



URLAYAKAMAZHABER.COM

Berrin Gürsoy İplikçi Yazdı; "Ekspert Gözü İle İmar Barışı"

Son günlerde gündemimizi meşgul eden konulardan biri; "İmar Barışı". İmar Barışı s

EKSPER GÖZÜ İLE İMAR BARIŞI

Son günlerde gündemimizi meşgul eden konulardan birisi "İmar Barışı".

İmar Barışı sonucunda alınacak "Yapı Kayıt Belgesi" yasal olmayan yapıları ve eklentilerini yasal hale getiriyor. Kimi kişiler -malîyetini göz ardı edersek- taşınmazını kolaylıkla yasallaştıracağı için sevinirken, kimileri deniz manzarasını kapatan binanın daimi olarak kalacağı, yan parselindeki biçimsiz evin yasallaşacağı gibi sebeplerle üzüyor. Şimdiye kadar cins tashihi-kat mülkiyeti terimlerini duymamış kimi işyerleri içinse yeni bir iş alanı oldu. Ancak imar planlarında umumi hizmet alanı görünen yerler, sitelerde ortak alanlara yapılan şahıs yapıları gibi yasallaşamayacak taşınmazlar dikkat edilmesi gerekli teknik konulardan sadece bir kaçı. Yapıların alanlarının da doğru ölçülerek beyan edilmesi harca esas önemli bir konu. Tüm kaçak alanlar ile birlikte yapının tamamının alanının beyan edilmesi, bağımsız bölümlü yapılarda bağımsız bölüm ile birlikte yer aldığı ana taşınmaz ve arsasının tamamının alanının girişinin yapılması, yapı sınıfı ile kullanım şekillerinin doğru girilmesi gibi konulara dikkat edilmesi mülk sahiplerinin ileride problem yaşamaması için önemli. Ayrıca yanlış beyan edilen alanlar ileride tapu kayıtlarında da yapının yasal hale getirilmesi aşamasında problem yaratabilecek gibi görünüyor.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı imarbarisi.csb.gov.tr sitesinde niteliklerine göre ana taşınmazdaki yapıların dağılımının nasıl yapılması gerektiği, ödenecek harçlar vb her türlü bilgi mevcut olduğu gibi e-devlet'ten mülk sahipleri kolaylıkla giriş yapabiliyor. Ayrıca Alo 181 hattı, belediyeler ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü gibi bazı kamu kurumlarında mülk sahiplerinin bilgi alabileceği imar barışı masaları mevcut.

31.12.2017 tarihine kadar inşaatı bitmiş (İnce işçilikleri sonradan tamamlanabilir) tüm yapılar için 31.10.2018 tarihine kadar başvuru yapılabilecek. Fazla kat-daire yapılmış kooperatif yapıları, sosyal donatı alanları hariç hazine arazisi üzerindeki yapılar vb dahi barış kapsamında. Ayrıca bu kapsamda Hazine ve belediye arazileri üzerindeki yapıların arsalarının veya hisselerinin de satın alınabilmesi söz konusu. Orman Bakanlığı çıkardığı bir genelge ile orman arazilerini kapsam dışında tuttu, önümüzdeki günlerde 1.derecede arkeolojik sit vb. alanlar için de farklı kanun veya tebliğlere muhalefet nedeni ile benzer uygulamalar olabilir mi hep birlikte göreceğiz.

Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra Tapu Müdürlüğü'nde yapının cins değişikliği veya kat mülkiyeti tesisi için gerekli belgeler özetle:

Bağımsız bölümlerde değerle orantılı belirlenen arsa payları, kullanım şekli ile birden başlayıp sırayla giden numaraları. Bağımsız bölümlerin inşaat alanı ve yapı maliklerini gösteren

ve tüm maliklerinin imzaları alınarak imzalanan mimari proje. Umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge. Yapıların kullanım tarzı-özelliğine göre hazırlanmış yönetim plânı, Lisanslı Harita Kadastro Büroları tarafından düzenlenmiş zemin tespit tutanağı.

Bankalardan kredi çekmek isteyenler mi, yerini kolay satmak isteyenler mi tapudaki bu işlemleri yaptıracak yaşayarak göreceğimiz konulardan birisi. Çünkü bu durumda mimarlık ve mühendislik masrafları haricinde daha önce yapı kayıt belgesi bedeli olarak ödenen bedel kadar bir bedel daha ödenecek. Bu işlemler yapılmazsa umumi hizmetlere ayrılmış kısımları (Yol,park gibi) kamuya terk edilmemiş taşınmazların olması vb. sonuçlar doğabilir mi? Bu işlemler de ileride zorunlu hale gelebilir mi? gibi sorular akla geliyor.

Ekspert olarak uygulamalara kendi pencereden baktığımda aklıma ayrıca şu sorular geliyor: "Kentsel dönüşümün de önünü açması hedeflenen uygulama ile kentsel dönüşüme girmeyecek bölgelerdeki yapılar, çekme mesafeleri ile uyumsuz yapılar vb şehirlerin çehresini bozmayacak mı? Özellikle bölünemeyen kamu arazilerinde kamuya ait kısmın satış kabiliyeti-değeri nasıl etkilenecek? Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan yapılar ne olacak? Hali hazırda kat mülkiyeti olan bir sitede yapı kayıt belgesi alınan kaçak alanlar için tapuya bırakılmak üzere yeniden proje düzenlenmezse kontrol nasıl olacak? Kat maliklerinin tamamının onayı olmadan inşa edilen eklentiler için yapı kayıt belgesi alınması halinde diğer maliklerin itirazı olduğunda nasıl bir uygulamaya gidilecek? ..."

En çok dikkate alınması gereken sorun ise her hangi bir ruhsat, deprem yönetmeliğine tabi olmadan, hatta projesi yapılmadan inşa edilen yapılara yapı kayıt belgesi verilmesi ve tüm sorumluluğun yapı sahibine ait olması. Bu taşınmazların satışının üçüncü kişilere yapılması söz konusu olabileceği gibi taşınmaz satın alma gücü bulunmayan küçük yatırımcıların parasını değerlendirebildiği bir ekonomik aktör olarak hayatımıza giren gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım fonları da söz konusu yapıları portföylerine alabilecek. Önümüzdeki zamanlarda kontrol mekanizmalarının nasıl işletileceğini hep birlikte göreceğiz.

Üçüncü kişilere yapılacak satışlarda; yerinde yolu görünüp resmi yolu olmayan taşınmazlar da enteresan bir konu olarak ileride ortaya çıkabilir. Bu durumda komşu parsellerden geçit hakkı alınması için ekstra masraflar ödenmesi söz konusu olabilir.

Yapıların, dolayısı ile insanların zarar görmeyeceği selsiz, depremsiz günler dileklerimle...

Berrin GÜRSOY İPLİKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

04.10.2018