



İmar Barışı (İmar Affı)

Bu makede, 7143 sayılı Kanunun imar affına ilişkin madde gerekçesinde: Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına aykırı yapıların kayıt altına alınması işlemlerinin nasıl yapılacağına ilişkindir.

İMAR BARIŞI (İMAR AFFI)

Gazi SERT

İçişleri Bakanlığı Başkontrolörü

Tam olarak net rakam bilinmese de, Devlet büyüklerince yapılan açıklamalara göre, ülkemizde toplamda 25 milyon civarında bina var ve bu binaların yaklaşık 13 milyonu imar mevzuatına aykırı, yani ruhsatsız ve ruhsata aykırı olarak inşa edilmiş yapılar. İmar mevzuatına aykırı binaların büyük çoğunluğu da bilineceği üzere büyükşehirlerde özellikle İstanbul'da bulunmaktadır. Ülkemizdeki binaların yarıdan fazlasının imar mevzuatına aykırı olması ve bu binaların da ülke ekonomisinin temel direği olan İstanbul'da bulunması gerçekten iç açıcı bir durum değildir. Bilim adamlarınca açıklanan İstanbul depreminin gerçekleşmesi durumunda, onbinlerce insanımız bu imara aykırı binalardan dolayı hayatlarını kaybedecekler ve sakat kalacaklardır. Ülke ekonomisinin uğrayacağı zarar da cabası. Dolayısıyla, Ülkemizin 1999 depreminden daha ağır bir travmayla karşılaşacağı kaçınılmaz bir gerçektir.

Bu sebeplerle, ülkemizdeki bu imara aykırı yapı stokunun azaltılması için yeni düzenlemelere, özellikle kentsel dönüşümün daha da yaygınlaştırılması ve teşvikine yönelik düzenlemelere ihtiyaç olduğu çok açıktır.

İmar affı, yeni ismiyle imar barışı, reform niteliğinde bir düzenleme olmayıp, diğer aflarda (ceza affı, vergi affı vs) olduğu gibi yapılan yanlışları devam ettirici ve yeni yanlışları teşvik edici düzenlemelerdir. Bu tür düzenlemeler, imara aykırı yapı stokunu azaltmak bir yana, daha da artmasına sebep olmaktadır. Zira, geçmişteki uygulamalar bunu ortaya koymaktadır. Bilineceği üzere, ülkemizde en son imar affı 1984 yılında

2981 sayılı Kanun ile yapılmıştır. 1984 yılından 2018 yılına kadar geçen 34 yıllık sürede yaklaşık 13 milyon imara aykırı yapı yapılmış ki, bu da her yıl ortalama 382 bin adet imara aykırı bina yapıldığını göstermektedir. Aradan 34 yıl geçmiş ama ikamet ettiğimiz, çalıştığımız binalarımızın yarısından fazlası imara aykırı. Dolayısıyla, imar affı çözüm değildir ve hiçbir zaman da çözüm olmamıştır. Siyasi kaygılardan uzak daha köklü düzenlemelere ihtiyaç vardır.

18 Mayıs 2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 16. maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici bir madde (geçici madde 16) ile imara aykırı yapılar ile ilgili olarak yeni bir imar affı getirilmiştir.

7143 sayılı Kanununun imar affına ilişkin madde gerekçesinde: Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına aykırı yapıların kayıt altına alınması ile dönüşüm projelerine finans sağlanarak dönüşüm daha hızlı ve etkin yapılması amacıyla;

- 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapıların, yapı sahiplerinin müracaatları üzerine ve beyanına göre hazırlanacak Yapı Kayıt Sistemine işlenmesi,

- Bu yapılara su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilmesi, yargı ve belediyelerdeki iş yükünün azaltılabilmesi için alınmış yıkım kararlarından ve tahsil edilmeyen para cezalarından vazgeçilmesi,

- Maliklerin yarısının muvafakatinin bulunması halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilmesi,

- Yapı Kayıt Belgesinden elde edilecek gelirlerin, genel bütçeye gelir kaydedilmesi ve bu gelirlerin şehirlerin yeniden inşa ve imarında kullanılması,

yönünde düzenleme yapıldığı belirtilmiştir. Yapılan bu düzenlemeye göre;

Affin Kapsamı

İmar affının kapsamına, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar girmektedir. Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş ruhsatsız yapılar da af kapsamına alınmıştır.

Ancak, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde yapılmış olan ruhsatsız yapılar af kapsamı dışında tutulmuştur.

Yine, 4173 sayılı Kanuna ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi

içindeki alan ile İstanbul tarihi yarımada içindeki alanlardaki imar mevzuatına aykırı yapılar af kapsamı dışında tutulmuştur. Ayrıca 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanununun 2. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alandaki yapılara da af hükümleri uygulanmayacaktır.

Aftan Yararlanma Şartları

Af kapsamında imar mevzuatına aykırı yapısı bulunanların af hükümlerinden faydalanabilmeleri için 31/10/2018 tarihine kadar Yapı Kayıt Belgesi almak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara başvurmaları ve 31/12/2018 tarihine kadar dayapı kayıt bedelini ödemeleri gerekmektedir. Yapı kayıt bedelinin ödenmesinden sonra da yapı sahiplerine Yapı Kayıt Belgesi verilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi ve Yapı Kayıt Bedeli

Yapı Kayıt Belgesi; af kapsamındaki imar mevzuatına aykırı yapılar için düzenlenecektir. Bu belgenin düzenlenebilmesi için; yapı sahiplerinin 31/10/2018 tarihine kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara başvurmaları ve 31/12/2018 tarihine kadar da yapı kayıt bedelini ödemeleri gerekmektedir.

Yapı Kayıt Bedeli; yapının bulunduğu arsanın 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 oranı esas alınarak hesaplanacaktır. Yapı kayıt bedelleri, yapı sahiplerince, Genel Bütçeye gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırılacaktır.

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 bağlanabilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanununun 32. maddesi uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecektir.

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 edilebilecektir. Bu durumda, yapı kayıt bedelinin iki katı ödenecektir.

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 uygulanacak, yapının depreme

dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğunda olacaktır. (Yani, imar affından faydalanan yapı yıkılırsa mal ve can kaybından Devlet sorumlu olmayacaktır.)

Hazineye ve Belediyeler Ait Taşınmazlar Üzerinde Yapılmış Olan Ruhsatsız Yapılar

Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş ruhsatsız yapılar için de yapı sahiplerince Yapı Kayıt Belgesi için başvurulacak ve Yapı Kayıt Bedeli ödenecektir.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilecek olup; Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacaktır. Bu durumda elde edilen gelirler genel bütçeye gelir kaydedilecektir. Belediye sınırları içerisindeki Hazine taşınmazlarının satışından elde edilen gelirlerden belediyelere pay verilmesine ilişkin 4706 sayılı Kanunun 5. maddesinin beşinci fıkrası, bu satışlardan elde edilen gelirlerde uygulanmayacaktır. Yani, imar affı kapsamında yapılan Hazine taşınmazları satışından belediyelere pay verilmeyecektir.

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 satılacak ve elde edilen gelirler belediye bütçesine gelir kaydedilecektir.

Uygulanacak Usul ve Esaslar

4173 sayılı Kanunun 16. maddesiyle getirilen bu imar affı hükümlerinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenecek olup, usul ve esaslar henüz yayınlanmamıştır.

Değerlendirme

4173 sayılı Kanunun 16. maddesiyle getirilen imar affı düzenlemesi seçimler öncesi aceleyle getirilmiş bir düzenlemedir. İmar mevzuatına aykırı olarak yapılmış olan yapılara, hiçbir teknik inceleme yapılmadan yapı sahibinin beyanına istinaden yapı kullanma izin belgesi niteliğinde Yapı Kayıt Belgesi verilecektir. Fen ve sağlık kurallarına uygun inşa edilip edilmedikleri hususunda hiçbir teknik incelemeyen geçmemiş bu yapılar ikamet ve iş amaçlı olarak kullanılmaya devam edilecektir.

Diğer taraftan, söz konusu imar affı düzenlenmesinden elde edilecek gelirlerin tamamının merkezi bütçeye aktarılması yönünde düzenleme yapılarak, belediyeler göz ardı edilmiştir. Zira, imar affı uygulamasında, belediyelerce verilen idari para cezalarının iptal edilecek olması belediyelerin gelirlerinde azalmaya sebep olacaktır.

Oysa, yapı kayıt bedeli olarak elde edilen gelirlerin bir kısmının belediyelere kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere aktarılması yönünde düzenleme yapılması uygun olurdu.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA