**BİLGİ NOTU**

1.) İLGİLİ MEVZUAT:

* 18.05.2018 tarihli Resmi Gazete Yayımlanarak Yürürlüğe giren 7143 sayılı Kanunun ile 3194 sayılı İmar Kanununa geçici 16.Madde eklenmiş olup, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi mevzuata girmiştir.
* Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar 06.06.2018 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan Tebliğ ile Belirlenmiştir.

2.) MÜRACAT

* 31.12.2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılmış yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapılabilir.
* Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.
* Yapı Kayıt Belgesi için başvurular yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından E-devlet üzerinden açılacak olan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibince yapılabileceği gibi veya Bakanlığın yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle yapılabilecektir.
* Her yapı için yalnızca bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenebilir.
* Başvuru, yapı sahibi veya vekilince E-devlet üzerinden yapılması durumunda Yapı Kayıt Belgesi formu eksiksiz olarak doldurulması sonucunda çıkan bedel yatırılarak sistem tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi E-devlet üzerinden alınır.
* 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.

3.) YAPI KAYIT BEDELİNİN HESAPLANMASI VE ÖDENMESİ

* Yapı Kayıt Belgesi bedeli yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda %3, ticari kullanımlarda ise %5 oranı esas alınarak hesaplanır.
* Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ilgili belediyesinden alınır.
* Yapının birim maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet 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 1000 TL/m2
* 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m2
* Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m2
* Güneş Enerjisi Santralleri (GES) 100.000 TL/MW

Esas alınarak hesaplanıp Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır.

4.) YAPI KAYIT BELGESİNİN KULLANIM YERLERİ

* 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.
* Yapı Kayıt Belgesi verilen 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 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.
* 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 yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda %3, ticari kullanımlarda ise %5 oranı esas alınarak ilave ücret ödenmek kaydıyla, tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılma işlemi gerekli mühendislik ve mimarlık hizmetleri özel bürolardan satın alınmak suretiyle, ilgili Tapu Müdürlüğüne müracaat edilir.
* İmar planlarında kamusal hizmet alanlarına denk gelen alanlar için kat mülkiyeti veya cins değişikliği işlemi yapılamaz.
* Kat mülkiyeti ve cins değişikliği işlemlerinde Yapı Kayıt Belgesi için ödenen bedel kadar bir ilave bir bedel daha Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır.
* Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda, işyeri açma ve çalışma ruhsatı Yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

5.)HAZİNEYE VE BELEDİYEYE AİT TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ YAPILAR

* 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 kalan alanlar Bakanlığa tahsis edilir.
* Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri veya 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.
* Yapının bulunduğu ilgili 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.
* 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.

6.) YAPI KAYIT BELGESİ DÜZENLENEMEYECEK YAPILAR

* Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, İstanbul tarihi Yarımada, Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi alanda kalan, Mevzuat ekinde belirtilen koordinatlarla sınırlandırılmış bölgelerde.
* 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.
* **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 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur.**

7.) YAPI KAYIT BELGESİNİN GEÇERLİLİK SÜRESİ

* 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.

8.) E-DEVLET KAPISI ÜZERİNDEN BAŞVURU İÇİN GEREKLİ BİLGİLER

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 işyerlerinin ayrı ayrı toplam alanları (m²)

7) Yapıdaki konut ve işyeri sayısı

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

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

10) Yapı sınıfı (sistemin sunacağı seçeneklerden seçilecek)

11) İmar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi

12) Yapıyı gösteren ve ayrılık kısmını gösteren birer adet fotoğraf. (Fotoğrafların dosya formatı .jpg, .jpeg veya .png olmalıdır.)

* **Süreç ile alakalı olarak Çevre ve Şehircilik il Müdürlüğü hizmet binası, zemin katında “İmar Barışı Bürosu” oluşturulmuş olup, Kanundan faydalanmak isteyen vatandaşımız için her türlü destek, teknik personellerimizce verilmektedir.**