaat alanı 11.200 m² olan iskanlı başka bir fabrika binası daha vardır. Bu durumda eklenti kısmı için Yapı Kayıt Belgesi başvurusu nasıl yapılacaktır?

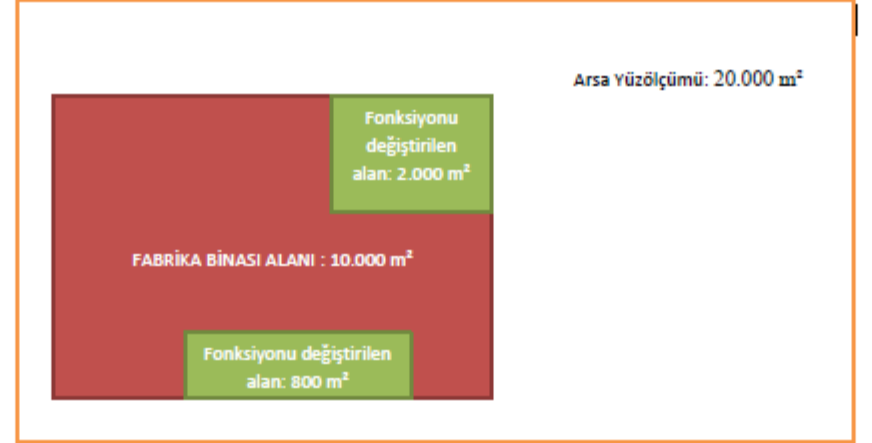


- “Yapı Kullanma İzni (İskân) Belgesi Var mı?” kısmından **“var”** seçeneği seçilmelidir.
- “Aykırlığın kapsamı” butonundan **“Bağımsız Bölüm”** seçeneği seçilmelidir. (Bu seçeneğin seçilmesi, buranın ayrı bir bağımsız bölüm olduğu manasına gelmeviş sadece sisteme girişte izlenecek yöntem olarak kullanılmaktadır.)
- “Yapının Tamamının Kullanım Amacı” kısmından **“Ticari”** seçeneği seçilmelidir.
- “Bağımsız Bölüm Alanı” kısmına; aykırılığın alanı 1.000 m² ‘nin altında olduğu için aykırılık miktarı olan **1.000 m²** yazılmalıdır.
- “Toplam Yapı Alanı” kısmına; Aykırılık da dahil edilerek **8.800 m²** yazılmalıdır.
- “Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü” kısmına; **17.600 m²** yazılmalıdır.
 1. Parseldeki toplam inşaat alanı hesaplanır: 8.000 + 800 + 11.200 = 20.000 m²
 2. Eklentinin bulunduğu A yapısı için: 40.000 m² x (8.800/20.000) = **17.600 m²**

NOT: Yukarıdaki örnek iskanlı bir yapının başvuru örneği olup, yapının iskansız olması durumunda yapının tamamından giriş yapılacaktır.

5- Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki Yapı Kayıt Belgesi başvurusuna ait örnek;

ÖRNEK: 20.000 m² parselde, 10.000 m² inşaat alanı bulunan iskanlı otel binası içerisinde 2.000 m² ve 1.000 m² olmak üzere iki farklı bölgesinde alan kazanımı yapılmadan fonksiyon değişikliği yapılmıştır. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi başvurusu nasıl yapılacaktır?



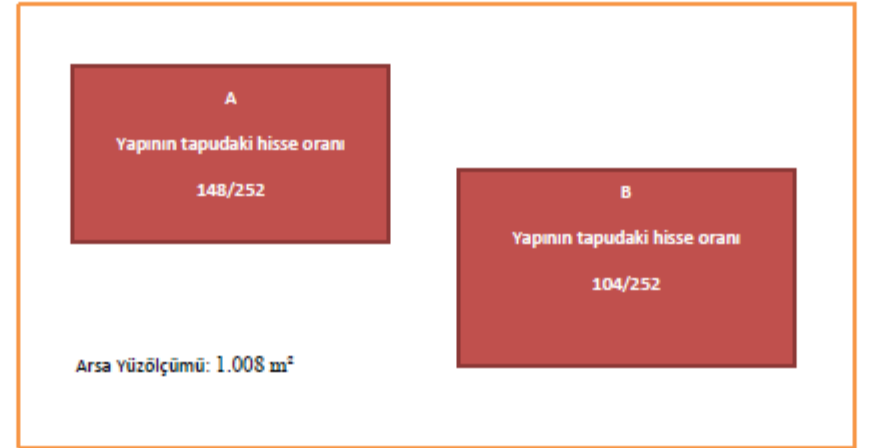
- “Yapı Kullanma İzni (İskân) Belgesi Var mı?” kısmından **“var”** seçeneği seçilmelidir.
- “Aykırlığın kapsamı” butonundan **“Bağımsız Bölüm”** seçeneği seçilmelidir. (Bu seçeneğin seçilmesi, buranın ayrı bir bağımsız bölüm olduğu manasına gelmepip sadece sisteme girişte izlenecek yöntem olarak kullanılmaktadır.)
- “Yapının Tamamının Kullanım Amacı” kısmından **“Ticari”** seçeneği seçilmelidir.
- “Bağımsız Bölüm Alanı” kısmına; Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmış ve bu alan 1000 m² nin üzerinde ise kazanılan alan kadar, herhangi bir alan kazanılmamış veya kazanılan alan 1000 m² ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m²’den hesap edileceği için bu bölüme **1000 m²** yazılmalıdır.
- “Toplam Yapı Alanı” kısmına; Aykırılık da dahil edilerek **10.000 m²** yazılmalıdır.
- “Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü” kısmına; **20.000 m²** yazılmalıdır.

NOT:

- Yukarıdaki örnek iskanlı bir yapının başvuru örneği olup, yapının iskanlı olması durumunda yapının tamamından giriş yapılacaktır.
- Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m² ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m²’den hesap edilir.

6- Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapılırken “Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü” nün nasıl hesaplanması gerektiğine ait örnek;

ÖRNEK: Farklı iki kişiye ait, tapudaki hisse oranları 148/252 ve 104/252 olan A ve B yapılarının bulunduğu parselin alanı 1.008 m² dir. Bu durumda A ve B yapıları için Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapılırken Yapıların Bulunduğu Arsaların Yüzölçümleri nasıl hesaplanacaktır?

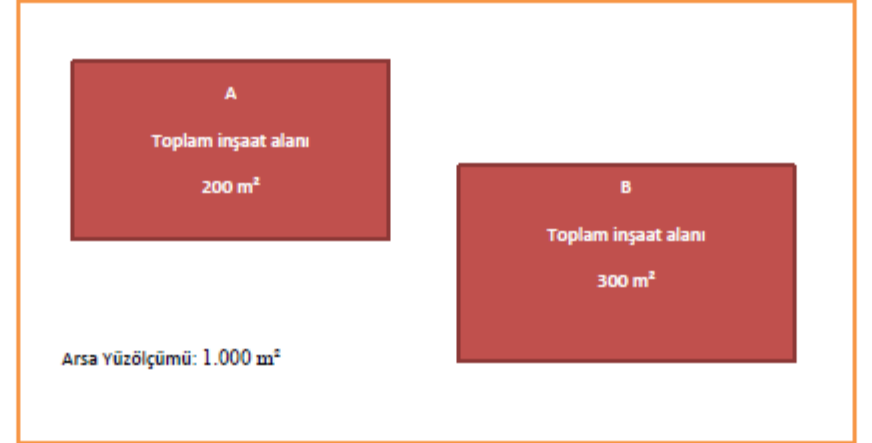


A yapısı için: $1.008 \text{ m}^2 \times (148/252) = 592 \text{ m}^2$

B yapısı için: $1.008 \text{ m}^2 \times (104/252) = 416 \text{ m}^2$

7- Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapılırken “Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü” nün nasıl hesaplanması gerektiğine ait örnek;

ÖRNEK: Bir kişiye ait olan üzerinde A ve B yapılarının bulunduğu parselin alanı 1.000 m² dir. Bu durumda A ve B yapıları için Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapılırken Yapıların Bulunduğu Arsaların Yüzölçümleri nasıl hesaplanacaktır?



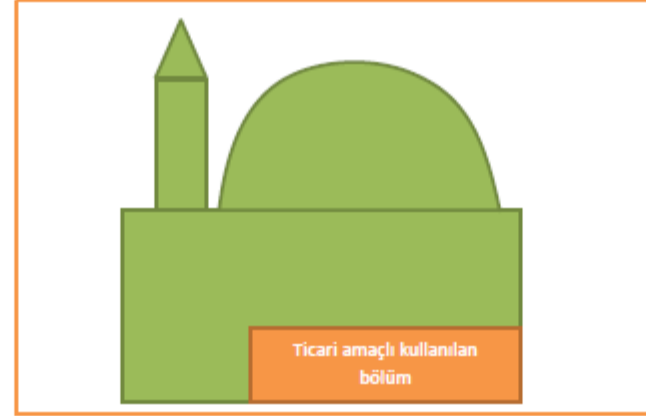
Parseldeki toplam inşaat alanı = 200 + 300 = 500 m²

A yapısı için arsa yüzölçümü: 1.000 m² x (200/500) = 400 m²

B yapısı için arsa yüzölçümü: 1.000 m² x (300/500) = 600 m²

8- Parsel üzerinde bulunan caminin içerisinde ticari maksatla kullanılan bölüm olması durumunda Yapı Kayıt Belgesi başvurusuna ait örnek;

ÖRNEK: 3.000 m² parselde, 2.000 m² inşaat alanı bulunan bir caminin ticari maksatla kullanılan bölümü 500 m² dir. Bu durumda caminin ve caminin ticari maksatla kullanılan bölümü için Yapı Kayıt Belgesi başvurusuna nasıl yapılacaktır?



Bu durumda; cami için ayrı, caminin ticari maksatla kullanılan bölümü için ayrı Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapılacaktır.

Cami için sisteme giriş yapılırken;

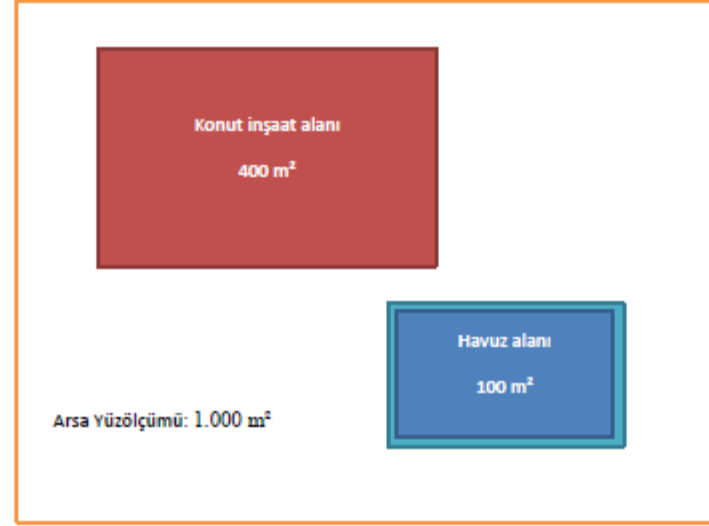
- “Yapı Kullanma İzni (İskân) Belgesi Var mı?” kısmından “yok” seçeneği seçilmelidir.
- “Aykırlığın kapsamı butonundan” “İbadethaneler İle Merkezi Yönetim Kapsamındaki Kamu İdarelerinin Ticari Maksatla Olmayan Yapıları” seçeneği seçilmelidir.
- “Toplam Yapı Alanı” kısmına ibadethanenin toplam yapı alanından, ticari maksatla kullanılan kısım çıkartılarak “2.000 m² – 500 m² = 1.500 m²” yazılmalıdır.

Ticari maksatla kullanılan bölüm için giriş yapılırken;

- “Yapı Kullanma İzni (İskân) Belgesi Var mı?” kısmından “var” seçeneği seçilmelidir. (Bu seçeneğin seçilmesi, buranın Yapı Kullanım İzin Blegesi olduğu manasına gelmevip sadece sisteme girişte izlenecek yöntem olarak kullanılmaktadır.)
- “Aykırlığın kapsamı” butonundan “Bağımsız Bölüm” seçeneği seçilmelidir. (Bu seçeneğin seçilmesi, buranın ayrı bir bağımsız bölüm olduğu manasına gelmevip sadece sisteme girişte izlenecek yöntem olarak kullanılmaktadır.)
- “Yapının Tamamının Kullanım Amacı” kısmından “Ticari” seçeneği seçilmelidir.
- “Bağımsız Bölüm Alanı” kısmına; 500 m² yazılmalıdır.
- “Toplam Yapı Alanı” kısmına; 2.000 m² yazılmalıdır.
- “Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü” kısmına; 3.000 m² yazılmalıdır.

9- İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvurusuna ait örnek;

ÖRNEK: 1.000 m² parsel üzerinde bulunan 400 m² inşaat alanına sahip konut ve 100 m² inşaat alanına sahip havuz için Yapı Kayıt Belgesi başvurusu nasıl yapılacaktır?



Bu durumda; konut için ayrı, havuz için ayrı Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapılacaktır.

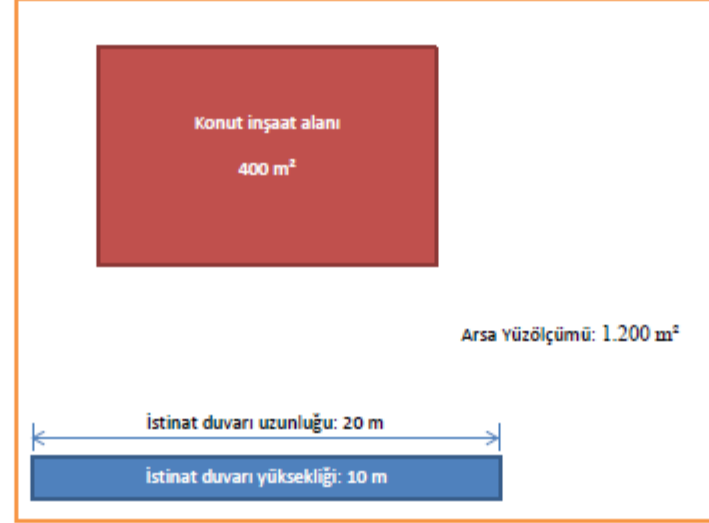
Parseldeki toplam inşaat alanı = 400 + 100 = 500 m²

Konut için arsa yüzölçümü: 1.000 m² x (400/500) = 800 m²

Havuz için arsa yüzölçümü: 1.000 m² x (100/500) = 200 m²

10- İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvurusuna ait örnek;

ÖRNEK: 1.200 m² parsel üzerinde bulunan 400 m² inşaat alanına sahip konut ile 20 m uzunluğunda ve 10 m yüksekliğindeki istinat duvarı için Yapı Kayıt Belgesi başvurusu nasıl yapılacaktır?



Bu durumda; konut için ayrı, istinat duvarı için ayrı Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapılacaktır. (İstinat duvarları için yapı alanı olarak istinat duvarının yüzey alanı yazılacaktır.)

İstinat duvarı için inşaat alanı: 20 m x 10 m = **200 m²**

Parseldeki toplam inşaat alanı: 400 + 200 = 600 m²

Konut için arsa yüzölçümü: 1.200 m² x (400/600) = **800 m²**

İstinat duvarı için arsa yüzölçümü: 1.200 m² x (200/600) = **400 m²**

VI. MEVZUAT

VERGİ VE DİĞER BAZI ALACAKLARIN YENİDEN YAPILANDIRILMASI İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN (7143 Sayılı Kanun)

18 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazete Sayı : 30425

MADDE 16- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 16- 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 verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

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 yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktararak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(GEÇİCİ MADDE 16 Devamı)

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. 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 verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

(GEÇİCİ MADDE 16 Devamı)

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

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. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.”

YAPI KAYIT BELGESİ VERİLMESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR TEBLİĞİ

6/6/2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazete

20 Eylül 2018 tarih ve 30541 sayılı resmi gazetede ki değişikler dahil güncel hali

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Usul ve Esasların amacı; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İşbu Usul ve Esaslar, Yapı Kayıt Belgesi müracaatına, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin hesaplanması ve ödenmesine, Yapı Kayıt Belgesi verilen Hazineye ait taşınmazların satışına, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek yapılar ile bu belgenin düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin hususları kapsar.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Usul ve Esaslar, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Usul ve Esaslarda geçen;

a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

b) Kurum ve kuruluş: Yapı Kayıt Belgesi vermek üzere Bakanlık tarafından yetkilendirilen kurum ve kuruluşları,

c) Müdürlük: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerini,

ç) Yapı Kayıt Sistemi: Bakanlıkça 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında imar mevzuatına aykırı yapıların kaydedilmesi için oluşturulan elektronik yazılım sistemini,

ifade eder.

Yapı kayıt belgesi müracaatı

MADDE 4 – (1) Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(2) Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.

(3) 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 alınır.

(4) Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanır, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilir ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilir.

(5) Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir.

Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi

MADDE 5 – (1) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;

a) Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır. Arsa emlak vergi değeri hesaplanırken;

1) Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturma alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden,

2) Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunulan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden,

3) Hisseli taşınmazlarda, yapı malikine ait hisse oranı üzerinden,
hesaplama yapılır.”

b) Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;

1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ 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 TL/m²

4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m²

5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m²

6) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,”

7) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m²,”

8) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m²,”

esas alınmak suretiyle hesap yapılır. Binanın katları hesap edilirken bodrum katlar da hesaba katılır.

(Madde 5'in devamı)

c) Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir.

ç) İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz.

(2) Yapı malikleri;

a) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, birinci fıkranın (c) bendi uyarınca yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir.

b) Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dâhil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının birinci fıkranın (c) bendi uyarınca kendi bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümler için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorundadır. Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanmaz.

(Madde 5'nin devamı)

c) Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m² ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m²'den hesap edilir.”

(3) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır.

Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri

MADDE 6 – (1) 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 zorundadır.

(2) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

(3) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

(4) 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;

a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) 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,

(Madde 6'nın devamı)

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

ç) 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,

d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren ve tescil sayfasını da içeren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,

ile birlikte kadastro müdürlüğüne müracaatta bulunulur. Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur. Bu sorumluluk gereğince kadastro müdürlüğü tarafından resen zemin tespit tutanağının sadece büro kontrolleri yapılmakla yetinilerek tescil için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra ilgili tapu müdürlüğünce ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazı düzenlenerek başvuru sahibine verilir ve ilgili vergi dairesince söz konusu yapıya ilişkin olarak cins değişikliği harcının tahsil edilmesi üzerine tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır.

(Madde 6'nın devamı)

(5) Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

(6) 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.

(7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

(8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar

MADDE 7 – (1) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.

(2) Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilir.

(3) Birinci fıkra uyarınca yapılan satışlardan elde edilen gelirler genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. Bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

(4) Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır.

Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar

MADDE 8 – (1) Yapı Kayıt Belgesi;

- a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,
 - b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,
 - c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,
 - ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,
 - d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde,
- bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

(2) 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 beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

Yapı kayıt belgesinin geçerlilik süresi

MADDE 9 – (1) 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. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.

Denetim

MADDE 10 – (1) Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin iş ve işlemler Bakanlık tarafından denetlenebilir.

(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan beyanda bulunulması durumunda;

a) Yapı Kayıt Belgesi bedeli eksik olarak ödenmiş ise müracaat sahibince e-Devlet üzerinden gerekli düzeltme işlemi yapılması ve eksik olan meblağın ödenmesi sağlanarak, duruma uygun yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Eksik olan meblağın ilgisince ödenmemesi halinde verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, daha önce yatırılmış olan bedel iade edilmez ve yalan beyanda bulunan hakkında 5237 sayılı Kanunun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

b) Yapı Kayıt Belgesi bedeli fazla ödenmiş ise, fazla ödenen kısmın iadesi için Müdürlüğe başvurulur. Müdürlükçe yapı mahallinde inceleme yapılarak Bakanlık resmi internet sitesinden yayımlanan düzeltme formu iki nüsha olarak doldurulmak suretiyle müracaat sahibine iade edilecek tutar belirlenir. Düzeltme formunun bir nüshası müracaat sahibinin talep dilekçesi ile birlikte resmi yazı ekinde iade işlemi yapılmak üzere il defterdarlık muhasebe müdürlüğüne gönderilir. İade işleminden sonra yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Düzeltme formunun onaylı ikinci nüshası, fazla ödenen bedele göre verilen Yapı Kayıt Belgesinin ayrılmaz parçası kabul edilir ve Yapı Kayıt Belgesi bu form ile birlikte hüküm ifade eder.

Yürürlük

MADDE 11 – (1) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığınca müştereken hazırlanan ve Sayıştay görüşü alınan işbu Usul ve Esaslar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 12 – (1) Bu Usul ve Esasları Çevre ve Şehircilik Bakanı ile Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
<http://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/brosur-20180603111057.pdf>
- Resmi Gazeteler
- Ankara YMMO Mevzuat İzleme Ve Değerlendirme Komisyonu'nun 12/10/2018 tarih ve 2018/216-06 Sayılı kararı

SABRINIZ İÇİN TEŞEKKÜRLER...