**İMAR BARIŞI UYGULAMASININ YOL HARİTASI**

**1. Müracaat e-Devlet üzerinden yapılacak:** Vatandaşların kendi rızası ile müracaatı ve kendi beyanı esas alınacaktır. Maliklerden herhangi birisi veya vekili tarafından müracaat yapılabilir. Müracaatlar e-devlet sistemi üzerinden veya Bakanlığın yetkilendirdiği kuruluş ve bürolara başvurularak yapılabilir. Gerek e-Devlet ve gerekse bürolara başvurmadan önce gerekli belge veya bilgilerin elde edilmesi gerekiyor.

# 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 (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)
* 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.)

**2. Müracaat tarihi ve süresi:** Yapı kayıt belgesi için, 2018 Haziran ayında başlayan müracaatlar 15 Haziran 2019 tarihinde sona eriyor. Konunun ikinci aşaması olan “kat mülkiyeti” ne geçiş için ise, her hangi bir süre sınırlaması öngörülmemiş olup, yapı kayıt belgesi sahipleri diledikleri zaman gerekli koşulları yerine getirmek ve ikinci defa harç ödemek suretiyle kat mülkiyetine geçiş için başvurabilecekler.

**3. Yapı kayıt belgesi bedelinin hesaplanması ve son ödeme tarihi:** 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 metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır. Hesaplanan yapı kayıt belgesi bedeli en son 30.06.2019 tarihine kadar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına ödenebilinecek. (Gerek görülmesi halinde başvuru ve ödeme süresi Bakanlar Kurulunca bir yıla kadar uzatılabilecek)

**4. Yapı kayıt belgesinin alınması:** 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. Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, ardından 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. Her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.

**5. 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 zorundadır.

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

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

**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 Müdürlüğüne ibraz edilen proje,
* İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,
* Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim plânı,
* Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,

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

**e)** 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.

**f)** Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

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

**DİPNOTLAR:**

1. **Yapı Kayıt Belgesinin Geçerlilik Süresi**

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. Özellikle, kentsel dönüşüm kapsamındaki yapısal bölgeler içerisinde kalan mülk sahiplerinin mevcut haklarını koruyabilmeleri için bu düzenlemeden yararlanmaları önemlidir.

1. **Yapı Kayıt Belgesi Olan Yapıların Yenilenmesi**

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 bir hak oluşturmaz.

**3. Yapı Kayıt Belgesi Verilemeyecek Yapılar**

**a)** Yapı Kayıt Belgesi;

* Boğaziçi Kanununda 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 Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde,

bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

**b)** Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında suç duyurusunda bulunulur.