

Not: Mera vasıflı yerde yapı kayıt belgeli yapı hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 71188846-622.02/5948130

14/03/2023

Konu : Görüş (Mera vasıflı yerde yapı kayıt belgesi hk.)

... BAKANLIĞINA
(... Genel Müdürlüğü)

İlgi : ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; ... ili, ... ilçesi, ... Köyü, ... ada, ... parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunana yapılarla ilgili yapılan kontrollerde ... San. Tic. Ltd. Şti. ye ait mezkûr yapıların ruhsatsız olduğu, arazinin mera vasfı taşıdığı, mülkiyete ilişkin tapu veya kira sözleşmesinin bulunmadığı, konuyla ilgili firmaya yapılan tebligat sonucunda firma tarafından ruhsat başvurusunda bulunulduğu ve bölgedeki toplulaştırma çalışmaları kapsamında arazinin takas yapılarak mera vasfından çıkarılacağı belirtilerek toplulaştırma kapsamına alındığı, DSİ ... Bölge Müdürlüğü tarafından teyit edilen mera vasfını yitirecek bir arazinin işyeri açma ve çalışma ruhsatına yönelik mülkiyete ilişkin olumlu bir değerlendirme sağlayıp sağlamayacağı, mera vasfında olan bir arazi üstünde bulunan yapılara ilişkin alınan yapı kayıt belgelerinin geçerli olup olmadığı, nızalı yapılarla ilgili yapılan devir işlemine istinaden yeni malik adına kayıtlı herhangi bir yapı kayıt belgesi bulunmadığında, eski malik adına alınmış yapı kayıt belgesinin iş yerinin devri karşısında ne şekilde değerlendirileceği hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesi “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...”

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 ve 2960 sayılı 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.

...
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.

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

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi “Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini, büyükşehir belediyesi sınırları içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe belediyesini, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi, organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini, endüstri bölgesi sınırları içinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını ve teknoloji geliştirme bölgesi yönetici şirketi ile bölgede yer alan AR-GE ve tasarım faaliyetinde bulunan firmalar için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı il müdürlüklerini,” ve (t) bendi “İş yeri: Ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin ya da girişimin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan, kara ya da su üzerindeki açık veya kapalı alanda bulunan sabit ya da mobil yerleri” hükmünü,

6 ncı maddesinin birinci fıkrası “Yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyerlerine bu Yönetmelikte belirtilen yetkili idareler dışında diğer kamu kurum ve kuruluşları ile ilgili meslek kuruluşları tarafından özel mevzuatına göre verilen izinler ile tescil ve benzeri işlemler bu Yönetmelik hükümlerine göre ruhsat alma mükellefiyetini ortadan kaldırmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.” ve üçüncü fıkrası “İşyeri açmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler, işyerlerini bu Yönetmeliğe uygun olarak tanzim ettikten sonra Örnek 1 ve 2’de yer alan durumlarına uygun formu doldurarak yetkili idareye başvurur.” hükmünü,

Geçici 7 nci maddesi “Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda açılmak istenen iş yerleri, faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan can ve mal güvenliği ile ilgili bu Yönetmeliğin ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşınması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılır.” hükmünü,

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 4 üncü maddesi “...

(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.

...

(5) (Değişik: RG-20/9/2018-30541) 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.” hükmünü,

6 ncı maddesi “...

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

7 nci maddesi “(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.

...” hükmünü,

9 uncu maddesi “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.” hükmünü,

Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 396 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 4 üncü maddesi “(1) Bu Tebliğ kapsamında;

...

b) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

...

satılamaz.” hükmünü amirdir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi neticesinde; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca yapılacak ruhsatlandırmalarda ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda açılmak istenen iş yerlerinin, faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan can ve mal güvenliği ile ilgili bu Yönetmeliğin ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşınması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılabilmesi, diğer taraftan yapı kayıt belgesi 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen geçici 16 ncı madde uyarınca tanzim edilmekte olup esasında imar mevzuatı uyarınca yapının kullanım amacına yönelik alınmakta ve yine imar mevzuatına aykırılıklar noktasında yapının herhangi bir yaptırıma maruz kalmadan kullanılmasına imkân tanımakta olduğundan özel kanunlar ile veya ilgili kanunlarda özel olarak düzenlenmiş hususlarda mezkûr maddede ayrıca bir muafiyet öngörülmemiş olması halinde özel kanun veya madde hükümlerinin uygulanması gerektiği,

Diğer taraftan, 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesi uyarınca meraların tahsis amacı değişikliğinin kuralları ve şartları belirlenmiş olup uygulamanın bu doğrultuda yürütülmesi gerektiği, bununla birlikte meraların 396 sayılı Tebliğ uyarınca yapı kayıt belgesi ile satışı yapılmayacak yerler arasında sayıldığı,

Öte yandan, satılamayacak taşınmazlar hakkındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla Hazine taşınmazı olan yerde alınan yapı kayıt belgesinin işyeri açma ve çalışma mevzuatı

uyarınca ruhsatlandırma için tek başına yeterli olmadığı, zira yapı kayıt belgesi mülkiyet durumunu tesis veya tevsik eden bir belge olmayıp söz konusu taşınmazın ilgili mevzuatınca satışının yapılarak mülkiyet durumunun alıcı lehine tamamlanmış olması gerektiği,

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerini arz ederim.

Bakan a.
Genel Müdür