

**TMMOB
HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI
İZMİR ŞUBESİ**



**KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA
BİLİRKİŞİ OLACAKLARIN NİTELİKLERİ
VE ÇALIŞMA ESASLARI KONULU
EĞİTİM NOTLARI**

İbrahim ERİŞİR - İbrahim AYKOL

Kasım 2010
İZMİR

Genel Merkez

Sümer 1 Sokak No : 12/4 06440 Kızılay / ANKARA
Tel : + 90 312 232 57 77 • Faks: + 90 312 230 85 74

İzmir Şubesi

Fevzi Paşa Bulvarı 1364 Sok. Tanacan İş Merkezi No:1 Kat:2 Çankaya / İZMİR
Tel: +90 232 441 01 01 • Faks : +90 232 441 05 01

Baskı :

Hermes Ofset
Büyük Sanayi 1. Cad. No: 105 İskitler / ANKARA
Tel : (0312) 384 34 32
www.hermesofset.com.tr

SUNUŞ

Kamulaştırma, gerçek veya özel tüzel kişilerine ait taşınmazların, kamu gücüne dayanılarak bedeli peşin ödenmek suretiyle, bir zor alımla idareye geçmesidir.

Aynı zamanda, kamu ve özel hukuku ilgilendirmesi ve idari bir tasarruf olmasından, konu idari davalarda, ayrıca özel mülkiyeti de kapsadığından adli yargıda gündeme gelmektedir.

İdari aşamasındaki uyuşmazlıklar idari yargıda, bedele itiraz, maddi hatalar, tapusuz taşınmazların malikinin belirlenmesi, taşınmazların idare adına tescili, duruma göre terkinine ait davalar adli yargıda görülmektedir. Davalardaki tarafları, idare, taşınmaz sahipleri veya zilyedleri oluşturmaktadır.

Önemli olan, idarenin, kamulaştırma işlemlerini yasa ve mevzuata uygun, titiz çalışmalar yaparak, konuyu yargıya intikal ettirmeden, **uzlaşma** sağlayarak çözmesidir.

İlk bölümde, idarenin kamulaştırma yasasını nasıl uygulayacağı, kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma, bu yerin tamamını veya bir kısmını içermesi durumunda uygulanacak yöntem ve örneği, kamulaştırmaz elatma, 18.6.2010 gün ve 5999 sayılı kanunla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa eklenen “**kamulaştırmaz el koyma sebebiyle tazmin**” ile ilgili geçici 6. Madde, arsa, arazi ve bina değerlemelerinin yöntem ve örnekleri,

İkinci bölümde, kamulaştırılacak ve emsal alınan taşınmazların, **arsa-arazi** ayrımının, yasa ve mevzuatının, Yargıtay’ın da uygun gördüğü şekilde belge ve bilgilerle en doğru biçimde nasıl yapılacağı,

Üçüncü bölümde, kamulaştırma bilirkişilik mevzuatı, rapor yazım örneği, özellikle de Yargıtay’ın da istediği biçimde, Harita-Kadastro Mühendisi bilirkişinin hazırlayacağı, imzalayacağı, mümkünse renkli, ölçekli, koordinatlı, kareli, değeri hesaplanacak taşınmaza, emsal taşınmazların uzaklıkları, taşınmazların nasıl oluştukları (DOP)alınıp alınmadığı, kadastro-imar parseli olmalarına, evvelce İmar Kanununun 15. ve 16. maddeleri uyarınca oluşmuşlarsa, ne oranda bedelsiz kamuya terk oldukları, 18. maddenin kaç defa uygulanıp, daha önce DOP alınıp alınmadığı, DOP' a tamamlanan oranların belgelerle mutlaka RAPOR'a eklenmesi,

Dördüncü bölümde, İmar mevzuatı ve İmar Planları, Mücavir Alan, Köy Yerleşim Alanları, İmar Kanununun 18.Maddesi uygulaması, hisseli satışlarla, parsellerin oluşma en az büyüklükleri ile ilgili TKGM' nün yürürlükteki genelgesi, Tapu Sicil Tüzüğü, Tapu Planları Tüzüğü, Kat Mülkiyeti Kanunu, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2009/14 sayılı (1685) Genelgesi, Kıyı Kanunu ve Yönetmeliği,

Beşinci bölümde de, konu ile ilgili **Danıştay ve Yargıtay**’ın örnek kararları bulunmaktadır.

Ankara, HKMO Genel Merkezinde aldığımız "EĞİTİCİLERİN EĞİTİMİ" seminerlerinden ve mesleki hayatımızda yaşayarak edindiğimiz bilgiler, konu ile ilgili yasa, yönetmelik, genelge, tebliğ ve yayınlardan güncelleyerek derlediğimiz notlarımızı, HKMO İzmir Şube Yönetim Kurulunun kararı ile meslektaşlarımızın yararlanmalarına sunulmasının mutluluğunu yaşamaktayız.

Meslektaşlarımızın özveri ve değerli çalışmaları ile mesleğimizi çok daha iyi yerlere taşıyacaklarına yürekten inanarak, kendilerine sağlık, mutluluk ve başarı dileklerimizle içten sevgilerimizi, saygılarımızı sunarız. Ekim 2010

İbrahim ERİŞİR
Harita Kadastro Y. Mühendisi
Emekli Öğretim Görevlisi

İbrahim AYKOL
Harita Kadastro Mühendisi





İÇİNDEKİLER	
	Sayfa No
4650 ve 5999 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu	7-22
Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri, Ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik	23-26
TMMOB, Kamulaştırma Bilirkişiliği Belgelendirme Ve Çalışma Esasları	27-30
Füilen Bölünmüş Paylı Mülkiyete Konu olan Taşınmazlarda Kısmi Kamulaştırma	30-33
Kamulaştırmatsız El Atma	34-36
TKGM'nin 1467 sayılı genelgesi	37-44
TKGM'nin 1555- 2001/10 sayılı genelgesi	45-47
Taşınmazların ARSA-ARAZİ ayırımının yapılması	48-56
1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 12.maddesi	56
Arazi değerlemesi	56-61
Arsa ve bina değerlemesi	62-72
2010 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yıpranma payları	73-77
Bilirkişilik mevzuatı	78-85
Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 04.04.2002 gün, 2002/2663E. 2002//8028K. sayılı kararı uyarınca düzenlenen HARİTA	86
İmar Mevzuatı ve İmar Planları	87-110
İmar Kanunu 15,16,18 maddeleri	111-112
İmar Kanunu'nun 18.madde Uygulama Yönetmeliği ve Değişikliği	112-120
Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik	121-129
TKGM' nün hisseli satışlar hakkında genelgesi	130-132
Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu	132-141
TKGM' nün, 12.02.2007 gün, 1640 (2007/2) sayılı genelgesi	142-143
TKGM' nün, 20.03.2007 gün, 1643 (2007/5) sayılı genelgesi	143-146
TKGM' nün, 1458 sayılı genelgesi	146-148
3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12, 16 ve 41. maddeleri	148-150
Tescile Konu Harita Ve Planlar Yönetmeliği'nin 1. ve 2. maddeleri	150
2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21,31,32 maddeleri	150-151
Tapu Sicili Tüzüğü	151-166
Tapu Planları Tüzüğü	167-169
Kat Mülkiyeti Kanunu	170-189
Kat Mülkiyeti Ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik	189-192
TKGM' nün, 2009/14 (1685) Sayılı Genelgesi	192-195
Kıyı Kanunu	195-199
Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik	199-208
Danıştay - Yargıtay örnek kararları	209-220





4650 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU

Kanun Numarası: 2942

Yayımlandığı R.Gazete Tarihi: 8/11/1983

Kabul Tarihi: 4/11/1983

Sayı: 18215

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

Madde 1 - Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

Tanımlar

Madde 2 - Bu Kanunun uygulanmasında;

a) İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,

b) Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer: Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırmanın Oluşturulması

Kamulaştırma şartları

Madde 3 - İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir. (Ek: 24/4/2001 - 4650/1 md.) **İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.**

İrtifak hakkı kurulması

Madde 4 - Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla **irtifak hakkı** kurulabilir.



Kamu yararı kararı verecek merciler

Madde 5 - Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1.3 üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,

2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,

3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,

4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,

5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,

7. Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,

8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,

9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

10. Aynı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık.

Onay mercii

Madde 6 - Kamu yararı kararı;

a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin, **Onayı ile tamamlanır.**

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler ve idari şerh

Madde 7 - Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi, idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve



değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Satın alma usulü

Madde 8 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.)

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı **kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.**

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla **kıymet takdir komisyonunu** görevlendirir

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla **uzlaşma komisyonunu** görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması halinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır.

İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırkbeş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ vermesi istenilir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.

Kadastro görmemiş yerlerde tespit işlemi

Madde 9 - İdare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar.

Tespit sırasında **muhtar** veya vekili, **ihtiyar kurulundan iki üye** ve **iki bilirkişi** birlikte görev yaparlar. Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları



günler için 29 uncu maddeye göre ödeme yapılır.

İKİNCİ KISIM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti, İdare Adına Tescil ve Bedelin Tespiti Esasları, Dava Hakkı ve Bilirkişiler (1)

BİRİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve İdare Adına Tescil, Bedelin Tespiti Esasları (2)

Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili (3)

Madde 10 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/5 md.)

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü.

b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,

c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,

d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,

e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,

f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,

g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,

(1) Bu kısım başlığı; "Kamulaştırma Bedeli, Tebligat, Dava Hakkı ve Bilirkişiler" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüm başlığı; "Kamulaştırma Bedelinin Tespiti" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) Bu madde başlığı; "Kıymet takdiri komisyonları" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,

Belirtilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkranın ikinci ve devamı



cümleleri uyarınca işlem yapar.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere **yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir** ve hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak **adil ve hakkaniyete uygun** bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. **Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.**

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle **vergi ilişkisi aranmaz**. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları: (1)

Madde 11 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

a)Cins ve nevini,



- b) Yüzölçümünü.
 - c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
 - d) Varsa vergi beyanını,
 - e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
 - f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.
 - g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
 - h) Yapılarda, (...) (2) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
 - ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,
- Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek **kıymet düşüklüğü** gerekçeleriyle belirtilir. Bu **kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.**

Kısmen kamulaştırma

Madde 12 - Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir **değişiklik olmadığı takdirde**, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden **kamulaştırılan kısma düşen miktardır.**

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan **kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır.**

(1) Bu madde başlığı; "Kıymet takdiri esasları" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu arada yer alan "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 9/4/2003 tarihli ve E.:2002/79, K.:2003/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden metinden çıkarılmıştır.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde **tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla** bulunan miktardır.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirim, **kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.**

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre **yararlanmaya elverişli olduğu** takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilecek duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden



yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Tarım ve Orman, Köyişleri ve Kooperatifler bakanlıklarının görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Bu yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulur ve Resmi Gazete'de yayımlanır. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 ve 23 üncü maddeler hükmü uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de gözönünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir.

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Dava Hakkı ve Bilirkişiler (1)

Tebliğat

Madde 13 - (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

(1) Bu bölüm başlığı; "Tebliğ İşlemleri, Dava Hakkı ve Bilirkişiler" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Dava hakkı

Madde 14 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/7 md.)

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

Bilirkişiler

Madde 15 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/8 md.)

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yeri gözönünde bulundurarak her il için onbeş ila yirmibeş, ayrıca il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri arasından on beş bilirkişi her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir.

Valilikçe onanan listelerden, odalar tarafından seçilenler il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine, idare kurulları tarafından seçilenler de seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemelerine bildirilir.

Süresi bitenler tekrar seçilebilir.

Bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur.

Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği gözönüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve furuu, karı-koca, üçüncü derece dahil, kan ve sıhri hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler.

İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkansız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskan, Tarım ve Köyişleri ve Orman Bakanlıklarının taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkra da belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

Mahkemelere gönderilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkra da gösterilen kimseler arasından taraflar bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde bilirkişiler hakim tarafından resen seçilir.

Hakim, bilirkişilere yemin ettirir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 ve 12 nci maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu onbeş gün içinde mahkemeye verir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Aynın İhtilafı Bulunması Tescil ve Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz

Malın Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve

Zilyedin Hakları (1)

BİRİNCİ BÖLÜM

Elkoyma

Acele işlerde elkoyma ve tescil

Madde 16 - (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

İKİNCİ BÖLÜM

Aynın İhtilafı Olması ve Tescil (2)

Tapulu taşınmaz mallarda tescil

Madde 17 - (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

Aynın ihtilafı bulunması (3)

Madde 18 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/10 md.)

İdare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder.

Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmaz malın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastro yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde idarece, 10 uncu madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece, taşınmaz mal hakkındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına, 10 uncu madde uyarınca tebligatların ve ilanların yapılması, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yine bu maddedeki usule göre tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere idarece mahkemenin belirttiği bankaya 10 uncu madde uyarınca ve



üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. 3 üncü maddenin 2 nci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve takibeden taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır.

Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir.

(1) Bu kısım başlığı; "Acele Elkoyma, Tescil İşlemleri ve Aynın Çekişmeli Olması" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüm başlığı; "Tescil Aynın Çekişmeli Olması" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) Bu madde başlığı; "Aynın çekişmeli bulunması" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin tebligat ve ilan belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları

Madde 19 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/11 md.)

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı **Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.**

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığını, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunduğu tespit halinde, 9 uncu madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

İdarece hazırlanan ve 10 uncu madde uyarınca toplanılan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10 uncu maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk Kanunu Medenisi hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder.



Ayrıca taşınmaz malın durumu, o yerine en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir.

İlanda:

- a) Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevki, sınırı, miktarı,
- b) Zilyedin kimliği,
- c) Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,
- d) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,
- e) Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceğine karar verileceği,

Belirtilir.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle kamulaştırma yapılmış ise, ilk taksidin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdare tarafından kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.

Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.

(Ek fıkra: 26/5/2004-5177/35 md.) Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir

DÖRDÜNCÜ KISIM

Kamulaştırmada Boşaltma, Vazgeçme ve Geri Alma

BİRİNCİ BÖLÜM

Boşaltma

Taşınmaz malın boşaltılması

Madde 20 - (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/12 md.) Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icra boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez. (1)

Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz.

Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 ve 12 nci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Geri Alma

İdarenin tek taraflı vazgeçmesi

Madde 21 - İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Şu



kadar ki, dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir.

Tarafların anlaşmasıyla vazgeçme ve devir

Madde 22 - (Değişik birinci fıkra: 24/4/2001 - 4650/13 md.) Kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılara 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. **Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçuları, aldığı kamulaştırma bedelini üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir.**

Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanunun 30 uncu veya 1050 sayılı Muhasebi Umumiye Kanununun 23 üncü maddesine göre işlem yapılır.

Mal sahibinin geri alma hakkı

Madde 23 - Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin ikinci fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.

(1) Bu fıkroda yer alan; "16, 17 ve 19 uncu maddelere dayanılarak" ibaresi, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla "Bu Kanun uyarınca" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

BEŞİNCİ KISIM

Hasar, Doğacak Hak ve Borçlar, Trampa Yolu ile ve Acele Kamulaştırma

BİRİNCİ BÖLÜM

Hasar

Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar

Madde 24 - 21, 22 ve 23 üncü maddeler uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmüş veya harap olmuş ise, taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.

Bu madde ile 21, 22 ve 23 üncü maddelerin uygulamasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Tebliğ ile Doğacak Haklar ve Borçlar

Hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi

Madde 25 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/14 md.)

Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından **kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar.** Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Trampa Yolu ve Acele Kamulaştırma

Trampa yolu ile kamulaştırma

Madde 26 - Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. **Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz.**

Acele kamulaştırma

Madde 27 - 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. (1)

Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

ALTINCI KISIM

Bedelsiz Kullanma, Giderlerin Ödenmesi ve İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devri

BİRİNCİ BÖLÜM

Bedelsiz Kullanma ve Giderler

Bedelsiz kullanma yetkisi

Madde 28 - Milli savunma inşaat ve tesisatı için gerekli görülen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını, hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanmaya Milli Savunma Bakanlığı yetkilidir.

Bayındırlık, Köy İşleri ve Kooperatifler bakanlıkları ile T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de aynı sebep ve şartlarla, demiryolu hattının veya karayolunun veya su tesislerinin her yönündeki, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanabilirler.

Giderlerin ödenmesi

Madde 29 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/16 md.)

10 uncu madde uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15 inci madde uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile, tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamu Kurumları ve Tüzelkişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri

Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri

Madde 30 - (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/17 md.)

Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmaz.

(1) Bu fıkra bulunan; sırasıyla, "11 ve 12 nci" ve "milli bir bankaya" ibareleri; "10 uncu" ve "10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya" şeklinde 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunla değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak



başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine **Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.**

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

YEDİNCİ KISIM

Yasak İşler ve Ceza Hükümleri

BİRİNCİ BÖLÜM

Yasak İşler

Yasak işler ve eylemler

Madde 31 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/18 md.)

Aşağıda yazılı işler ve eylemler yasaktır.

- a) **15 inci madde uyarınca oluşturulan bilirkişilerin, kendilerine mahkemece takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları,**
- b) **Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temliki.**
- c) **Dava giderlerinin avukat veya dava vekilleri veya onlar adına hareket edenler tarafından kabullenilmesi.**
- d) **Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının nakden veya başka bir şekilde, avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödenmesi.**

e) **Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenlere ait olacağına kararlaştırılması.**

f) **Yukarıda yazılı bentlerde yasaklanan fiillerin avukat veya dava vekillerince bizzat veya aracı ile mal sahibine teklif edilmesi veya bunlara yardımcı olunması.**

İKİNCİ BÖLÜM

Görevli Kişilerin Suçları ve Ceza Hükümleri

Görevli kişilerin suçları

Madde 32 - Bu Kanuna göre görevlendirilenlerden suç işleyenler, Devlet memuru gibi cezalandırılırlar. Şu kadar ki verilecek cezalar; o suç için muayyen olan cezanın yarısından az olmamak üzere iki katına kadar artırılır.

Cezalar

Madde 33 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/19 md.)

Fiilleri daha ağır cezayı gerektiren ayrı bir suç teşkil etmediği takdirde, bu Kanunun 31 inci maddesinin (a) bendine aykırı hareket edenler iki yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve iki milyar liradan dört milyar liraya kadar; (d), (e) ve (f) bentlerine aykırı hareket edenler ise, bir yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve beşyüz milyon liradan bir milyar liraya kadar ağır para cezasıyla, (b) ve (c)

bentlerine aykırı hareket edenler, altı aydan iki yıla kadar hapis ve ikiyüz milyon liradan dört yüz milyon liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılırlar. Bu maddedeki para cezaları her yıl 1/3/1926 tarihli ve 765 sayılı Türk Ceza Kanununun ek 2 nci maddesi hükümleri uyarınca artırılır.

SEKİZİNCİ KISIM

Çeşitli Hükümler

Mal sahibinin sağladığı yararları geri alma hakkı

Madde 34 - Mal sahiplerinin 31 inci maddedeki yasaklara rağmen avukat veya dava vekillerine veya bu Kanuna göre görevlendirilenlere veya üçüncü şahıslara verdikleri paraları veya sağladıkları yararlar karşılığını bir yıl içinde geri almaya hakları vardır.

İmar mevzuatı uygulanan veya özel parselasyon yapılan yerler:

Madde 35 - İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez.

Kamulaştırmadan sonra alınan tapu kaydının iptali

Madde 36 - Kamulaştırma kanunları uyarınca gerekli işlemler tamamlandı tapuda kayıtlı olanların idare adına intikallerinin yapılmasından, tapuda kayıtlı olmayanların tescillerinin sağlanmasından sonra, kamulaştırılan yer için herhangi bir nedenle gerçek ve tüzelkişiler adına yeniden tapu tesis edildiği takdirde, idarenin isteği üzerine hakim, evrak üzerinde ve lüzum gördüğü takdirde mahallinde inceleme yaparak sonraki kaydın iptali hakkında bir karar verir.

Bu işlemler harca ve resme bağlı değildir.

Yetkili ve görevli mahkeme ve yargılama usulü

Madde 37 - Bu Kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözümlenmesi gerekenleri, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür.

Hak düşürücü süre

Madde 38 - (İptal: Ana.Mah.'nin 10/4/2003 tarih ve E.2002/112, K.2003/33 sayılı kararı ile)

Vergilendirme

Madde 39 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/20 md.)

Kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değeri, kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde, kamulaştırma bedeli ile vergi değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh olunur.

Emlak vergisi beyannamesinin ek süreye rağmen verilmemiş olması halinde, kesinleşen kamulaştırma bedeli, kamulaştırmanın yapıldığı yıla ait vergi değeri yerine geçer ve bu değer üzerinden cezalı emlak vergisi tarhiyatı yapılır.

Kaldırılan ve saklı tutulan hükümler

Madde 40 - 31/8/1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile ek ve değişiklikleri, 8/7/1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanununun 5 inci maddesi ile 21/1/1982 tarih ve 2587 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tespitine ilişkin hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

7/3/1954 tarih ve 6326 sayılı Petrol Kanunu ve değişiklikleri, 15/4/1955 tarih ve 6538 sayılı İstanbul Kapalı çarşısının Tamir ve İhyası Hakkında Kanun hükümleri ile diğer özel kanunlardaki kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.

İstimlak Kanununa yapılan atıflar

Madde 41 - Diğer kanunlarda İstimlak Kanununa veya belli maddelerine yapılan atıflar bu Kanuna veya bu Kanunun aynı konuları düzenleyen madde veya maddelerine yapılmış sayılır.

Geçici Madde 1 - Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce verilmiş olan kamu yararı ve kamulaştırma kararları geçerlidir. Ancak, idarece henüz kıymet takdir edilmemiş olan işlerde, kıymet takdir işlemleri ile sonraki işlemler bu Kanun hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu Kanunla getirilen değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle



haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

Geçici Madde 2 - Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılan davalarda, davanın açıldığı günde yürürlükte olan kanunlara göre işlemeye başlamış olan dava süreleri, o kanunlara göre tespit edilir.

Geçici Madde 3 - Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kamulaştırılmış ve kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi dört yılı tamamlamış taşınmaz mal hakkında 22 nci madde hükmüne göre işlem yapılmış veya yapılacak olması halinde, idarelere bu Kanunun yürürlüğünden itibaren 2 yıllık ek süre hakkı tanınır.

Mal sahibinin geri alma hakkı ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra doğar.

Geçici Madde 4 - 5 Ocak 1961 tarih ve 221 sayılı Kanunun kapsamına girmeleri nedeniyle kamu tüzelkişileri veya kurumları adına kamulaştırılmış sayılan taşınmaz malların eski malik, zilyed veya bunların halefleri tarafından açılmış ve kesin hükme bağlanmamış davalarda sözü edilen 221 sayılı Kanunun hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 5 - (Ek: 24/4/2001 - 4650/21 md.) Bu Kanunun değişik 15 inci maddesinde öngörülen yönetmelik çıkarılıncaya kadar bilirkişiler önceki hükme göre seçilir.

"Kamulaştırmaz el koyma sebebiyle tazmin

Geçici Madde 6 – (Değişik: 18/6/2010-5999/1. Md.) Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9.10.1956 tarihi ile 4.11.1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, malik tarafından ilgili idareden tazminat talebinde bulunulması halinde, öncelikle uzlaşma yoluna gidilmesi esastır.

Tazminat müracaatı üzerine, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının malikin müracaat ettiği tarihteki tahmini değeri; bu Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre teşkil edilen kıymet takdir komisyonu marifetiyle, taşınmazın **el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak** ve bu Kanunun 11 inci ve 12 nci maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilir. Tespitten sonra, bu Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre teşkil olunan uzlaşma komisyonunca, müracaat tarihinden itibaren en geç altı ay içerisinde 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre tebliğ edilen bir yazı ile, tahmini değer bildirilmeksizin, talep sahibi uzlaşma görüşmelerine davet edilir.

Uzlaşma; nakdi ödeme, idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle yapılabilir.

Uzlaşma görüşmeleri, hukuki veya fiili engel bulunmadığı takdirde davete icabet tarihinden itibaren en geç altı ay içerisinde sonuçlandırılır ve uzlaşmaya varılıp varılmadığı, malik veya temsilcisi ile komisyon üyeleri tarafından imzalanan bir tutanağa bağlanır. Bu tutanak ile uzlaşma görüşmelerine ilişkin bilgi ve belgeler, açılacak davalarda taraflar aleyhine delil teşkil etmez. Uzlaşmaya varılması halinde, üzerinde uzlaşılan hakkın türünü, tanınma şart ve usullerini, nakdi ödemede bulunulacak ise miktarını ve ödeme şartları ile taşınmazların tesciline veya terkinine dair muvafakati de ihtiva eden bir sözleşme akdedilerek bu sözleşme çerçevesinde işlem yapılır ve uzlaşma konusu taşınmazlar resen tapuya tescil veya terkin edilir.

Uzlaşılan nakdi tazminat bedeli, bütçe imkanları dahilinde, sonraki yıllara sari olacak şekilde taksitli olarak da ödenebilir. Taksitli ödeme süresince, 4.12.1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir.

İdare ve malik arasında uzlaşma sağlanamadığı takdirde, uzlaşmazlık tutanağının tanzim edildiği veya ikinci fıkradaki sürenin uzlaşmaya davet olmaksızın sona erdiği tarihten itibaren üç ay içerisinde malik tarafından sadece tazminat davası açılabilir. Dava açılması halinde, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının müracaat tarihindeki değeri, ikinci fıkranın birinci cümlesindeki esaslara göre mahkemece tespit ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine ve malike tazminat ödenmesine

hükmedilir. Tescile veya terkine ilişkin hüküm kesin olup tarafların hükmedilen tazminata ilişkin temyiz hakkı saklıdır.

Kesinleşen mahkeme kararlarına istinaden bu madde uyarınca ödemelerde kullanılmak üzere, ihtiyaç olması halinde, idarelerin yılı bütçelerinde sermaye giderleri için öngörülen ödeneklerden yüzde iki pay ayrılır. Kesinleşen alacakların toplam tutarının ayrılan ödeneğin toplam tutarını aşması halinde, ödemeler, sonraki yıllara sari olacak şekilde, garameten (herkese eşit paylaşarak) ve taksitlerle gerçekleştirilir. Taksitlendirmede, bütçe imkanları ile alacakların tutarları dikkate alınır. Taksitli ödeme süresince, 3095 sayılı Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir. İdare tarafından, mahkeme kararı gereğince nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları da teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Bu maddenin tazminata ilişkin hükümleri, vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmasız el koymadan dolayı açtıkları tazminat davası süre bakımından dava hakkının düştüğü gerekçesiyle reddedilmiş olanlar hakkında da uygulanır. Evvelce açtıkları davalar sonunda tazminat almaya hak kazanmış veya süre dışındaki sebeplerden dolayı davaları reddedilmiş olanlar hakkında bu madde hükümleri uygulanmaz. Ancak, gerek iç hukuka ve gerekse milletlerarası hukuka göre evvelce açtıkları davalar sonunda hak kazanmış oldukları tazminat henüz ödenmemiş olanlara, idare tarafından nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmasız el koymadan dolayı bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce tazmin talebiyle dava açmış olanlar; bu madde hükümlerine göre uzlaşma yoluna gitmeyi isteyip istemediklerini bu maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren üç ay içinde idareye ve mahkemeye verecekleri dilekçeler ile bildirebilirler. Uzlaşma talebi üzerine, uzlaşma görüşmelerinin neticesine kadar dava bekletilir; uzlaşılamaması halinde, uzlaşmazlık tutanağının mahkemeye sunulmasından sonra davaya devam edilir.

Bu madde uyarınca ödenecek olan tazminatın tahsili sebebiyle idarelerin mal, hak ve alacakları haczedilemez."

Madde 42 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 43 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

4/11/1983 TARİHLİ VE 4269 SAYILI ANA KANUNA İŞLENEMEYEN HÜKÜMLER

1 - 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanununun hükmüdür:

Geçici Madde 1 - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, kamulaştırma kararı alınmış ancak henüz tebligata çıkarılmamış kamulaştırmalarda bu Kanun hükümleri, diğerlerinde önceki hükümler uygulanır.



KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ OLARAK GÖREV YAPACAKLARIN NİTELİKLERİ VE ÇALIŞMA ESASLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

24 Kasım 2006 CUMA

Resmî Gazete Sayı: 26356

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesi uyarınca görev yapacak bilirkişilerin niteliklerini ve çalışma esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesi çerçevesinde mühendis, mimar ve şehir plâncılarından oluşan bilirkişiler ile ilgili odalar ve idarelerin işlemlerini kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

a) Bilirkişi: Kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plâncılarını,

b) Bilirkişi kurulu: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı odalar ile il ve ilçe idare kurullarınca, her yıl Ocak ayında hazırlanan listelerden kamulaştırmaya konu gayrimenkulün cins ve niteliğine göre, **üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden, mahkemelerce seçilen, beş kişiden oluşan kurulu,**

c) Bilirkişi yetki belgesi: İlgili meslek odasınınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kursuna katılarak alınan veya Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğince denkliği kabul edilen belgeyi,

ç) Birlik: Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliğini,

d) İdare: Kamulaştırma Kanununun 5 inci maddesi ile yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan idareleri,

e) İhtisas Odası: Birliğe bağlı ilgili meslek odasını ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Bilirkişilere İlişkin Hükümler

Bilirkişilerde aranacak nitelikler

MADDE 5 – (1) Bilirkişilerin;

a) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması,

b) Medenî haklarını kullanma ehliyetine sahip olması,

c) Bilirkişilik yapacağı alanda **en az üç yıldır** fiilen meslekî faaliyetini icra ediyor olması,

ç) Kamu haklarından mahrum bulunmaması ve meslekten geçici veya sürekli olarak men cezası almamış olması,

d) 26/9/2004 tarihli 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına veya affa uğramış olsa bile Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, millî savunmaya karşı suçlar, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflâs, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan mal varlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından mahkûm olunmaması,

e) Türk Ceza Kanununun 276 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki suçtan dolayı hükümlü veya bu suçtan dolayı hakkında takibat yapılıyor olmaması,

f) 10/7/2002 tarihli ve 24811 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Disiplin Yönetmeliği gereğince bağlı olduğu ihtisas odasından disiplin cezası almamış

olması,

g) İlgili ihtisas odasınınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kursunu başarı ile tamamlayarak bilirkişi yetki belgesi almış olması veya denkliği kabul edilen belgeye sahip olması gerekir.

(2) Bilirkişiler, bu özellikleri taşıyan mühendis, mimar ve şehir plâncıları arasından seçilir.

(3) İdare kurulları listelerinde yer alacak bilirkişiler dışındakilerin Birliğe bağlı ilgili ihtisas odalarına üye olmaları zorunludur.

Meslekî deneyim süresinin değerlendirilmesi

MADDE 6 – (1) Bilirkişilerin meslekî deneyim sürelerinin değerlendirilmesinde odalara kayıtlı olanlarda Birlik ve ilgili ihtisas odaları, kayıtlı olmayanlarda ise idare kurulları yetkilidir.

Bilirkişi listelerinin oluşturulması

MADDE 7 – (1) Birliğe bağlı ihtisas odaları tarafından üyelerinin oturdukları yer göz önüne alınarak her il için seçilecek on beş ilâ yirmi beş kişiden oluşacak liste her yıl Ocak ayının ilk haftası içerisinde hazırlanarak Valiliklere sunulur. Valilikçe onanmasını müteakip liste il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine gönderilir.

(2) İl merkezleri için il idare kurulları, ilçe merkezleri için ilçe idare kurullarınca bu bölgede oturan ve bu bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis ve mimarlar arasından seçilerek oluşturulacak on beş kişilik liste Ocak ayının ilk haftası içerisinde valiliklere sunulur. Listeler onanmasını müteakip seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemesine gönderilir.

(3) Bilirkişi listeleri, bilirkişilerin unvanları, öğrenimleri, meslekî faaliyette buldukları alan ve meslekî tecrübeleri gibi hususları ihtiva edecek şekilde hazırlanır.

(4) Listelerin onanmaması hâlinde onanmama gerekçesine uygun olarak ilgili ihtisas odaları ve il/ilçe idare kurullarınca en kısa sürede yeni listeler hazırlanarak onaya sunulur.

(5) Bilirkişi listesinde yer alanlar, müteakip yıllarda yeniden seçilebilir.

Bilirkişi kurullarının oluşturulması

MADDE 8 – (1) Bilirkişi Kurulu, mahkeme tarafından kamulaştırmaya konu olan yer veya hakkın cins ve niteliğine göre; ihtisas odaları tarafından bildirilen listede yer alanlardan üç kişi il/ilçe idare kurulunca bildirilen listede yer alan o bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis, mimar ve şehir plâncılarından seçilecek iki kişi olmak üzere toplam beş kişiden oluşturulur.

(2) Kamulaştırılacak gayrimenkul mal ve kaynağın niteliğine göre uzmanlık alanlarının belirlenmesinde mahkemece tereddüde düşülen konularda Birliğin görüşüne başvurulur.

(3) Kamulaştırılacak gayrimenkul malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerin üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

(4) İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listeden fiilî ve hukukî sebeplerle bilirkişi seçiminin imkânsız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan gayrimenkul malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskân, Tarım ve Köyişleri ile Çevre ve Orman Bakanlıklarının taşra teşkilâtı ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiilî veya hukukî sebeplerle bilirkişi seçimine imkân olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa yukarıda belirtilen resmî daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

Bilirkişilik yapamayacak olanlar

MADDE 9 – (1) Dava konusu yer veya kaynak için, kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan malın sahipleri ile bunların usul ve fûruu, eşi, üçüncü derece dahil kan ve sıhrî hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar, kendisinin veya usul ve fûruu'nun, eşinin, üçüncü derece dahil kan ve sıhrî hısımlarının aynı kamulaştırma plânı içerisinde gayrimenkulü bulunanlar, gayrimenkulün sahibi gerçek veya tüzel kişi ile herhangi bir ücret ilişkisi ve her türlü danışmanlık, müşavirlik, teknik sorumluluk, kontrollük ve benzeri ilişkiler içinde bulunanlar bilirkişilik yapamazlar.

(2) Bu maddeye ve 5 inci maddeye göre bilirkişilik yapamayacak durumda olanlar, herhangi bir şekilde bilirkişi kuruluna seçildiklerini veya bu durumlarını öğrendikleri tarihten itibaren en geç bir hafta içinde durumu seçimi yapan mahkemeye bildirmek ve bilirkişilikten çekilmek zorundadır.



Bilirkişi listelerinden çıkarılma sebepleri

MADDE 10 – (1) Bilirkişiler,

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu Yönetmelik gereğince bilirkişilerde aranan niteliklerin bulunmadığının veya sonradan kaybedildiğinin tespiti hâlinde,
- Yönetmelik hükümlerine aykırı davranışlarda bulunulduğunun tespiti hâlinde,
- Kendilerinin listeden çıkarılmalarını talep etmeleri hâlinde ilgili ihtisas odası veya ilgili il veya ilçe idare kurulunca listeden çıkarılırlar.

(2) Birinci fıkranın (c) bendi dışında kalan sebeplerle bilirkişi listesinden çıkarılanların yetki belgeleri iptal edilir ve durum mahkemeye bildirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Bilirkişi Meslek İçi Eğitim Kursları ve Bilirkişi Yetki Belgesi İle İlgili Hükümler

Konu ile ilgili usul ve esasların belirlenmesi

MADDE 11 – (1) Bilirkişi meslek içi eğitim kursları, bilirkişi yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptali ile sicillerin tutulmasına ilişkin usul ve esaslar, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki ay içinde Birlik tarafından belirlenir ve ilgili ihtisas odalarına bildirilir.

Meslek içi eğitim kursları ve yetki belgelerinin verilmesi

MADDE 12 – (1) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odaları ile il ve ilçe idare kurullarınca hazırlanacak listelerde yer almak isteyen mühendis, mimar ve şehir plâncıları, bilirkişi yetki belgesi almak için Birliğin gözetiminde ihtisas odalarınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kurslarına katılmak zorundadır.

(2) İhtisas odaları, şubelerinde, bölge birimlerinde veya uygun gördükleri yerde yılda en az bir kez olmak üzere bilirkişi meslek içi eğitim kursları düzenler.

(3) Bilirkişi meslek içi eğitim kursları, Birliğin gözetimi ve denetiminde üniversitelerin bu konuda eğitim veren bölümleri ile işbirliği sağlanarak yapılır.

(4) Bilirkişi meslek içi eğitim kurslarına başvurularda, meslekî deneyimin belgelendirilmesi zorunlu olup, 5 inci maddede belirtilen durumlar ile ilgili belgelerin istenilmesi dışında ilgilinin beyanı esastır.

(5) Kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan mühendis, mimar ve şehir plâncılarına talep etmeleri halinde idarelerince görevlerini aksatmamak şartıyla bilirkişi meslek içi eğitim kursuna katılmaları için gerekli izin verilebilir.

(6) Meslek içi eğitim kursları için bu kurslar ile ilgili giderlerin karşılanması amacıyla katılımcılardan ücret alınabilir. Alınacak ücret her yıl ilgili ihtisas odasının talebi üzerine Birlikçe belirlenir.

Yetki belgelerinin iptali ve yenilenmesi

MADDE 13 – (1) Yetki belgelerinin her beş yılda bir yenilenmesi zorunludur Ancak, bu süre içinde bu Yönetmelikte belirtilen hükümler çerçevesinde yetki belgesinin iptal edilip edilmemesi bilirkişiye belgeyi veren meslek odasının sorumluluğundadır.

(2) Yetki belgesi iptal edilenler, odasınca valiliğe, valilikçe de ilgili asliye hukuk mahkemesine bildirilir; bu kişiler, bilirkişi kurullarında görev alamazlar.

Sicil kayıtlarının tutulması

MADDE 14 – (1) Yetki belgesi almış bilirkişilerin sicil kayıtları, ilgili meslek odalarınca tutulur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Raporların Hazırlanması ve Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümler

Bilirkişilerin çalışma ilkeleri ve sorumlulukları

MADDE 15 – (1) Bilirkişiler yemin ederek görev alır.

(2) Bilirkişiler, toplumsal sorumluluk bilinci ile görev yapmak, doğruyu beyan etmek, tarafsız davranmak ve görevini özenle yerine getirmek, herkesin üzerinde birleşebileceği, kabul edilebilir, objektif ve bilimsel görüş bildirmek, subjektif değerlendirmelerden kaçınmak zorundadır.

(3) Bilirkişiler, görev üstlendiklerinde, üyesi buldukları odaya bilgi vermekle yükümlüdürler. Bilirkişiler mahkemeye sundukları raporların bir kopyasını istenilmesi halinde



bağlı oldukları odaya verirler.

(4) Bilirkişiler, geçerli bir mazereti olmadığı sürece, mahkeme celbine uyararak keşfe katılmak zorundadır. Mazereti dışında keşfe katılmayan bilirkişilerin adları ilgili mahkemeye odasına bildirilir.

Bilirkişi raporlarının sunulması

MADDE 16 – (1) Bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak gayrimenkul mal ve kaynak ile emsal gayrimenkullerin bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra, gayrimenkul mal veya kaynağın değerini belirleyen gerekçeli raporunu on beş gün içinde mahkemeye verir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

Raporlarda bulunması gereken asgarî bilgiler

MADDE 17 – (1) Bilirkişi raporlarında;

a) Kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın; cins ve nevinin, yüzölçümünün, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının ve her unsurun ayrı ayrı değerinin, varsa vergi beyanının, kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirinin, **arazi olması hâlinde kamulaştırma tarihindeki mevkiî ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelirinin, arsa olması halinde kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin, yapı olması halinde resmî birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve yıpranma payının,**

b) Bedele etki eden tüm kanunî verilerin, imar verilerinin, gayrimenkulün özgün nitelik ve kullanım şeklinin, değeri etkileyen hak ve yükümlülüklerin, gayrimenkul üzerindeki aynî ve şahsî irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetlerinin, kadastro ve aplikasyon bilgilerinin, **millî bir gayrimenkul bilgi sistemi için gereken verileri içeren özet bilgi formunun,**

c) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin ayrı ayrı irdelenmesi ve belirtilmesi şarttır.

(2) Raporlarda, bütün bu unsurların cevapları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ve ilgililerin beyanları da dikkate alınarak, herkesçe anlaşılabilir nitelikte gerekçeli değerlendirme neticesinde hazırlanarak kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın değeri açık ve net olarak belirtilir.

(3) Bu asgarî bilgileri içermeyen bilirkişi raporlarının mahkemeye sunulması halinde, tarafların itirazı üzerine veya mahkemelerce resen ek rapor istenilebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

İlgili kurum ve kuruluşlar ile ilişkiler

MADDE 18 – (1) Bilirkişiler görevlerini yerine getirirken kamu kurum ve kuruluşları ile özel ve tüzel kişilerden bilgi ve belge isteyebilir. Kurum, kuruluş ve kişiler, söz konusu isteklere mevzuatları çerçevesinde cevap vermek ve bilirkişi kuruluna gereken kolaylığı göstermekle yükümlüdürler.

Bilirkişi ücretleri

MADDE 19 – (1) Bilirkişi ücretleri, mahkemelerce takdir olunur.

Yetki belgesine denkliği kabul edilen belge

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde, Yönetmelikle amaçlanan bilirkişi yetki belgesi denkliğinde belgeye sahip olduklarını iddia ederek, Birliğe başvuruda bulunanların, bu belgelerinin Birlik tarafından da denkliğinin kabul edilmesi halinde denkliği kabul edilen belge, bu Yönetmelik uyarınca verilmiş belge gibi işlem görür.

Yetki belgesi zorunluluğu

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelikle getirilen bilirkişi yetki belgesi zorunluluğu 1/1/2007 tarihine kadar uygulanmaz.

Yürürlük

MADDE 20 – (1) Bu Yönetmelik, yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 21 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Maliye Bakanı ile Bayındırlık ve İskân Bakanı birlikte yürütür.



KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ OLARAK GÖREV YAPACAK MÜHENDİS, MİMAR VE ŞEHİR PLANCILARININ NİTELİKLERİ, BELGELENDİRİLMESİ VE ÇALIŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Bu yönetmelik 10.02.2007 tarihli **TMMOB** Yönetim Kurulu Toplantısında 239 No 'lu kararla yürürlüğe girmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1- (1) Bu düzenlemenin amacı, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15'maddesine dayanılarak 24/11/2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına ilişkin Yönetmeliğin 11'inci maddesi gereğince meslek içi eğitim kursları, bilirkişi yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi, iptali ve sicillerin tutulmasında uyulacak usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu düzenleme, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı Odalara kayıtlı mühendis, mimar ve şehir plancılarının kamulaştırma işlemlerinde gerekli olan genel ve kendi meslek alanlarına yönelik almaları gereken eğitim, belgelendirme, belge yenilemesi, iptali ve sicillerin tutulması esaslarını kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesi ve 6235 sayılı TMMOB Yasası'nın 39. maddesi ile 5/5/2005 tarihli ve 25806 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan TMMOB Bilirkişi Yönetmeliği ve 24/11/2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu düzenlemede geçen; TMMOB: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğini, Oda: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odasını, Kamulaştırma Bilirkişisi: 24/11/2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 1 inci ve 2 nci fıkralarındaki niteliklere haiz, Odasınca verilen eğitim sonucu Kamulaştırma Bilirkişi Yetki Belgesine sahip meslek mensubu üyeyi, Yetki Belgesi: TMMOB ve Odasınca belirlenen ve Odasınca verilen eğitimleri başarıyla geçmiş oda üyesine verilen ve süresi içinde yenilenen belgeyi, Meslek İçi Eğitim Merkezi: Odaların bünyesinde kurulu olan meslek içi eğitim ve belgelendirme işlerini yürüten birimleri, Liste: Kamulaştırma Bilirkişi Listelerini, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Bilirkişilerin nitelikleri, meslek içi eğitimler ve belgelendirme koşulları

Bilirkişilerin nitelikleri

MADDE 5- (1) Bilirkişilerin 24/11/2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 1 inci ve 2 nci fıkralarındaki niteliklere sahip olması gerekir.

(2) Bilirkişiler, bu özellikleri taşıyan **mühendis, mimar ve şehir plâncıları arasından seçilir.**

Bilirkişilik yapamayacak olanlar

MADDE 6- (1) Dava konusu yer veya kaynak için, kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan malın sahipleri ile bunların usul ve fûru'u, eşi, üçüncü derece dahil kan ve sıhrî hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar, kendisinin veya usul ve fûru'unun, eşinin, üçüncü derece dahil kan ve sıhrî hısımlarının aynı kamulaştırma plânı içerisinde gayrimenkulü bulunanlar, gayrimenkulün sahibi gerçek veya tüzel kişi ile herhangi bir ücret ilişkisi ve her türlü danışmanlık, müşavirlik, teknik sorumluluk, kontrollük ve benzeri ilişkiler içinde bulunanlar

bilirkişilik görevi üstlenemezler.

(2) Bilirkişilik yapamayacak durumda olanlar, herhangi bir şekilde bilirkişi kuruluna seçildiklerini veya bu durumlarını öğrendikleri tarihten itibaren en geç bir hafta içinde durumu seçimi yapan mahkemeye bildirmek ve bilirkişilikten çekilmek zorundadır.

Meslek içi eğitimler

MADDE 7- (1) Meslek içi eğitimler, TMMOB Meslek İçi Eğitim ve Belgelendirme Yönetmeliği gereğince Odaların Meslek İçi Eğitim Merkezleri tarafından verilir.

(2) Bilirkişilik görevini üstlenecek meslek mensuplarının alması gereken temel eğitim başlıkları ve içerikleri Ek-1 de belirtilen programa uygun olarak verilir. Uzmanlık alanını oluşturan bölümleri ise Odalarca belirlenir.

(3) Odalar, şubelerinde ya da uygun gördükleri başka bir yerde yılda en az bir kere olmak üzere eğitim düzenler.

(4) Bilirkişi meslek içi eğitimlerine başvurularda, meslekî deneyimin belgelendirilmesi zorunludur. Başvurularda; belgelendirilmesi zorunlu mesleki deneyim belgeleri ile 5 inci maddede belirtilen belgeler yanında ilgilinin beyanı esas alınır

Eğitimlerin süresi

MADDE 8- (1) Kamulaştırma bilirkişilik eğitimi süresi 16 saatten az olamaz.

Başarı ölçme

MADDE 9- (1) Kamulaştırma Bilirkişilik eğitiminin teorik ve uygulama derslerine eksiksiz katılanlara eğitim sonunda uygulama ağırlıklı yazılı sınav uygulanır.

(2) Üyenin sınavda başarılı sayılması için 100 üzerinden en az 70 puan almalıdır.

(3) Sınavda başarısız sayılan üyenin, Odasınca açılacak sınavlara en fazla 2 kez katılma hakkı vardır.

Sınav değerlendirme kurulu

MADDE 10- (1) Uzmanlık konuları ile ilgili verilecek meslek içi eğitimler ve sınavlar Odaca oluşturulacak Meslek İçi Eğitim Merkezi tarafından gerçekleştirilir.

Belgelendirme

MADDE 11- (1) Kamulaştırma Bilirkişilik eğitimini başarıyla geçenlere yetki belgesi verilir. Belgenin süresi beş yıl olup her yıl kasım ayında belge sahibi belgesini Odasına vize ettirir.

(2) Süresi içinde vizelendirilmiş belge sahipleri, beş yılın sonunda kamulaştırma bilirkişisi olarak görev almak istedikleri takdirde yeniden meslek içi eğitime tabi tutulup, yeni belge almak zorundadırlar.

Ücret

MADDE 12- (1) Kamulaştırma Bilirkişiliği meslek içi eğitim semineri, yetki belgesi, yenileme, vizeleme, sicil belgesi gibi işlemler ücret karşılığı yerine getirilir.

(2) Ücrete ilişkin esaslar her yılın başında TMMOB Yönetim Kurulunca belirlenir ve Odalara duyurulur.

Listelerin hazırlanması

MADDE 13- (1) Odalar tarafından üyelerinin oturdukları yer göz önüne alınarak her il için seçilecek on beş ilâ yirmi beş kişiden oluşacak listeleri, her yılın Aralık ayının ikinci haftasında hazırlanarak TMMOB'ye gönderilir. TMMOB, gelen listeleri Ocak ayının ilk haftasında Valiliklere sunar. (2) Listelerde; meslek mensuplarının adı soyadı, vatandaşlık kimlik numarası, ikametgâhı, Oda sicil numarası, unvanı, öğrenimleri, mesleki faaliyette buldukları alan ve mesleki tecrübeleri, yetki belgesi tarihi ve numarası bilgileri açıkça yazılmalıdır.

Belge iptali ve Listedden Çıkarılma

MADDE 14- (1) Bilirkişiler,

a) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, ilgili yönetmelikler ve bu düzenleme gereğince bilirkişilerde aranan niteliklerin bulunmadığının veya sonradan kaybedildiğinin tespiti hâlinde,

b) İlgili Yönetmelik hükümlerine ve bu uygulama esaslarına aykırı davranışlarda bulunduğu tespit hâlinde,

Odasınca listeden çıkarılırlar. Listedden çıkarılanların yetki belgeleri iptal edilir ve durum



mahkemeye bildirilir. Belgesi iptal edilenler almış olduğu belgeyi Oda'ya iade etmekle yükümlüdürler. (2) Bilirkişiler, kendilerinin listeden çıkarılmalarını talep etmeleri hâlinde listeden çıkarılırlar. Bu durumda yetki belgesi iptal edilmez. (3) **Belgesi iptal edilen ve yılı içinde vizenmeyen kamulaştırma bilirkişilerinin, Bilirkişilik listesinden çıkarılmaları için ilgili Valiliklere bildirilir. Bu kişiler, bilirkişi kurullarında görev alamazlar.**

Sicillerin tutulması

MADDE 15- (1) Kamulaştırma konusunda belge sahiplerinin sicilleri Odasınca tutulur.

(2) Kamulaştırma bilirkişisinin bilirkişilikle ilgili aldığı eğitimler, düzenlediği raporlar ve gelen şikayetler sicil dosyasına işlenir. Belge yenileme ve vize uygulamasında bu sicil notları dikkate alınır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yetki Belgesi Almış Meslek Mensuplarının Sorumlulukları

Çalışma ilkeleri

MADDE 16- (1) Kamulaştırma bilirkişi, bilim ve tekniğin gereklerine, yürürlükteki mevzuata, meslektaş ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlük ve güveni hâkim kılmak için mesleki davranış kurallarına ve meslek etiğine uymakla yükümlüdür.

Tarafsızlık

MADDE 17- (1) Kamulaştırma bilirkişi, görevini ifa ederken tarafsızlığını tartıştıracak tüm etken ve etkilerden kendini uzak tutmaya özen göstermelidir.

(2) Kamulaştırma bilirkişi, Kanunun yasakladığı akrabalık, menfaat ortaklığı gibi durumlar dışında tarafsız olamayacağı bir durumun ortaya çıkması halinde bilirkişilik görevinden kendiliğinden çekilir.

Bilgi verme

MADDE 18- (1) Kamulaştırma Bilirkişi görev üstlendiğinde, üyesi oldukları Odaya bilgi vermekle yükümlüdürler. Bilirkişiler, istenildiğinde hazırladıkları raporun bir kopyasını üyesi oldukları Odaya verir. Raporunu maddi ve hukuki gerekçeye dayanmaksızın Odaya vermeyen üyenin yetki belgesi iptal edilir. (2) Odalar bilirkişilerden aldıkları raporlar hakkında üçüncü kişilere bilgi aktaramazlar.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Geçici ve Diğer Hükümler

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu düzenlemenin yürürlüğe girmesinden önce 5/5/2005 tarihli ve 25806 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan TMMOB Bilirkişi Yönetmeliği hükümlerine dayanılarak Odalarca yapılan eğitimler sonucu kamulaştırma bilirkişiliği yetki belgesi almış olan üyenin hakları saklıdır. (2) Anılan yönetmelik hükümleri dışında verilen eğitimleri alan kamulaştırma bilirkişileri bir kereye mahsus olmak üzere ücretsiz olarak belge denkleğini sağlamak için uyum eğitimine tabi tutulur.

Yürürlük

MADDE 19- (1) Bu düzenleme, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yönetim Kurulu'nun onayı ile yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 20- (1) Bu düzenleme hükümlerini Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yönetim Kurulu Yürütür.

Ek 1: KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ TEMEL EĞİTİMİ KONULARI

1. TMMOB ve Oda Mevzuatı ile Bilirkişilik İlkeleri
2. Bilirkişilik Mevzuatı (Bilirkişilik Tanımı, Kamulaştırma Bilirkişiliği, Mülk Bilirkişiliği, Bilirkişilerin Seçimi, Görevlendirildikleri Mahkemeler, Bilirkişi Yetki ve Sorumlulukları, Bilirkişilikten Çekilme, Bilirkişiye İtirazları, Bilirkişilik Alanları vb)
3. Taşınmaz Değerlemesi ve Esasları (Değer kavramı ve gelişimi, Değerleme Esasları, Finans Matematiği, Keşif ve Değerlendirme, Değerleme Yöntemleri -Gelir Yöntemi, Piyasa Değeri Yöntemi, Maliyet Yöntemi, Diğer Yöntemler- vb.)
4. Hukuksal Çerçeve (Kamulaştırma Kanunu - Kamulaştırma İlkeleri, Değer Tespit Esasları, Bilirkişilerin Seçimi, Tam ve Kısmi Kamulaştırma, İrtifak Kamulaştırması, Acele Kamulaştırma,

Kamulaştırmasız Elatma-, Diğer Yasal Mevzuat ve İlgili Hükümleri, Yargıtay İçtihatları, Danıştay Kararları vb.)

5. Odalara Özel Eğitim Programları

6. Bilirkişi Raporlarının Hazırlanması (Dikkat Edilecek Konular, Rapor Formatı, Örnek Raporlar, Farklı Bilirkişi Raporlarının Değerlendirilmesi, Kullanılan kaynaklar, Endeks ve cetveller, vb.)

7. Kamulaştırmanın Sosyal ve Ekonomik Etkileri

FİİLEN BÖLÜNMÜŞ PAYLI MÜLKİYETE KONU OLAN TAŞINMAZLARDA KISMİ KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma Kanunu'nun 12.maddesinin son bölümünde; “Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

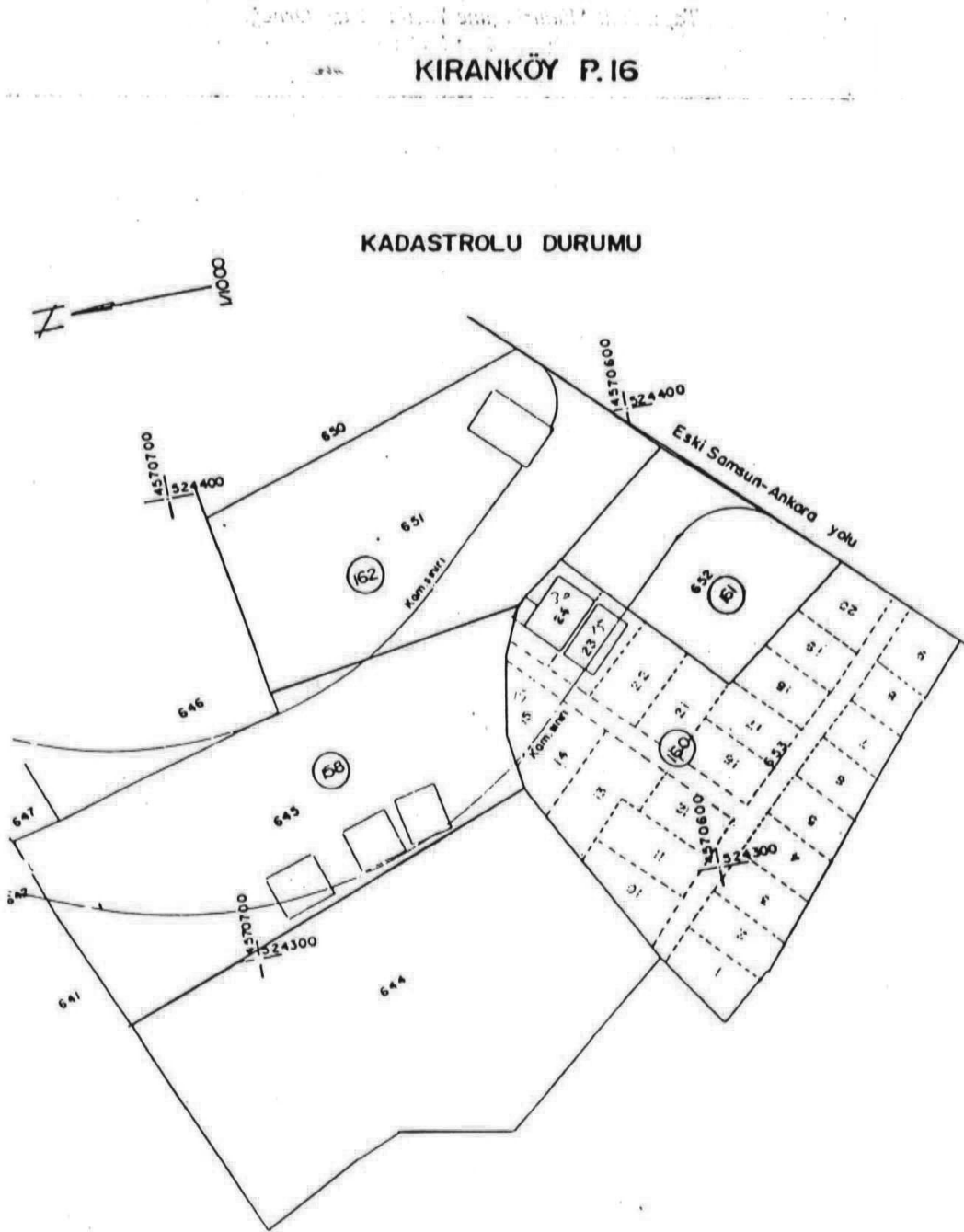
Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir” ifadeleri yer almıştır. Bu nitelikteki taşınmazların kamulaştırılmasında izlenecek yol aşağıda anlatılmıştır.

UYGULUMA ŞEKLİ :

- Kamulaştırılan taşınmaz mal paylı mülkiyete konu olmalıdır.
- Taşınmaz mal, paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış olmalıdır.
- Kısmi kamulaştırma bu yerin (özel parsellerin) tamamını veya bir kısmını kapsıyor olmalıdır.
- Fiili bölünmenin varlığını araştırmak kamulaştırmayı yapan idarenin görevidir.
- İdare taşınmazı fiilen kullananların hissedar olup olmadığını ve hissesi kadar yer kullanıp kullanmadığını araştırmalıdır.
- Bunun için öncelikle bu yere ait özel parselasyon planının olup olmadığını araştırılacaktır. Özel parselasyon planı varsa uygulanmalıdır.
- Özel parselasyon planı yoksa taşınmazın fiili kullanım durumunu yansıtan haritası yapılacak ve hissedarların hangi özel parselleri kullandığı gösterilecektir.
- Fiili kullanımı gösteren harita ile taşınmazın, fiili durum haritasında gösterildiği şekilde kullandıklarını ifade eden bir tutanak düzenlenerek, tüm hissedarlara imzalatılır.
- Kamulaştırma bedellerinin, kamulaştırma sınırları içinde kalan kısmı kullanan hissedarlara ödenmesine muvafakat ettiklerini ifade eden bir tutanak düzenlenerek tüm hissedarlara imzalatılır. Ayrıca haritanın ve tutanağın altına muhtar ve iki azaya hissedarların imzaları tasdik ettirilir.
- Hissedarların hisselerine düşen alanlar hesaplanır.
- Kamulaştırma sınırları içinde kalan ve Kamulaştırma Kanunu'nun 35. maddesi kapsamında kalan (kamu hizmetine tahsis edilmiş) alanlar hesaplanır.
- Kamulaştırma sınırları içinde kalan hisseli taşınmazın kamulaştırma bedeli karşılığı ve Kamulaştırma Kanunu'nun 35. maddesi kapsamında kalan ve bedelsiz olarak idareye

devredilecek alanların yüzölçümleri hesaplanır.

- Kamulaştırma yoluyla bedelli ve bedelsiz olarak kamulaştırılan alanların idare adına tescili veya terkininin yapılması yazılı olarak ilgili tapu sicil müdürlüğünden talep edilir. Tescil veya terkin işleminden sonra kamulaştırma bedellerinin hak sahiplerine ödenmesi ile uygulama tamamlanır.

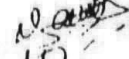




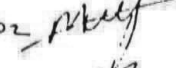
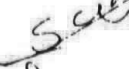

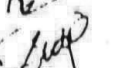





Sekil 1-

653 nolu parselin kadastral durumu ve kamulaştırılan kısım. (Kesik kesik çizgiler özel parselasyon planına göre taşınmazın kullanım durumunu göstermektedir.)


Harita ve Kadastro Mühendisliği

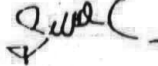
Samsun Kıran köyü 653 parselde tapuya kayıtlı taşınmaz mal yandaki özel parselasyon planı ve cetveline göre tarafımızdan kullanılmaktadır. Karayolları 7. Bölge Müdürlüğünce 653 nolu parselden kamulaştırılan kısım özel parselasyon planının 15,23 ve 24 nolu parsellerini kapsamakta olup, kamulaştırma bedellerinin cetvelin 15,23 ve 24 numaralarında belirtilen parsel sahiplerine ödenmesine ve bunların his-selerinin tapu kaydından silinmesine muvafakat ediyoruz 08/04/1995

- ✓ İsmet Demirel 
- ✓ Mustafa Gök 
- ✓ Kurtça Durmuş 
- ✓ Hüseyin Abanoz 
- ✓ Feride Abanoz 
- ✓ Mustafa Abanoz 
- ✓ Şahret Gül 
- ✓ Mustafa Güneş 
- ✓ Osman Kılıç 
- ✓ Sabri Ökücü 
- ✓ Sükrü Kaplan 
- ✓ Yahya Tiryaki 

Yukarıdaki biki ve imzaların doğruluğunu tasdik ederiz 08/04/1995

Kıran köy
Muhtarı
Akdem Erpa


Aza
Seyfi Konuk


Aza
Sükrü Kaplan


Tablo 2 =
Özel parselasyon planı fiili kullanım tutanağı



4

Harita ve Kadastro Mühendisliği

Tablo 3. Tapu sicil müdürlüğüne yazılan yazının eki

Taşınmaz mal maliklerinin Adı Soyadı	Hissesi	Kamulaş. Bedeli m ²	Taşınmazın 35 mad. bedelsiz terk m ²	Yola terk edilen hisse	kam. dışı kalan hisse	kamulaştırma bedeli
Hüseyin Abanoz	186/5180	-	-	-	-	-
Feride Abanoz	355/5180	-	-	-	-	-
Mustafa Yılmaz	164/5180	-	-	-	-	-
Şöhret Gül	204/5180	-	-	-	-	-
Ali O. Öztürk	225/5180	-	-	-	-	-
Hatice İpekçi	224/5180	-	-	-	-	-
Sabri Özkan	247 /5180	-	-	-	-	-
23 Osman Kılıç	247/5180	115	15	130/5180	117/5180	266.146.000
Cebbar Kelebek	198/5180	-	-	-	-	-
Emine Kütükbaş	202/5180	-	-	-	-	-
Yahya Tiryaki	193/5180	-	-	-	-	-
Şükrü Kaplan	202/5180	-	-	-	-	-
Hasan Demir	226'5180	-	-	-	-	-
24 İsmet Demirci	268/5180	238	30	268/5180	-	201.274.000
Mustafa Güneş	337/5180	-	-	-	-	-
15 Mustafa Gök	437/5180	119	15	134/5180	303/5180	14.280.000
Hasan Şahin	252/5180	-	-	-	-	-
Kurtça Duurmuş	356/5180	-	-	-	-	-
Salih Abdullah	240 /5180	-	-	-	-	-
Mustafa Abanoz	412/5180	-	-	-	-	-

Not: Osman Kılıç ve İsmet Demirci'ye ait kamulaştırma bedeli bina ve arazi bedelleri toplamıdır.

HAZIRLAYAN
(İmza)

KONTROL EDEN
(İmza)

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA

A. GİRİŞ

İdarelerin fonksiyonu ve varlık sebebi gereği, kendilerine kanunlarla verilmiş görevleri yapmak ve yürütmekle görevli olduğu hizmetleri gerçekleştirebilmek için, ihtiyaç duyacağı taşınmaz malları Anayasa'nın 46 ncı maddesi ve Kamulaştırma Kanunu hükümlerini uygulayarak elde etmektedirler.

Fakat bazen idareler uygulamada sıkça görüldüğü gibi, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmaz mallara kamulaştırma işlemi yapmadan el atmakta ve üzerine tesis inşa etmektedirler.

İdarenin, özel mülkiyette bulunan taşınmaz mallara usulüne uygun bir kamulaştırma yapmadan (Ekseri idare kamulaştırma işlemine başlar, fakat kamulaştırma işlemi tamamlandıktan sonra taşınmazla el atar.) ve malikinin rızası bulunmaksızın el atması, diğer bir ifade ile fiilen işgal etmesi, kamulaştırmaz el atma olarak adlandırılmaktadır.

Kamulaştırmaz el atma hukuka uygun olabileceği gibi hukuka aykırı da olabilir. İdarenin, usulüne uygun bir kamulaştırma yapmaya gerek olmaksızın, özel mülkiyetteki taşınmaz malların belli bir bölümüne el atması, bazı hallerde yasal olarak mümkün kılınmıştır. Örneğin usulüne uygun bir kamulaştırma kararı alınmasına gerek olmaksızın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinin 1 inci fıkrasında, imar sınırı içindeki özel mülkiyete tabi arsa ve arazileri, maliklerin ve diğer hak sahiplerinin muvafakati olmaksızın imar planına uygun ada ve parsellere ayırmaya belediyeler, mücavir alan dışında ise valilikler yetkilidir. Aynı maddenin 2.fıkrasında ise, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin belli bir kısmının, bu düzenleme sonucunda değerlerinde meydana gelecek değer artışı karşılığında, bir defaya mahsus olarak düzenleme ortaklık payı ayrılması öngörülmüştür.

Düzenleme ortaklık payı alınması, usulüne uygun bir kamulaştırma yapmasına ve bedel ödenmesine gerek olmaksızın, özel mülkiyette bulunan taşınmazların belli bir kısmına hukuka uygun olarak zorla el atılmasıdır.

Buna karşılık bir kanun hükmüne dayanmaksızın, usulüne uygun bir kamulaştırma yapmadan ve bir bedel ödenmeden, özel mülkiyette bulunan bir taşınmaz malın tamamına veya bir kısmına idare tarafından el atılması hukuka aykırıdır.

B. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMANIN ŞARTLARI

I. Kamulaştırma Yetkisine Sahip Bir İdare Tarafından El Atılması:

Fiili el koymanın, kamulaştırmaz el atma olarak kabul edilebilmesi kamulaştırma yetkisine sahip bir idare tarafından yapılmış olması gerekmektedir. Kamulaştırma yetkisine sahip olmayan merciler tarafından gerçekleştirilen el atma, teknik anlamda kamulaştırmaz el atma olarak nitelendirilemez. Söz konusu eylemi gerçekleştiren idareden, el atmanın önlenmesi (müdahalenin men'i) (TMK 683,2) talep edilebileceği gibi, uğranılan zararın tazmini de talep edilebilir (BK 41).

II. İdare Tarafından Taşınmaz Kamulaştırma Yapılmaksızın Fiilen El Atılması:

Kamulaştırmaz el atmadan bahsedebilmek için, Kamulaştırma Kanunu'nda, kamulaştırma için öngörülen usul ve esaslara uyulmaksızın özel mülkiyetteki bir taşınmazla el konulması gerekmektedir.

III. El Atmanın Hukuka Uygun Olması:

İdarenin kamulaştırma yapmaksızın el atmasının hukuka uygun olduğu hallerde kamulaştırmaz el atmadan bahsedilemez (Kamulaştırma Kanunu m.35 ve İmar Kanunu m.18).

C. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMAYA KARŞI AÇILABİLECEK DAVALAR

Kamulaştırma Kanunu'nda, kamulaştırma yapılmaksızın taşınmaz malına el atılan kimsenin uğradığı zarar ve ziyan ile mülkiyet hakkının kullanılmasından doğan malın özüne bağlı hangi davaların açabileceği konusunda bir düzenleme getirilmemiştir. Kamulaştırma Kanunu'nun 38 inci maddesinde, el atma tarihinden itibaren 20 yıllık hak düşürücü süre düzenlenmiş, bu hüküm daha sonra Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.



30.10.2010 tarihli resmi gazetede yayınlanan 5999 sayılı Kamulaştırma Kanununda yapılan değişiklik hakkındaki kanunla; Kamulaştırma yapılmadan (Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen) 9.10.1956 tarihi ile 4.11.1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen ya da irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, malik tarafından ilgili idareden tazminat talebinde bulunulabileceği yolunda bir düzenleme yapılmıştır.

Doktrinde ve yargı içtihatlarında, özel mülkiyetteki bir taşınmaz mala kamulaştırmaz el atılması halinde şu davaların açılabilmesi kabul edilmektedir;

- 1) **El atmanın önlenmesi (müdahalenin men'i) davası,**
- 2) **Kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davası (Bedel Davası)**
- 3) **Tazminat davası,**
- 4) **Ecrimisil davası.**

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında da belirtildiği üzere, el atılan taşınmazın maliki, yukarıda belirtilen davalardan el atmanın önlenmesi veya bedel davasını açmak bakımından bir seçim hakkına sahiptir. Özellikle el atılan taşınmazın üzerine kamu hizmeti amacıyla bir yapının (örneğin yol, bina vs.) inşa edilmiş olduğu hallerde, el atmanın önlenmesi davası açmak yerine bedel davası açılması daha yerinde olacaktır. Zira el atmanın önlenmesine ilişkin mahkeme hükmünün icrası çok külfetli olacaktır. Ancak taşınmazına el atılan şahsın, bu seçimlik haklardan tercihinin aksini kullanması için zorlanması mümkün değildir.

Ayrıca malik, el atmanın önlenmesi veya bedel davası ile birlikte bunlardan ayrı olarak tazminat veya ecrimisil talebinde de bulunabilecektir. Örneğin idarenin haksız müdahalesi sonucunda arazisindeki mahsulün zarar görmüş olması halinde, malik uğramış olduğu bu zararın tazminini talep edebilecektir. Yine malik, idarenin haksız olarak taşınmazını işgal etmiş olduğu süreye ilişkin olarak ecrimisil talebinde de bulunabilecektir.

C. I. El Atmanın Önlenmesi Davası

El atmanın önlenmesi (müdahalenin men'i) davası, mülkiyet hakkına yöneltilen haksız bir müdahaleyi önlemek veya buna son vermek amacıyla malik tarafından açılan bir davadır. Türk Medeni Kanunu'nun 683 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında, "Malik, haksız olarak malını elinde bulunduran kimseye her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir" denilmektedir. Gerek bu hükme gerek Yargıtay içtihadı birleştirme kararına istinaden malik, idarenin kamulaştırmaz el attığı taşınmaz için el atmanın önlenmesini dava edebilir. Alacağı hükmü icraya koyarak idareyi taşınmazdan çıkarabilir.

C. II. Kamulaştırmaz El Atılan Taşınmaz Bedelinin Tahsili Davası

Kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davası, diğer adıyla bedel davası, kanunda düzenlenmemiş olup, uygulamada ortaya çıkarak kabul görmüş ve tâbi olduğu esaslar uygulamada şekillenmiş bir davadır.

Yargıtay'ın 1/6 sayılı içtihadı Birleştirme Kararına göre, idare tarafından kamulaştırma yapılmaksızın gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin taşınmaz mallarına el atılması, malikin bu taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını sona erdirmeden malik, el atmanın önlenmesi (müdahalenin men'i) davası açabileceği gibi dilerse taşınmaz üzerin, mülkiyet hakkının idareye devrine razı olarak taşınmazın karşılığı olan bedelin verilmesini de dava edebilir. Kamulaştırmaz el atılan taşınmazın bedelinin tahsili davasında, malik mülkiyet hakkının idareye devrine muvafakat ettiği tarih olan dava tarihindeki bedelin verilmesini talep edebilecektir.

Taşınmaz maliki bu davayı açtığı takdirde, taşınmazın değeri açma tarihi itibarıyla hesaplanır ve bedele dönüştürülerek taşınmaza sahibine ödenmesine karar verilir. Ayrıca, söz konusu kararda taşınmazın idare adına tesciline veya tapuda terkinine karar verilir.

Kamulaştırmaz el atmaya dayanan bedel davalarında, davaya konu edilen taşınmaza el atma tarihindeki niteliğine göre değer biçilmesi gerekir.

Yargıtay'a göre, kamulaştırmaz el atılan taşınmazın bedelinin tahsili davalarında, Kamulaştırma Kanunu'nun sadece değer biçmeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanarak

belirlenen miktar, kamulaştırma bedeli olmayıp el atma nedeniyle tazminat niteliğindedir.

Kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davası da, el konulan taşınmazın maliki veya onun mirasçıları tarafından açılabilir.

Kamulaştırma Kanunu'nda kamulaştırılacak taşınmaz mallara değer biçilmesine ilişkin olarak düzenlenmiş olan esaslar, kamulaştırmaz el atma nedeniyle açılan bedel davalarında el konulan yerin değerinin tespitinde kıyasen uygulanacaktır. Başka bir deyişle, kamulaştırmaz el atmaya dayanan bedel davalarında da Kamulaştırma Kanunu'nun değer biçmeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanacaktır.

Yargıtay'a göre, kamulaştırmaz el atma nedeniyle açılan bedel davaları kamu düzeni ile ilgili olduğundan mahkeme resen emsal arayabilir sonradan emsal bildirebilir. Bu davalarda amaç gerçek değeri bulmaktır.

Kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasında faize el koyma tarihinden itibaren değil, dava tarihinden itibaren hükmedilmesi gerekmektedir.

C. III. Ecrimisil Davası

Taşınmaz maliki, ecrimisil davasını açarak haksız işgal sebebiyle taşınmaza el atılan süre kadar kullanma bedelini ister. Başka bir ifade ile ecrimisil, taşınmaza el atan idarenin, el atılan taşınmaza herhangi bir hasar veya zarar vermediği halde, sırf bu yeri işgal etmiş ve dolayısıyla maliki bu yeri kullanmaktan alıkoymuş olması nedeniyle ödeyeceği kira karşılığı tazminattır.

Ecrimisil davası tek başına açılabileceği gibi el atmanın önlenmesi, bedel davası veya tazminat davalarıyla birlikte açılabilir. Kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasında, mal sahibi taşınmazın dava tarihindeki bedelini isteyebileceğinden, bedel davası ile birlikte dava tarihine kadar geçen zaman için ecrimisil talep edilebilir. Ancak malik, dava gününde bu yerin bedelini idareye devretmeye razı olduğundan davanın açıldığı günden sonraki zaman için ecrimisil isteyemez.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında, ecrimisil talebi kira bedeline benzetilmekte ve Borçlar Kanunu'nun 126 ncı maddesi gereğince kira bedeli talebine ilişkin beş yıllık zamanaşımına tabi olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla ecrimisil talepleri, dava tarihinden itibaren geriye doğru beş yıllık süre için istenebilecektir.

C. IV. Kamulaştırmaz El Atma Nedeniyle Tazminat Davası

Mal sahibi taşınmazını idareye devretmek istemeyip, sadece taşınmazına verilen zararın tazminini isteyebilir. Bu halde taşınmaz malikinin tazminat davası açması gerekmektedir. Bu dava ile mülkiyet hakkının idareye devri karşılığında bir bedel talep edilmesi söz konusu değildir. Mülkiyet hakkı yine malikte kalmakta fakat idarenin haksız müdahalesi sonucunda oluşan zararın tazmini talep edilmektedir. Tazminat davası olayın niteliğine göre idari yargıda tam kaza davası olarak açılabileceği gibi adli yargıda tazminat davası şeklinde de açılabilir.

Yargıtay'a göre, özel mülkiyette bulunan taşınmaz mala kamulaştırmaz el atma, idarenin bir haksız fiili olduğundan bu yüzden uğranılan zararın tazmini için açılacak dava, haksız fiil hükümlerine dayanan ve dolayısıyla adli yargının görev alanına giren bir tazminat davası niteliğindedir. Bu davanın adli yargıda görülebilmesi için uğranılan zararın, idarenin taşınmaza kamulaştırmaz el atmasından kaynaklanması gerekmektedir. Aksi takdirde uğranılan zararın, idarenin hukuka uygun bir eyleminden kaynaklanması halinde açılacak dava idari yargının görev alanına giren tam yargı davası olacaktır. Bunlar idarenin, kamulaştırmaz el atma teşkil etmeyen bir takım eylemlerinin gerçekleştirilmesine ilişkin olarak verdiği kararlar ve bunlara dayanılarak hazırlanan plan ve projelerin uygulanması neticesinde uğranılan zararın tazminine ilişkin davalardır. Burada dikkat edilmesi gereken husus idarenin bir karar vererek yaptığı plan ve projeye göre kamu hizmeti sunarken kişilere zarar vermiş olmasıdır.

Tazminat davası, el atmanın önlenmesi davası ile birlikte açılabileceği gibi bedel davası ile birlikte de açılabilir.



T.C. BAŞBAKANLIK TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Genelge No: 1467 Genelge Tarihi: 09.05.1984

Konusu: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu Hk.

8/Kasım/1983 gün ve 18215 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiş bulunan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile 6830 sayılı istimlak kanunu yürürlükten kaldırılmış bulunmaktadır.

Kamulaştırma konusu ile ilgili genel yazılar, yeni yürürlüğe girmiş bulunan kanun karşısında yetersiz kaldığından, ekte gönderilen yönerge hazırlanmıştır.

- I. a- 28/Mayıs/1952 gün ve 123 -1-16/1196,
- b- 5/Mart/1958 gün ve 120-1-27/1296
- c- 10/Temmuz/1962 gün ve 123-1-16/1369,
- ç- 8/Şubat/1965 gün ve 4-1-1-7/1388 sayılı Genelgeler ile,
- II.a- 31/Aralık/1973 gün ve 4-1-11-10/8965-8971,
- b- 1/Ağustos/1974 gün ve 4-1-11-10/4741-4747,
- c- 12/Ağustos/1976 gün ve 4-1-2-1/5531-5537,
- ç- 11/Ağustos/1978 gün ve 4-1-11-10/5082,
- d- 1/Ekim/1979 gün ve 4-1-11-10/4881-4888 sayılı

Gruplar aracılığı ile yapılan genelgeler yürürlükten kaldırılmıştır.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun, idaremizi ilgilendiren maddeleri geniş bir şekilde yönergede açıklanmıştır. Kamu yatırımlarının süratle gerçekleşmesi ve diğer taraftan taşınmaz malından alınan kişinin biran evvel parasını alabilmesi için, kamulaştırma işlemlerinin hemen yerine getirilmesi personelimizin başta gelen görevleri arasında bulunmalıdır. Bu düşünce ile hareket edilerek vatandaşa ve ilgili kurumlara her türlü yardımın yapılmasını ve işlerin süratle bitirilmesini, ekte gönderilen kanun metni ve yönergeye göre işlem yapılmasının teminini önemle rica ederim.

Halim Çorbacı
Genel Müdür

KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN KURULUŞUMUZU İLGİLENDİREN MADDELERİNE İLİŞKİN YÖNERGE

I. Kamulaştırma kanununun 1 nci maddesinde, kamulaştırmayı yapacak olanlar ile kamulaştırma konusuna girecek şeyler belirlenmiştir.

A- kamulaştırmayı yapacak olanlar; başta devlet olmak üzere il özel idareleri, belediye ve köy gibi kamu tüzel kişileri, katma bütçeli daireler, kamu iktisadi teşebbüsleri, Yüksek Öğretim Kurulu, Üniversite, Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür Dil ve Tarih Yüksek Kurumu doğrudan doğruya kamulaştırma yetkisine sahip bulunmaktadır.

Ayrıca, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilikleri lehine, özel kanun hükümlerine dayanılarak yapılacak kamulaştırmalarda, bu kişilerin başvuruları üzerine, gördükleri hizmeti denetleme mevkiinde bulunan idareler yetkili bulunmaktadır.

B- Kamulaştırma konusuna giren şeyler

1- Kamulaştırılacak taşınmaz mal ve kaynaklar gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliklerine ait olmalıdır. Devlet malı olan veya bir kamu tüzel kişiliği veya kurumuna ait bulunan taşınmaz mallar, ile kaynaklar diğer idarelerden birine gerekli olduğu takdirde, kanunun 30 ncu maddesi uyarınca uzlaşma yoluna gidilir.

Ayrıca, özel kanunlarla kamulaştırma konusu dışında kalacağı hükme bağlanan taşınmazmallar kamulaştırılmazlar.

Bir taşınmazmalın kamulaştırılabilmesi için, o taşınmazmalın kamu yararı ile ilgili bir işe tahsis edilmesi zorunludur. Kamu yararı yoksa kamulaştırma söz konusu değildir.

II- Kanunun 2 nci maddesinde (idare) ve (taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer) deyimleri tanımlanmakta ve kanunda kullanılan idare deyimini ile güdülen amacın ne olduğu açıklanmaktadır.

Kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzel kişileri ve kurumları ile gerçek ve özel hukuk tüzel kişilikleri (idare) deyimini kavramına alınmıştır.

Taşınmazmalın, tapu sicilinde kayıtlı olduğu veya olması gerektiği il veya ilçeyi de, taşınmazın ve kaynağın bulunduğu yer olarak tanımlanmaktadır.

III- Kanunun 3 ncü maddesinde, kamulaştırma şartları belirtilmektedir. Buna göre; idareler, kanunlarla yapmak zorunda buldukları kamu hizmet ve teşebbüslerinin yürütülebilmesi için gerekli olan taşınmazları, kaynakları ve irtifak haklarını, bedellerini nakden ve peşinen ödemek suretiyle kamulaştırabilirler. Ancak maddenin ikinci fıkrasında belirtilen hallerde, bedeli eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapılabilir.

IV- Kanunun 4 ncü maddesi; kamulaştırılacak taşınmazmalın mülkiyetine dokunulmadan, irtifak hakkı tesisi ile idarenin kamulaştırma amacına ulaşması halinde, taşınmazmalın veya kaynağın tamamının kamulaştırılması yerine, idare lehine irtifak hakkı tesis edilebileceğini hükme bağlamıştır.

V- Kanunun 5 nci maddesinde, kamulaştırmanın gereği olan kamu yararının varlığına karar verecek merciler, 6 ncı maddesinde ise bu kararları onamaya yetkili merciler açıklanmıştır.

Bakanlıklar ve Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı varlığına ilişkin kararların onanmasına, onanmış imar planına veya ilgili Bakanlıklarca onanmış özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için kamu yararı kararı alınmasına ve onanmasına gerek yoktur.

Kamulaştırmada; kamu yararı varlığına ilişkin kararı yetkili merci tarafından verilip verilmediği hususu, idari yargı denetimi altında olup, bu konuda açılacak davaların idari yargıda açılması gerekir.

VI- Kanunun 7 nci maddesinde kamulaştırma öncesi yapılacak olan işlemler gösterilmiş ve taşınmazmalın tapu siciline, idari şerh verilmesi hükmü getirilmiştir.

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırılacak veya kamulaştırma yolu ile irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazmal ve kaynakların hudut, miktar ve cinsini gösterir haritasını yaptırmak, tapu ve vergi kayıtları üzerinde veya tapusuz yerlerde haricen yaptıracığı araştırma ile mal sahiplerini, zilyetlerini ve bunların adreslerini tespit ettirmek zorundadır. Bu hususta kamulaştırmayı yapacak idarelere her türlü yardım ve kolaylık gösterilmelidir.

Bu maddenin idaremizi ilgilendiren yönü ise idari şerh işlemi olup, idarenin, kamulaştırma kararı verilmesinden (kamu yararı varlığı kararı alınıp, onaylandıktan) sonra, kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini, taşınmazmalın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildiriş üzerine tapu idaresine, tapu kütüğünün beyanlar hanesine ".....idaresince kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 sayılı kanunun 7 nci maddesine göre şerhtarihyevmiye" şeklinde belirtme yapılması ve belirtme tarihinden itibaren de mülkiyette ve mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişikliklerin kamulaştırmayı yapan idareye bildirmesi gerekmektedir diğer bir anlatımla idari şerh, tasarruf hakkını önlemeyip, yeni maliki veya mülkiyetten gayri aynı hak iktisap edecek kişiyi uyarıcı anlamdadır. Tarafların, bu hususu bilerek kabul etmeleri halinde, talep edilen işlemlerin karşılanarak sonucunun kamulaştırılan idareye bildirilmesi gerekmektedir.

Bu bildirimde, kanunun 13 ncü maddesine göre ilgisine tebligat yapıldığında, taşınmazın devir ve temliklerinin önlenmesi ve 31/b maddeye göre şerh verilebilmesi için durumun tapu sicil muhafızlığına da bildirilmesi gerektiği belirtilmelidir.

Maddenin son fıkrasında, şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13 ncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerhin sicilden silineceği hükmü getirilmiştir.

şerh tarihinden itibaren iki yıllık süre geçmiş ve ilgisince kendisine tebligat yapılmadığı gerekçesiyle şerhin terkininin istenmesi halinde, durum idareye bildirilerek, şerhin terkininin gerekip gerekmediği sorulmalı ve alınacak cevaba göre işlem yapılmalıdır.



VII- Kanunun 8 nci maddesinde; kamulaştırma işleminin her safhasında, idareye satın alma hakkı tanınmıştır. Bu suretle satın alınan taşınmazmal ve kaynak veya irtifak hakkı kamulaştırma suretiyle edinilmiş sayılır. Ancak kamulaştırmaya ve bedeline itiraz davaları açılmaz.

Maddeye göre idare kendi ihale komisyonu, yoksa bu amaçla kuracağı komisyon marifetiyle tespit edeceği bedel üzerinden mal sahibi ile anlaştığı takdirde mal sahibinin bedele itiraz hakkı olmadığından, satış için düzenlenecek resmi senette, tezyidi bedel haklarının saklı olduğu yolundaki beyanlar kesinlikle yazılmamalıdır.

Ancak, kamulaştırma bedeli, idarenin kendi ihale komisyonu marifetiyle değil de, 10 ncu madde uyarınca teşekkül ettirilmiş kıymet takdir komisyonunca tespit edilmiş ise, kamulaştırmanın hangi safhasında olursa olsun, mal sahibinin saptanan bedeli kabul etmemesi ve rızai yoldan takrire yanaşmaması halinde idare 17 nci maddeye göre dava açması gerektiğinden, gerek dava açılmadan ve gerekse dava açıldıktan sonra mal sahibi tarafından tezyidi bedel hakkının saklı olduğu yolunda beyanda bulunulduğu takdirde, bu husus satış için düzenlenecek resmi senette belirtilmeli ve tescil işlemi yapılmalıdır.

VIII- Kanunun 9 ncu maddesinde, kadastro görmeyen yerlerdeki tespit işlemi, 10 ncu maddesinde kıymet takdir komisyonlarının seçilmesi ve kuruluş biçimi, 11 nci maddesinde, kıymet takdirindeki genel esaslar açıklanmıştır.

IX - Kanunun 12 nci maddesinde, kısmi kamulaştırmalarda, taşınmazmalın kıymetinin takdirindeki esaslar açıklanmış ve müşterek mülkiyet hükümlerine göre tasarruf edilen taşınmazmalların kısmi kamulaştırılmalarında pay kamulaştırılması esası getirilmiştir.

Buna göre, kısmi kamulaştırmaya tabi tutulan paylı taşınmazmal, paydaşları arasında fiilen bölünerek tasarruf ediliyor ve kısmi kamulaştırma, bu şekilde tasarruf edilen bir veya birden çok paydaşın yerinin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, sadece bu paydaş veya paydaşların payları kamulaştırılabilecektir.

Bu madde uyarınca yapılacak uygulama;

1- Ortaklar arasında haricen taksim edilmek suretiyle tasarruf edilen yerlerde, bir veya birkaç paydaşın payının kamulaştırılmasında, kamulaştırılan kısım Medeni Kanunun 912 nci maddesi uyarınca tescile tabii olmayan yerlerden bulunduğundan tapu sicilinden terkin edilecek ise;

a- Kamulaştırılan ve terkin tabi yer taşınmazmalın kenarına isabet ediyorsa,

aa) Kamulaştırılan kısmın maliki tek veya birden fazla olmakla beraber hepsi aynı anda takrire yanaşıyorsa;

Kamulaştırılan kısmın miktarı, taşınmazmalın miktarından düşülerek,

Payları kamulaştırılan malik veya maliklerin pay veya paylarının tamamı kamulaştırılmış ise isim veya isimlerin tapu kaydından terkin ile, geri kalan maliklerin paylarının toplamı payda kabul edilerek ve eski kaydın malik sütunu kaydın maliklerin talebi ve muvafakatı aranmadan re'sen düzeltilmelidir.

Payları kamulaştırılan malik veya maliklerin, paylarının bir kısmı kamulaştırılıyorsa; kamulaştırılan kısım hangi paydaş veya paydaşların payına isabet ediyor ise onların paylarından bu miktar düşülmeli. Tüm paydaşların paydaları ise yukarıdaki açıklamaya göre yeniden düzeltilmelidir.

ab) Maliki birden fazla fakat aynı anda takrire yanaşmıyorlarsa;

Bu durumda, kamulaştırılan miktar ana taşınmaz malın miktarından düşülerek, ayrı bir sahifeye ana taşınmazın parsel sayısı bölü (A) harfi verilmek suretiyle (örnek 57/A) payları kamulaştırılan kişiler adına tescil edilir. Rızai yoldan ferağa yanaşanların ferağ takrirleri alınmak suretiyle, ferağ veren paydaşın, tapu kütüğünün mülkiyet sütunundaki ismi kırmızı mürekkeple çizilerek, çizilen ismin üzerine (Terkin edilmiştir) ibaresi, iktisap sütununa da (Kamulaştırma) ve yevmiye tarih ve numarası yazılmak suretiyle işlem yapılması, bu işlemlerin bitiminde bu sahifenin, sebebi beyanlar hanesinde yazılmak suretiyle kapatılması gerekir.

Ana taşınmazmaldaki paylar ise (aa) bölümünde izah olunduğu üzere yeniden ve re'sen düzeltilir.

b- Kamulaştırılan ve terkin tabi yer taşınmazmalı parçalara ayırıyorsa;

Bu durumda, ifraz zorunlu olduğundan kamulaştırma haritasına göre taşınmaz kaç parçaya ayrılıyorsa, ifrazen tescil edilir.

Kamulaştırılarak sicilden terkin edilecek kısma isabet eden parsel sadece payı kamulaştırılanlar adına tescil edilecektir. Kamulaştırma işlemleri tamamlanmasından sonra bu işlem için açılan sahife sicilden çıkarma nedeniyle kapatılır.

Kamulaştırma dışında kalan kısımlara isabet eden parseller payları kamulaştırılmayan paydaşlar adına (aa) bölümünde izah edildiği şekilde ve her parselde aynı paylar verilmek suretiyle tescil edilir.

2- Fiili olarak tasarruf edilen yerlerde, yapılan pay kamulaştırmasında, kamulaştırılan kısım tescile tabi yerlerden ise,

Bu durumda da kamulaştırılan kısmın idare adına tescil edileceğinden ifraz zorunludur, işlemleri (1/b) bölümünde izah edildiği gibi yapılmalıdır.

Bu madde gereğince yapılacak pay kamulaştırmalarında, fiili bölünmenin varlığını, araştırmak kamulaştırmayı yapan idarenin görevi olduğundan, **kamulaştırılan kısmın o kişiye ait olduğunun, hissesi kadar yer işgal edip etmediğinin ve her hangi bir ihtilaf bulunmadığının idarece yazılı olarak bildirilmiş olması aranılmalı ve tescil işlemi yapıldıktan sonra diğer paydaşlara Medeni Kanunun 927 nci maddesi gereğince tebligat yapılmalıdır.**

Ayrıca; Kamulaştırma ile taşınmazmal mülkiyeti veya irtifak hakkı kamulaştırmayı yapan idareye intikal ettiğine göre, kısmi kamulaştırmalarda veya idare lehine tesis edilecek irtifak hakkı, kamulaştırmanın zorunlu kıldığı bir tasarruf olduğundan, imar kanunu hükümlerine göre belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranılmasına gerek yoktur.

Diğer taraftan, her ne kadar irtifak hakkının doğumu için, taşınmazmal maliklerinin tamamının kanunen akde iştiraki zorunlu ise de, kamulaştırmada, idare kamulaştırma yolu ile irtifak hakkını, Medeni Kanununun 633/2 nci maddesi gereğince tescilden evvel iktisap ettiği ve paydaşların hakları bedele dönüştüğünden istemde bulunan paydaşların payları üzerinde irtifak hakkı tesisinde sakınca bulunmamaktadır.

X - Kanununun 13 ncu maddesinde, tebligat ve ilana ait esaslar 14 ncü maddesinde itiraz ve dava açma müddetleri ve mercileri 15 nci madde de bilirkişilerle ilgili hükümlere yer verilmiştir.

XI - Kanununun 16 nci maddesinde, acele işlerde taşınmazmala el koyma ve tescile ait esaslar açıklanmıştır.

Kamulaştırmayı yapan idarece, taşınmazmala hemen el konulmasına gerek görüldüğü hallerde, ileride çıkacak bazı sakıncaları ortadan kaldırmak ve bir haksızlığa meydan verilmemesi için, o taşınmazmal üzerinde bulunan yapı, ağaç ve ürün gibi kıymet takdirine esas olabilecek şeylerin niteliklerinin tesbit ettirilerek, taşınmazmalın mahkemece idare adına tescil edilmesine karar vereceği hükme bağlanmış olup, bu madde uyarınca verilecek kararlar gereğince taşınmazmalların tapu idaresince, kamulaştırılan idare adına tescil edilmesi gerekmektedir.

XII - Kanununun 17 nci maddesinde, tapu sicilinde kayıtlı taşınmazmalların idare adına tescili açıklanmıştır.

Kanun, kamulaştırılan taşınmazmalın idare adına tescili için mal sahibinin rızasına dayanan ferağ işlemini kural olarak kabul etmiştir. Kamulaştırma nedeniyle rızaen ferağ verilmesi halinde, diğer akitlelerde olduğu gibi resmi senet düzenlenmesi ve tescilin buna göre yapılması gerekir.

Mal sahibinin rızaen ferağ vermemesi halinde ise tescil veya sicilden terkin için adli yargıdan karar alınması gerekmektedir.

İster idare adına tescil, ister terkin kararı verilmiş olsun, mahkeme kararları, tescil için Medeni Kanununun 922 ve terkin için 923 ncü maddelerinde sözü edilen "taşınmazmal malikinin yazılı beyanı" yerine geçer ve taşınmazmal tamamen veya kısmen idare adına tescil veya sicilden terkin edilir.

Kamulaştırılan taşınmazmalların, gerek rızaen gerekse mahkeme kararına dayanılarak idare adına tescil veya sicilden terkininde, tapu sicili yönünden düşülebilecek tereddütler;

1- Tapulama ve Kadastro görmeyen yerlerdeki taşınmazmalların kamulaştırılmasında,

a- Taşınmazmalın tamamı kamulaştırılmış ise idarenin kabulü halinde tapu kaydındaki miktar üzerinden idare adına tescil veya sicilden terkin işlemi yapılır.

b- **Taşınmazmalın kısmen kamulaştırılmasında; kamulaştırılan miktar, tapu kaydındaki miktardan az ise, tapu kaydına sadık kalınarak, kamulaştırılan kısım ile uhdede kalacak kısmın sınırları gösterilmek suretiyle iki kısma ifraz edilerek, kamulaştırılan kısım idare adına kalan**



kısım malik adına tescil edilir. Kamulaştırılan kısım Medeni Kanununun 912 nci maddesi uyarınca sicilden çıkarılacak yerlerden ise tapu kaydının miktarından düşülür.

c- Kısmen kamulaştırılan miktar, tapu kaydındaki miktar kadar veya daha fazla ise, kamulaştırılan kısmın ifrazen idare adının tescil edilebilmesi veya tapu kaydındaki miktarından düşülmek suretiyle sicilden çıkarılabilmesi için 5520 sayılı kanun uyarınca mahkemeden ayrıca karar alınması gerekir.

2- Takyitli taşınmazmalların kamulaştırılması;

Kamulaştırma: İdarelerin kamu yararının gereği olarak ve kamu gücüne dayanarak, kamu hizmetinin görülmesine ve yürütülmesine tahsis edilmek üzere taşınmazmal iktisap etmesi olup, halen yürürlükte bulunan 1617 sayılı ön tedbirler yasasının 8 nci maddesindeki "4753 sayılı çitçiye Topraklandırma ve 4486 sayılı Teknik Ziraat ve Teknik Bahçevanerlik okulları hakkındaki yasalara dayanılarak dağıtılan tarım arazilerinin Toprak ve Tarım Reformu Yasasının yürürlüğe gireceği tarihe kadar devir ve temlik edilmeyeceği" hükmü uygulanamayacağından bu yasalara göre verilmiş taşınmaz malların rızai ferağ veya mahkeme kararına dayanılarak idare adına tescilinde sakınca yoktur.

Keza 2510 ve 5618 sayılı yasalar uyarınca tevzi edilen taşınmazmalların takyit süresinin dolmamış olması ve ipotekli bulunmuş olması kamulaştırmaya engel teşkil etmeyeceğinden kısmen veya tamamen yapılacak kamulaştırmalarda, kamulaştırma bedelinden, kamulaştırılan kısma isabet eden ipotek miktarı, ipoteğe mahsuben fek edilmek suretiyle tescil işlemi yapılmalı ve malik uhdesinde kalan kısmın tapu kaydına bakiye kalan borç için ipotek ve takyit şerhi nakledilmelidir.

3- Üzerinde, ipotek, haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir ve benzeri takyitler bulunan taşınmazmalların kamulaştırılması;

Kamulaştırma ile taşınmazmalın mülkiyeti tescilden önce kamulaştıran idareye geçtiğinden taşınmaz malikinin ve taşınmaz üzerindeki mülkiyetten gayri hak sahiplerinin hakları bedele dönüşmektedir.

Bu nedenle, taşınmazmal üzerinde ipotek, haciz ve benzeri takyitler olsa bile, ilişkisiz olarak kamulaştıran idare adına tescil edilmesi gerekir. Ancak tescilinden sonra, kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere konunun ayrıntılı olarak kamulaştırma bedelinin yatırılmış olduğu banka ile ipotek alacaklılarına haciz ve benzeri takyitleri koyduran kuruluşlara ve kamulaştıran idareye bildirilmesi gerekir. (M.K. 927. mad.)

4- İştirak halinde mülkiyet olarak; tasarruf edilen taşınmazmalların kamulaştırılması;

Bilindiği gibi; Medeni Kanununun 633 ncu maddesine göre, kamulaştırma kararının kesinleşmesi ile taşınmazmalın mülkiyeti, kamulaştırmayı yapan idareye geçmekte ve maliklerin hakları bedele dönüşmektedir.

Bu nedenle iştirak halinde malik olunan taşınmazmalın tamamının yada bir kısmının kamulaştırılması halinde, bütün paydaşların aynı anda ferağ vermeleri zorunlu olmadığından paydaşlardan birinin başvurusu halinde iştirak hali bozularak, onun payının kamulaştıran idareye satışının yapılması gerekmektedir.

5- Hükmen kamulaştırılan taşınmazmalın vergi ilişkileri;

Gerek, kanununun 16 nci maddesine göre alınan tescil kararları ve gerekse, malikin rızai ferağ vermemesi hallerinde 17 nci maddeye göre mahkeme kararı ile yapılan cebri tescil veya terkin işlemlerinde, taşınmazmal malikinin kamulaştırmaya konu taşınmazmal nedeniyle, (Emlak vergisi, veraset ve intikal vergisi gibi) vergi borcu bulunup bulunmadığı araştırılmaksızın, vergi ilişkisi kesilmeden idare adına tescil edildikten sonra, vergi dairesine kamulaştırma bedeli belirtilerek ayrıntılı olarak derhal bilgi verilmesi gerekir.

Ayrıca, harçlar kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 20/a pozisyonu gereğince, taşınmazmal malikince ödenmesi gerekli harç; kamulaştırma bedelinden mahsup edilerek vergi dairesi adına ayrıca bloke edildiğinin bildirilmesi halinde, temlik harcının tahsili de aranmaksızın idare adına tescil işlemi yapılacak ve tahsilatın sağlanmasını teminen durum vergi dairesine bildirilecektir.

XIII- Kanununun 18 nci maddesinde, taşınmazmalın aynına ilişkin ihtilaflarda, kamulaştıran idarenin hasım olamayacağı ve mülkiyetin çekişmeli olmasının idare adına tesciline engel olmadığı

vurgulanmıştır.

Kamulaştırma ile taşınmazmalın mülkiyeti idareye geçmekte taşınmazmal maliki ile aynı hak sahiplerinin hakları bedele dönüştüğünden, taşınmazmalın mülkiyetinin veya üzerindeki aynı hakların çekişmeli oluşu kamulaştırmaya ve idare adına tescil veya sicilden terkinde engel değildir.

XIV- Kanununun 19 ncu maddesinde; Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazmalların tescili ve zilyedin hakları belirlenmiş olup, kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli olan taşınmazların, tapu sicillinde kayıtlı bulunmaması kamulaştırmaya engel değildir.

Tapu sicillinde tescilli bulunmayan bir taşınmazmalın kamulaştırılmasına ilişkin idari işlemler, tapu sicillinde tescilli taşınmazlardaki usul ve esaslar içinde cereyan eder. Özellik taşıyan yönü, zilyetlik iddialarının incelenmesinde gösterilecek dikkat ve zilyetliği tevsik edecek delillerin sağlam ve kanaat verici olmasıdır.

Maddeye göre; İdare ya hakkın varlığını kendisi saptamakta ve tescil olunması için mahkemeye başvurmakta veya hak sahibinin hakkını tesbit ettirmesi için kendisine imkan tanımaktadır.

Tapu sicillinde tescilli bulunmayan taşınmazmalın kamulaştırma nedeniyle idare adına tescil edilebilmesi için idarece gerekli soruşturmanın yapılması, zilyedinin saptanmış olması ve bedelinin millî bir bankaya yatırılarak mahkemeden tescil kararı istenmesi gerekir.

Mahkeme yapacağı inceleme sonunda delil ve belgeleri yeterli gördüğü takdirde tescil ve zilyetliğin şerhi kararı verecek delil ve belgeleri yeterli görmezse istemi reddedecek ve zilyede dava açması için süre tanıyacaktır.

Bu durumda, mahkemece verilen tescil ve şerh kararında iki sonuç birden hükme bağlanmaktadır.

a- Taşınmazmalın kamulaştırılan idare adına tescil edilmesi.

b- Zilyedin kim olduğunun tapu siciline şerh verilmesi.

Mahkeme kararı tapu idaresine, tescil istemiyle ibraz edilince, taşınmazmal idare adına tescil edilerek, tapu kaydının beyanlar hanesine zilyedinin kim olduğunun hüküm gereği şerh verilmesi gerekir.

Tapuda kaydı bulunmayan taşınmazmalar üzerine, kamulaştırmak suretiyle irtifak hakkı tesisinde ise, mülkiyet hanesi açık bırakılmak ve zilyedi beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle irtifak hakkı tesis ve tescil edilir. Bilahare zilyet tarafından, mülkiyetinin kendisine ait olduğuna dair adına tesciline hüküm veren mahkeme kararının ibrazı halinde, açık bırakılmış olan mülkiyet hanesi doldurularak tapu senedinin ilgisine verilmesi gerekir.

XV- Kanununun 21 nci maddesinde, kamulaştırmayı yapan idareye, kamulaştırmadan vazgeçebilme hakkı tanınmıştır.

İdare, kamulaştırmanın her safhasında, kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili mercii kararı ile tek taraflı olarak kamulaştırmadan vazgeçebilir.

İdare vazgeçmekle, kamulaştırma hükümsüz hale gelir. Bu nedenle, taşınmazmala daha önce el konulmuş ise, idare bu yerden çekilmek ve taşınmazmalı sahibine teslim etmekle ödevlidir. Taşınmazmal, Tapu sicillinde idare adına tescil edilmişse, tescilin dayanağı kalmadığından, idarenin kamulaştırma bedelinin tahsil edildiğini belirten talebi ve idare temsilcisi ile eski malikin taKrirlerine dayanılarak ve taşınmazın Emlak Vergi dairesine beyan edilen değeri üzerinden tashih harcı tahsil ettirmek suretiyle eski malik adına tescil edilmesi gerekir.

Tapu sicillinde kaydı olmayıp da, zilyedi şerh verilmek suretiyle kamulaştırılan taşınmazmalların kamulaştırılmasından da tek taraflı olarak vazgeçilmesi mümkündür. Bu durumda zilyet adına bloke edilen kamulaştırma bedelinin geri alındığının ve zilyedine iadesinin talep edilmesi gerekmekte olup, bu talebe istinaden, taşınmazmalın sicilden çıkarılarak eski duruma getirilmesi ve Medeni Kanununun 927 nci maddesi uyarınca zilyede bilgi verilmesi gerekir.

XVI- Kanununun 22 nci maddesinde, tarafların anlaşarak da kamulaştırmadan vazgeçebilecekleri ve kamulaştırılan taşınmazmala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare kamu hizmeti amacı ile ihtiyaç duyduğu takdirde, bu kanununun 30 ncu veya 1050 sayılı kanununun 23 ncu maddeleri gereğince devir veya tahsis edilebileceği kabul edilmiştir.

Tarafların anlaşması ile kamulaştırmadan vazgeçilebilmesi için, kamulaştırmanın kesinleşmesi,



kamulaştırma amacına tahsise gerek kalmamış olması, eski mal sahibi veya mirasçılarının vazgeçmeyi kabul etmiş olması ve kamulaştırma bedelinin üç ay içinde iade etmesi gerekir.

Bu durumda da 21 nci maddede açıklandığı üzere eski malik adına tashih harcı tahsil ettirilmek suretiyle tescil edilir.

XVII- Kanunun 23 ncü maddesinde, belli koşullarda, mal sahibine mahkemeye başvurarak, aldığı kamulaştırma bedelini, aldığı günden itibaren işleyecek kanuni faizleri ile birlikte ödeyerek taşınmazı geri alabilme imkanı tanınmıştır.

Mahkeme kararına göre yapılacak tescil işleminde de tashih harcı tahsil ettirilmesi gerekir.

şu kadarki kamulaştırmayı yapan idarenin, bu madde gereğince rızai yoldan geri vermesi halinde 21 nci maddede açıklandığı üzere eski malik adına tescil edilir.

XVIII- Kanunun 24 ncü maddesinde, kamulaştırma bedelinden düşülecek hasarlar, 25 nci maddesinde de hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi açıklanmaktadır.

Buna göre, hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi taşınmazmal maliki bakımından, 13 ncü madde gereğince yapılan tebligatla, idare içinse tebligata çıkarma ile başlamakta olup, mülkiyetin idareye geçmesi ve idari yargı yönünden kamulaştırma işleminin kesinleşmesi ile olmaktadır.

XIX- Kanunun 26 ncü maddesinde; Mal sahibinin kabulü halinde trampa yolu ile kamulaştırmaya olanak tanınmıştır.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmazın değerinin, idarenin ihale komisyonunca, yoksa bu amaçla kurulacak bir komisyonca tesbit edilmesi, taşınmaz bedelleri arasındaki farkın nakit olarak karşılanması ve idarece verilecek taşınmazın değerinin, kamulaştırma bedelinin %120 (Yüzde yüzyirmi) sini aşmaması gerekir.

XX- Kanunun 27 nci maddesinde, bazı hallerde idareye acele kamulaştırma imkanı tanınmıştır. Acele kamulaştırma yapılabilmesi için üç koşuldan birinin var olması gerekir.

Birinci koşul: 3634 sayılı kanunun uygulanmasında, yurt savunması ihtiyacı bulunması.

İkinci koşul: Acele kamulaştırma yapma zorunluluğunun Bakanlar Kurulunca karar altına alınmış olması,

Üçüncü koşul: Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli görülmesi.

Bu üç koşuldan birinin varlığı halinde, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere, ilgili idarenin istemi üzerine mahkemece yedi gün içinde, bilirkişilere tesbit ettirilecek değeri milli bir bankaya yatırılarak idarece o taşınmaza el konulabilir. Mahkeme kararında idare adına tescil hükmü varsa karar uyarınca tescil işlemi yapılır.

XXI- Kanunun 29 ncu maddesinde; Kamulaştırmanın gerektirdiği her çeşit masraf ve tapu harçlarının idarece ödeneceği belirtilmiştir.

Bu nedenle, kamulaştırılan taşınmazın idare adına tescil edilebilmesi için yapılacak ifraz, tashih ve benzeri işlemler için tahsil ettirilmesi gerekli tapu harçlarının, harç bağışıklığı yok ise idarenin ödenmesi gerekir.

Burada idarenin ödemekle yükümlü olduğu, tapu harcı, kamulaştırmanın yapılabilmesi için gerekli olan, örneğin; kısmi kamulaştırmalardaki ifraz işlemi için tahsil ettirilmesi gereken harç olup, ancak Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 20/a pozisyonu gereğince kamulaştırma bedeli üzerinden devir eden ve harç bağışıklığı yoksa devir alandan (kamulaştıran) ayrı ayrı %40 oranında harç tahsil ettirilmesi bu hüküm içine girmemektedir.

XXII- Kanunun 30 ncu maddesinde; Bir idareye ait taşınmazmalın gerektiği takdirde, anlaşma yolu ile diğer idareye devri öngörülmüştür.

Kanunun birinci maddesinin açıklanmasında da belirtildiği üzere, kamulaştırma özel kişilere ait taşınmazmallar için söz konusudur. Bir idarenin ihtiyaç duyduğu taşınmazmal diğer bir idareye ait ise, iki idarenin anlaşma yoluna gitmeleri gerekmektedir. Anlaşma sağlanmadığı takdirde idari yargıya başvurulması gerekir. Anlaşma sağlanırsa resmi senet düzenlenerek, anlaşma sağlanmamış ise idari yargıdan (mahalli idare mahkemesi veya Danıştay) kesinleşmiş karara istinaden tescil işlemi yapılmalıdır.

XXIII- Kamulaştırma kanununun, yasak işler ve eylemler başlığını taşıyan 31 nci (Mülga 6830 sayılı kanunun 32 nci) maddesinin (b) fıkrası "**Kamulaştırma kararının tebliğinden sonra taşınmazmalın başkasına devir ve ferağ veya temlik**"ni yasaklamıştır.

Bu nedenle; Kanunun 5 nci maddesi uyarınca alınmış kamu yararı kararının 6 ncı maddede belirtilen mercilerce tasdik ve bedelinin milli bankalardan birine yatırılmasından ve 13 ncü madde uyarınca ilgililerine tebliğ edilip, kamulaştırma işleminin kesinleşmesinden sonra, tapu idaresine bildirilmesi gerekir. Bu bildiri üzerine, mülkiyet hakkının kamu hukukundan doğan kısıtlanması olarak, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 88 nci maddesi gereğince, **taşınmazmalın kayıtlı bulunduğu kütük sahifesinin beyanlar hanesine (2942 sayılı kanunun 31/b maddesi gereğince kamulaştırılmıştır.....tarihyevmiye) belirtmesi yapılarak, kanunun 7 nci maddesi gereğince yine beyanlar hanesine verilen idari şerhin terkin edilmesi gerekir.**

31 nci maddenin (b) fıkrası gereğince yapılacak belirtmeden sonra taşınmazmalın devir ve temlik veya mülkiyetten gayri aynı veya şahsi hak tesisi mümkün değildir.

Ancak; kısmi kamulaştırmalarda, kamulaştırmadan arta kalan parça üzerinde malikin tasarruf hakkının durdurulması düşünülemeyeceğinden, tapu kaydına 31/b madde gereğince belirtme yapılmakla beraber kamulaştırma yahut imar planı veya ilgili bakanlıkça onanmış özel plan ve projesinde gösterilen kamulaştırılacak kısım ile kamulaştırma dışında bırakılan kısım maliklerinin talep ve muvafakatleri aranmaksızın ifrazen ayrılarak, belirtmenin kamulaştırılan taşınmazmalın beyanlar hanesine nakledilmesi gerekir.

XXIV- Kanunun 35 nci maddesinde; imar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan taşınmazmallardan alınan düzenleme ortaklık payları ile imar mevzuatına göre yapılan parselasyonlarda malikin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış veya sicilden terkin edilmiş yerler için eski malikler tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve karşılığının istenemeyeceği hükmü getirilmiştir.

XXV- Kanunun 36 ncı maddesinde; Kamulaştırma yolu ile kamulaştıran idare adına tescil edilen taşınmazmal için, herhangi bir nedenle gerçek ve tüzel kişiler adına yeniden tapu tesis edildiği takdirde, idarenin istemi üzerine, hakimin gerekli incelemeyi yaparak, sonraki kaydın iptali hakkında karar vereceğini ve bu işlemlerin harç ve resme bağlı olmadığı hükmüne bağlanmıştır.

Bu durumda, sonradan tesis edilen tapu kaydının iptali hakkında verilecek kararın kesinleşmesini müteakip, tapu idaresine ibraz edilmesi halinde, harç alınmadan kaydın iptali ile. varsa üzerindeki ipotek alacaklılarına ve haciz ve benzeri takyitleri koyan mercilere Medeni Kanunun 927 nci maddesi uyarınca duyuru yapılması gerekmektedir.

Halim Çorbacı
Genel Müdür



T.C. BAŞBAKANLIK
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
 Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı: B021TKG0100001-073/1555/
 Konu:

Tarih: 03.08.2001

Genelge No 2001/10

TAPU VE KADASTROBÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
.....TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE
.....KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

8/Kasım/1983 tarih, 18215 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun bazı maddelerinin değiştirilmesi ve bazı maddelerine yeni fıkralar eklenerek yeniden düzenlenmesini öngören 4650 sayılı "Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 5/Mayıs/2001 tarih, 24393 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Buna göre, 5/Mayıs/2001 tarih, 24393 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda yapılan değişikliklerden Kuruluşumuzu ilgilendiren maddeleri aşağıda açıklanmıştır.

A) 2942 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrasının son cümlesi, "İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir" şeklinde değiştirildiğinden, bundan böyle belirtme yapıldığı tarihten itibaren altı ay içinde, 10 uncu maddeye göre, kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinden alınacak belgenin (mahkeme müzekkeresi) kamulaştırmayı yapan idarece ibraz edilmemesi halinde, bu taşınmaz malla ilgili olarak gelecek herhangi bir işlem talebi sırasında aynı tarih ve yevmiye ile, herhangi bir işlem talebi olmadan tespiti halinde ise yevmiyeye alınmak suretiyle tapu kütüğünün beyanlar hanesinde bulunan belirtmenin harç tahsil ettirilmeksizin resen sicilden terkin edilerek, işlem sonucundan kamulaştırmayı yapan idareye bilgi verilmesi gerekir.

B) Satın alma usulü başlıklı 2942 sayılı Kanunun 8 inci maddesi değiştirilerek, İdarelerin, bu Kanuna göre tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulü yeniden düzenlenmiştir.

C) 2942 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın kesinleşmiş mahkeme kararı uyarınca idare adına tescili hususlarını açıklamak suretiyle değiştirilmiştir.

Buna göre, kamulaştırmayı yapan idarece, o yer asliye hukuk mahkemesi tarafından verilmiş kesinleşmiş kamulaştırma kararının ibrazı halinde, maliklerin bu taşınmaz mala yönelik vergi ilişkisi aranmaksızın ilamın infaz edilerek, işlem sonucundan ilgili vergi dairesine tapu sicil müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekmektedir.

D)2942 sayılı Kanunun 14 üncü maddesi değiştirilmiştir.

Buna göre; iştirak halinde veya müşterek mülkiyetli taşınmazlarda maliklerden herhangi birinin dava hakkı söz konusu olduğundan, davada taraf olmadığı yönünde mahkeme kararının infazında tereddüt edilmemesi gerekir.

E) 2942 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde, taşınmaz malın aynına ilişkin ihtilaflarda, kamulaştıran idarenin hasım olamayacağı ve mülkiyetin çekişmeli olmasının idare adına tesciline engel olmadığı vurgulanmış iken, adı geçen Kanununla 18. madde değiştirilerek;

Kamulaştırmayı yapan idarece, kamulaştırılacak taşınmaz malın üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorularak ve mahallinde araştırma yapılarak tespit edilmesi ve yapılan araştırma sonucunda, taşınmaz malın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastro yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde, 10 uncu madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenileceği ve tapu sicil müdürlüğü tarafından da kamulaştırmaya konu taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesi tarafından verilmiş ve ilgili idarece ibraz edilmiş kesinleşmiş kamulaştırma kararı doğrultusunda, maliklerin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaksızın ilamın infazı yapılarak, işlemin yapıldığına dair bilgi tapu sicil müdürlüğünce ilgili vergi dairesine bildirileceği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, kamulaştırılması talep edilen taşınmaz malların, mülkiyeti üzerinde ihtilaf olması veya kadastro yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olması halinde, kamulaştırmayı yapan idarece kamulaştırmaya yönelik alınmış kesinleşmiş mahkeme kararı ibraz edilmediği sürece, talebin karşılanmaması gerekmektedir.

F) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları başlıklı 2942 sayılı Kanunun 19 uncu maddesi değiştirilmiştir.

Buna göre; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmayıp, tapuda tescilli olmayan ve zilyetlikle iktisap edilen taşınmaz mallar için, o yer asliye hukuk mahkemesi tarafından taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine yönelik verilmiş kesinleşmiş karar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.

G) 2942 sayılı Kanunun 27 nci maddesinin birinci fıkrasındaki "11 ve 12 nci" ibaresi "10 uncu", " milli bir bankaya" ibaresi "10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilânda belirtilen bankaya" şeklinde değiştirilmiştir.

H) 2942 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi değiştirilmiş olup, bu madde uyarınca, kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tescil edilebilmesi için, yapılacak her türlü işlemlerde tahsil edilmesi gerekli tapu harçları ve diğer giderlerin harç bağışıklığı yok ise idarece ödenmesi gerekir.

D) 2942 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi değiştirilerek, kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmayacağı öngörülmüştür.

Ancak, mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya alıcı idarenin başvurusuna altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay'ca incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanacağı,

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde, alıcı idare, Kanunun 10 uncu maddesinde yazılı usullere göre, mahkemeye başvuracağı, mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline karar verilmesi sonucunda, devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılarak devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılmayacağı, aksi takdirde devreden idarenin 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabileceği ve bu hususunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Bu nedenle, kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz malların mahkeme kararına istinaden kamulaştırma yolu ile diğer bir idare adına tescilinde tapu kütüğünün beyanlar hanesine "**Bu taşınmaz mal devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılmaz.....tarih,yev**" şeklinde belirtme yapılması gerekmektedir.



İ)Yasak işler ve eylemler başlıklı 2942 sayılı Kanunun 31 inci maddesi değiştirilerek idaremize yönelik (b) fıkrasına istinaden "Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilanen tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik**" yasaklanmıştır.**

Bu nedenle, Kanunun 10 uncu maddesine istinaden, mahkemece yapılan tebligat, davet veya ilanen tebliğden sonra, ya ilgili mahkemenin yada kamulaştırmayı yapan idarenin mahkemenin 10 uncu maddesi gereğince tebligat, davet veya ilanen tebliğ yapıldığını belgelendiren yazısına istinaden, taşınmaz mala ait tapu kütüğünün şerhler hanesine "**2942 sayılı Kanunun 31/b maddesi gereğince kamulaştırılmıştır.....tarih,yev**" şeklinde şerh verilmesi gerekir.

Kanunun 31 inci maddesinin (b) fıkrası gereğince yapılacak şerhten sonra taşınmaz malın devir veya temlik veya mülkiyetten gayri aynı veya şahsi hak tesisi mümkün değildir.

J) 2942 sayılı Kanunun 13, 16 ve 17 nci maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.

K) Geçici madde 1 ile, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, kamulaştırma kararı alınmış ancak henüz tebligata çıkarılmamış kamulaştırmalarda bu Kanun hükümleri, diğerlerinde önceki hükümler uygulanır.

Buna göre, kamulaştırmaya konu taşınmaz mal üzerinde 31/b maddesi gereğince şerh mevcut ise, bu Kanun ile değiştirilen hükümler dikkate alınmaksızın, önceki hükümlerin uygulanacağı,

Diğer taraftan, taşınmaz malın üzerinde 7 nci madde uyarınca belirtme yapılmış ise, M.K.'nun 934/2 nci maddesi uyarınca, kamulaştırmayı yapan idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre verilerek, bu süre zarfında idarece mülga 13. madde uyarınca tebligatın yapıldığının bildirilmesi halinde önceki hükümler doğrultusunda, tebligatın yapılmadığının bildirilmesi yada bu süre zarfında cevap verilmemesi halinde tebligat yapılmamış kabul edilerek adı geçen Kanunla değiştirilen hükümler dikkate alınarak işleme yön verilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle, 5/Mayıs/2001 tarih, 24393 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4650 sayılı "Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun değiştirilen maddeleri ile ilgili olarak bu genelge, değişikliğe uğramayan diğer maddeleri ile ilgili olarak da 1467 sayılı Genelge eki Yönerge uyarınca işlem yapılması gerekir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Necdet POYRAZ

Genel Müdür

Ek : 4650 sayılı "Kamulaştırma Kanunun'da değişiklik yapılması hakkında kanun metni



BİR TAŞINMAZIN ARSA MI, ARAZİ Mİ, OLDUĞU AYIRIMININ YAPILMASI

Kamulaştırma Kanununun 15.maddesi uyarınca oluşturulan Bilirkişi Kurulu'nun (**özellikle, Kurul üyesi Harita ve Kadastro Mühendisinin**) ilk özen göstereceği husus, **kamulaştırmaya konu olan taşınmaz malın cinsinin doğru belirlenmesidir.**

Bir taşınmaz malın arazi mi yoksa arsa mı olduğu, taşınmaz değerlendirmesi bakımından büyük önem taşınmaktadır.

Bu duruma göre, bir taşınmazın ARSA veya ARAZİ cinsi nasıl ayrılmalı ve belirlenmelidir?

Kamulaştırma Kanununda, ARSA'nın tanımı yapılmadığından ARAZİ ile ARSA arasındaki ayırım, 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 1610 sayılı kanunla değişik 12. maddesinin 2. fıkrasında, "**Belediye sınırları içinde, belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır**" hükmü ile aynı maddenin 3. fıkrasında "**Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan, parsellenmemiş arazilerin hangilerinin bu kanuna göre, arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir**" denilerek, Belediye sınırları içinde veya dışında parsellenmemiş arazilerin hangilerinin **arsa**, hangilerinin **arazi** sayılacağı Bakanlar Kurulu'na bırakılmıştır

ARSA SAYILACAK PARSELLENMEMİŞ ARAZİ HAKKINDA BAKANLAR KURULU KARARI

B.K.K. No: 83/6122

Resmi Gazete No : 17984

Resmi Gazete Tarihi : 11/03/1983 **Karar Sayısı** : 83/6122

Ekli "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ın yürürlüğe konulması; Maliye Bakanlığının 15/2/1983 tarihli ve GEL: EMLK-2433114-1/9329 sayılı yazısı üzerine, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 17/7/1972 tarihli ve 1610 sayılı Kanunla değişik 12 nci maddesinin 3 üncü fıkrasına göre, Bakanlar Kurulunca 28/2/1983 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar

Madde 1 – a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır.

Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz.

c) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolla şerh verilen arazi ve arazi parçaları,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarın da veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirle nen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları, arsa sayılır.

Madde 2 – 1 inci maddede açıklanan yerlerde bulunan arazi ve arazi parçalarının rayicine uygun olarak beyan edilmesi esastır.

Madde 3 – 1 inci maddenin (a) ve (b) fıkralarında yazılı yerlerde bulunan arazi ve arazi parçaları;

a) Zirai faaliyet dışında kullanıldıkları,

b) Boş tutuldukları



c) Bir yıldan fazla süre ile nadasa bırakıldıkları,

d) Beyanda bulunması gereken yılı izleyen yılbaşından itibaren 5 yıl içinde herhangi bir şekilde ahara devir ve temlik edildikleri,

takdirde arsa sayılarak, geçmiş yıl vergileri, 1319 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin ikinci fıkrası hükmü de nazara alınarak arsaya ait nispet üzerinden tarh, tahakkuk ve tahsil edilir.

Madde 4 – 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarında yazılı yerlerde bulunan arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanıp kullanılmadığı vergi dairesince yoklama ile tespit olunur.

Bu kararda sözü edilen zirai faaliyetin kapsam ve niteliği Maliye Bakanlığınca belirlenir.

Madde 5 – 1 inci maddenin (a) fıkrası kapsamına giren belediyeler, Belediye ve arsa mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerin sınırlarını, bu kararın yayımı tarihinden itibaren 1 ay içinde, imar planından çıkartılmış ölçekli ve koordineli paftalar üzerinde göstermek suretiyle yetkili vergi dairelerine bildirmekle mükellefler.

İmar ve yol istikamet planı mevcut olmayan belediyeler bu bildirim İmar Kanunu hükümlerine göre, anılan planın yapılıp yürürlüğe konulmasını izleyen üç ay içinde yaparlar.

Belediye bulunmayan yerlerde bu bildirim, imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en çok üç ay içinde valilikler veya valiliklerce yetkili kılınanlar tarafından yerine getirilir.

İmar planındaki iskân sınırlarında yapılacak değişiklikler değişikliğin yürürlüğe giriş tarihin den itibaren en geç üç ay içinde ve yukarıda belirtilen şekilde yetkili vergi dairelerine bildirilir.

Yukarıda belirtilen bildirmeyle ilgili görevlerini zamanında yerine getirmeyenler hakkında 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 148 ve 361 inci maddeleri uyarınca işlem yapılır.

Madde 6 – Bu karar hükümlerine dayanılarak arsa sayılan yerlerin arazi olarak veya arazi sayılan yerlerin arsa olarak beyan edilmiş olması halinde, vergileme; ilgili vergi dairelerince re'sen düzeltilir ve eksik alınmış vergiler ikmal edilir, fazla alınmış vergiler de mükelleflerine red ve iade olunur.

Madde 7 – 17/3/1978 tarih 7/15114 sayılı Kararname 1982 Bütçe Yılı sonunda yürürlükten kalkar.

Madde 8 – Bu karar 1/1/1983 tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

Ancak Yargıtay, söz konusu Bakanlar Kurulu Kararının 1/b maddesindeki “**Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaların zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz**” görüşüne katılmamıştır. Yargıtay değişik kararlarında, **Uygulama İmar Planında kalan ve parsellenmemiş araziler, ekilip biçilmesi halinde de ARSA sayılmaktadır. Çünkü, her an bu yerlere yol da yapılabilir, imar planına göre yapı da yapılabilir** denilerek,

Böylece, Yargıtay tarafından Belediye ve Mücavir Alan içinde, Uygulama İmar Planında kalan, parsellenmiş-parsellenmemiş tüm parseller ARSA olarak kabul edilmiş, sorun kalmamıştır.

Fakat, **NAZIM İMAR PLANI** konusunda yargıtayda farklı kararlar verildiğinden, **ARSA ve ARAZİ** konusu sorun olmuş, konu Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 17.04.1998 gün, 1196/3 E, 1998/1 K.sayıli kararı ile sonuçlandırılmıştır.

Anılan kararla ilgili olarak,

Yargıtay 18.Hukuk Dairesi ve Hukuk Genel Kurulu, Nazım İmar Planındaki taşınmazların, ayrıca, **meskun ve belediye hizmetlerinden yararlanan yerler arasında bulunması şartlarını** ararlarken, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi ise böyle şartları aramadan **Nazım İmar Planı içindeki taşınmazların tümünü ARSA saydığından**, iki ayrı aykırı görüşün çözümlenmesi için konu, uygulanacağı konular bakımından yasa kuvvetinde kararlar veren, **Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'na intikal etmiştir.**



T.C. YARGITAY İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME GENEL KURULU

E. 1996/3 K. 1998/1 T. 17.4.1998

- ARSA SAYILMA NİTELİKLERİ (Nazım İmar Planının Ait Olduğu Yerdeki Unsurlar)
- NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ TAŞINMAZLAR (Kamulaştırma Hukuku Yönünden Arsa Sayılabilmeleri
- ARSA (Kamulaştırmada Kıymet Takdiri Esasları)
- KAMULAŞTIRMADA ARSA SAYILMA NİTELİKLERİ
- KAMULAŞTIRMADA ARSANIN KIYMET TAKDİRİNİN ESASLARI
- KAMULAŞTIRMADA ARSA-TARIM ARAZİSİ AYIRIMI
- ARSA-TARIM ARAZİSİ AYIRIMI (Kamulaştırmada)

ÖZET: Belediyelerce, yapılabı usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirme de; nazım imar planının ait olduğu idari birim (büyük şehir, il, ilçe, köy), belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da gözönünde bulundurulabilir.

DAVA VE KARAR: Yargıtay Birinci Başkanlık Kurulunun 27.6.1996 gün ve 56/3 sayılı kararı üzerine 13 Mart 1998 tarihinde toplanan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu, **nazım imar planı içinde yer alan taşınmazların salt bu nedenle arsa sayılacağına dair Beşinci Hukuk Dairesi kararları ile böyle bir taşınmazın arsa olarak nitelendirilebilmesi için, taşınmazın fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında bulunması gerektiğine dair Onsekizinci Hukuk Dairesi ve Hukuk Genel Kurulu kararları arasında içtihat aykırılığının bulunduğu kabul edilmiştir.**

Kamulaştırma Kanununun 11. maddesi, kamulaştırılan taşınmazların kıymet takdir esaslarını belirlerken arazilerde, taşınmaz veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirinin, arsalarda ise, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara ait değerlerin dikkate alınacağını hükme bağlamıştır.

Kamulaştırma Kanununda, arsanın tanımı yapılmamış olduğundan arazi ile arsa arasındaki ayırım, Emlak Vergisi Kanunu'nun 12. maddesi, bu maddeye dayanılarak çıkarılan Bakanlar Kurulu kararı ve uygulamada belirlenen esaslara göre yapılmaktadır Emlak Vergisi Kanununun 12 maddesi, "belediye sınırları içinde, belediyece parsellenmiş araziye" arsa saymış parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılacağını bu konuda çıkarılacak Bakanlar Kurulu Kararına bırakmıştır.

Bakanlar Kurulu bu konuda en son çıkarılan 28.2.1983 gün ve 83/6122 sayılı kararında, emlak vergisi yönünden parsellenmemiş araziden hangisinin arsa sayılacağını belirlemiş olup, kamulaştırma bedel arttırımına ilişkin davalarda bu konudaki ilkelerin bazıları Yargıtay'ca benimsenerek uygulanmıştır. **Uygulamada tevhibi içtihat konusu ve sınırları bakımından bu genelgede sözü edilen imar planı, İmar Kanununda öngörülen "nazım imar planı" ve "uygulama imar planı ayırım yapılarak ele alınmış, uygulama imar planında yer alan taşınmazlar, anılan Kanuna göre tabi buldukları işlemler itibarı ile arsa olarak değerlendirilmiş iken, nazım imar planı konusundaki taşınmazlar yönünden uygulamada sözü edilen aykırı görüşler doğmuştur.**

Yargıtay Onsekizinci Hukuk Dairesi ve Hukuk Genel Kurulu bu taşınmazların ayrıca



meskun ve belediye hizmetlerinden yararlanan yerler arasında bulunması şartını ararken Beşinci Hukuk Dairesi böyle bir şarta yer vermemiş bu taşınmazları salt bu nedenle (nazım imar planı içinde olduğu için) arsa saymıştır.

İlk oturumda bu ayırım dikkate alınarak yapılan müzakereler sonunda yapılan oylamada her iki görüş yeterli çoğunluğu bulamamış, her iki görüşün de arsa-tarım arazisi ayırımında tatmin edici bir çözümü ifade etmediği düşüncesinden hareketle,

İkinci oturumda, birinci oturumdaki görüşmelerden çıkan sonuç göz önünde bulundurularak Beşinci ve Onsekizinci Hukuk Dairelerinin uygulamalarını dikkate almakla beraber, her iki Dairenin arsa değerlendirmesi konusundaki görüşlerine esneklik getiren bir öneri Genel Kurula sunulmuştur. Genel Kurul bu öneriyi, Yargıtay Kanununun 45. maddesinin son fıkrası hükmü kapsamında değerlendirmiştir. Bu öneri dikkate alınarak yapılan müzakerelerde **Belediyelere ait usulüne uygun olarak onaylanıp yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazların arsa sayılabileceği ancak nazım imar planlarının çok geniş alanları içine alabilecek tarzda da düzenlenebildiği ve özellikle beldeler için yapılan nazım imar planlarının beldenin idari sınırlarının tamamını içine alabildiği, yerleşim yerlerine ve belediyece hizmet getirilen bölgelerin çok uzağında bulunan ve bölgedeki yerleşim yerinin genişliği ve nüfus artışı ile nüfus yoğunluğuna göre yakın zamanda iskana açılması mümkün olmayan yerlerin de nazım imar planı sınırları içine dahil edildiği ve yerleşim yerlerinden uzakta olan bir kısım taşınmazların da sırf kamulaştırmayı sağlamak amacıyla plan kapsamında gösterilebildiği gözetilerek belirtilen durumlarda taşınmaz, belediye nazım imar planı içinde olsa dahi arsa olarak kabul edilemeyeceği görüşü benimsenmiştir.**

Varılan bu genel sonuç doğrultusunda, tevhide içtihat yönünden **NAZIM İMAR PLANI'NDAN YALNIZ BELEDİYELERCE YAPILANLARININ DİKKATE ALINMASI**, nazım imar planında yer alan taşınmazların arsa olarak nitelendirilmelerinde yalnız bu durumlarının değil, ait oldukları belediyelerin yerleşim ve nüfus yoğunluğunun, ulaşım ve alt yapı hizmetlerinden yararlanma olanak ve olasılıklarının yerleşim merkezlerine uzaklıklarının nazım imar planı içindeki konumları ve kullanım biçimleri, planlanan kapsamda ve süre içinde yerleşim alanlarına dönüşme olasılıklarının da göz önünde bulundurulacağı öngörülmüştür. Buna göre, belediye nazım imar planında yer alan bir taşınmaz arsa sayılabilecek ise de, onun arsa olarak nitelendirilip buna göre değerlendirilmesine esas olmak üzere, nazım imar planının ait olduğu belediyenin yerleşim alanının devamında, uzantısında yer alması alt yapı hizmetlerine henüz kavuşmamış olsa bile, istendiğinde imara açılabilecek ve bunlardan yararlanabilecek konumda, belediyenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğundaki artış itibariyle uygulama imar planının düzenlenebileceği aşamaya gelmiş olması gibi hususlarının da araştırılıp gözönünde bulundurulacağı öngörülmekte, buna karşılık taşınmaz belediye nazım imar planı içinde olmasına rağmen bu plandaki konumu itibariyle iskanının yasaklanmış bulunması, nazım imar planının ait olduğu beldenin nüfusu, gelişmesi, yapılanma yoğunluğu ve taşınmazın yerleşim merkezine uzaklığı gibi nedenlerle uygulama imar planı hazırlanmasının yakın bir olasılık olmadığı ve daha önce planda yer almadığı halde, yürürlükteki mevzuat gereği kamulaştırılabilmesi amacıyla ve hemen kamulaştırma kararından önce nazım planı düzenlenmiş veya mevcut nazım plan kapsamına alınmış olması gibi haller de arsa değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulacaktır.

SONUÇ: "Belediyelerce yapılp usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirilmede; nazım imar planının ait olduğu idari birim (büyükşehir, il, ilçe, köy), belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve

yerleşim merkezine olan mesafe ile taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi gibi unsurlar da göz önünde bulundurulabilir" biçiminde birinci toplantıda yeterli çoğunluk sağlanamadığından,17.4.1998 gününde yapılan ikinci toplantıda üçte ikiyi aşan çoğunlukla karar verilmiştir.

KARŞIOY GEREKÇESİ

Kamulaştırma hukuku uygulamasında hangi koşulları taşıyan taşınmazların arsa sayılması gerektiği, içtihadı birleştirmenin konusunu oluşturmaktadır. 1982 tarihli Anayasanın 46. maddesinin 1. fıkrası devlet ve kamu tüzel kişiliklerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde karşılıklarını ödeyerek özel mülkiyette bulunan taşınmazları kamulaştıracığı veya üzerinde irtifak hakkı kurabileceği hükmünü taşımaktadır.

Aynı maddenin 2. fıkrası kamulaştırma bedelini hesaplama tarz ve usullerini belirlemek amacı ile çıkartılacak yasada;

- a) Vergi beyanının,
- b) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerinin,
- d) Taşınmaz malların birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarının,
- d) Diğer objektif ölçülerin, dikkate alınacağı öngörülmüştür:

İşte Anayasanın 48/2 maddesinde belirtilen amaca uygun olarak çıkartılan özel Kamulaştırma Yasası 8.11.1983 günlü Resmi Gazete'de yayınlanarak aynı gün yürürlüğe girmiştir.

Sözü edilen yasanın "Kıymet takdiri esasları" başlığını taşıyan 11. maddesi hükmüne göre:

(.....)

- d) Varsa vergi beyanı,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdiri
- f) Arazilerde; taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri,
- g) Arealarda; Kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlarına göre satış değeri,
- i) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler,

Esas tutularak kamulaştırmanın idari ve yargı evresinde kamulaştırma bedeli takdir edilecektir.

Kamulaştırma yasasında, **arazi** ve **arsa** niteliğini taşıyan taşınmazların kamulaştırma karşılığının takdirinde ayrı yöntemler belirlendiği halde; **arazi ve arsa tanımına yer verilmemiştir** Meydan Laruse ansiklopedisinde arsa; **"Bina yapılacak boş yer"** biçiminde tanımlanmıştır. Yüksek Yargıtay, kamulaştırma hukuku uygulaması bakımından hangi taşınmazların arsa sayılması gerektiği sorununu, yürürlükte bulunan diğer yasalardaki arsa tanımlarından hareketle çözmeye çalışmış ve bu konuda çıkartılan içtihatlar Yüksek Hukuk Genel Kurulu ile Beşinci ve Onsekizinci Hukuk Daireleri tarafından 1993 yılına kadar kararlılıkla uygulanmıştır. O tarihten sonra **Beşinci Hukuk Dairesi başka bir koşul aramadan salt nazım imar planı içinde kalan taşınmazları (bu planın belediye yada valilik tarafından yapılmasını ayırmadan) arsa kabul etmesi üzerine içtihat aykırılığı doğmuştur (İctihadı Birleştirmeye konu olan Beşinci Hukuk Dairesi'nin 19.4.1993 gün,1253/7653 sayılı, 30.1.1995 gün,22191/1662 sayılı 6.2.1995 gün,1601/2139 sayılı,17.1.1995 gün,21502/264 sayılı kararları)**.

1319 sayılı Emlak Vergi Yasasının 12/2 maddesinde **"Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır"** tanımından sonra, aynı maddenin 3 fıkrasında **"Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir"** denmiştir. Bakanlar Kurulunun bu yasa hükmüne uygun olanak son çıkardığı 28.2.1983 gün ve 6122 sayılı kararının 1. maddesinde yasanın arsa tarifine ilişkin hükmü imar mevzuatından alıntılar yapılarak daha geniş tanımlanmıştır.



1319 sayılı Emlak Vergi Yasasının 12/2. maddesinde söz edilen "**Belediyece parsellenmiş arazi**" sözcüğü ile amaçlanan o taşınmazın **3194 sayılı İmar Yasasının 5. maddesinde tanımlanan "uygulamalı imar planı" içine alınmış olmasıdır.** Uygulama imar planı içine alınan taşınmaz imar yasası hükümlerine göre kullanım biçimi, ile üzerine yapılacak inşaatın her türlü niteliği (inşaat alanının ne olacağı, resmi yada özel bina olarak kaç kat yapılacağı, bitişik cadde ya da sokakların genişliğinin ne kadar olacağı gibi...) belirlenmektedir. İşte bu tür taşınmazlar için sahipleri tarafından arazi vergisine göre daha yüksek olan arsa vergisi ödenmektedir. **Belediyece parsellenmiş (uygulamalı imar planı içine alınmış)** taşınmazların kamulaştırılması halinde vergi hukukunda olduğu gibi arsa niteliği gözönünde bulundurularak değer takdiri yapılmaktadır. **Bu konuda içtihat aykırılığı bulunmamaktadır.**

1319 sayılı Emlak Vergi Yasasının 12/3 maddesine göre çıkartılan Bakanlar Kurulu Kararnamesinin 1/a maddesinde "**Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan parsellenmemiş arazilerin zirai faaliyette kullanılmaması koşulu ile arsa sayılacağı**" Kararlaştırılarak bu niteliği taşıyan taşınmazlarda da, yine arsalarla göre belirlenen değer üzerinden vergi alınacağı,1/b maddesinde imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan arazilerinde zirai faaliyette kullanılmaması halinde" arsa vergisine tabi olacağı hükmü getirilmiştir.

Bakanlar Kurulu kararnamesinin 1. maddesinin (a) ve (b) bentlerinde sözü edilen "**imar planı sözcüğü 3194 sayılı İmar Yasasının 5. maddesinde tanımlanan "Nazım imar planı" anlamında** kullanılmıştır. Çünkü nazım imar planlarında ileriye yönelik olarak arazi parçalarının genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunlukları, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme ve büyüklükleri gibi hususlar gösterilmektedir. Kararnamenin 1/a ve b maddesinde nitelikleri gösterilen taşınmazların zira faaliyette kullanılması halinde arsa sayılmayacağı, **dolayısıyla arsa vergisine değil arazi vergisine tabi olacağı hükmü bulunmaktaysa da, Yargıtay'ın yıllardan beri kararlılıkla uyguladığı içtihatlarına göre kararnamenin 1/a ve b bendlerindeki diğer koşulları taşıyan taşınmazların zira faaliyette kullanılıp kullanılmadığına bakılmaksızın kamulaştırma hukuku uygulamasında "arsa" sayılmaktadır. Bu konuda içtihat aykırılığı bulunmamaktadır.**

Bakanlar Kurulu kararnamesinin 1/a maddesinde nazım imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan parsellenmemiş araziler vergi hukuku yönünden arsa sayıldığı gibi kamulaştırma hukuku yönünden de arsa olarak kabul edilmesi gerekir. Çünkü nazım imar planında iskan sahası olarak ayrılan taşınmazlar geleceğe yönelik de olsa önemli bir değer kazanmış, yani rant getirmiştir. Aslında kararnamenin 1/a bendinde nitelikleri sayılan taşınmazlar eldeki içtihadı birleştirmenin konusu da değildir.

İçtihat aykırılığı, Kararnamenin 1/b maddesinde nitelikleri sayılan taşınmazlar yönündedir. Yüksek Hukuk Genel Kurulu ile Onsekizinci Hukuk Dairesi, vergi hukukunda olduğu gibi taşınmazların kamulaştırma hukuku uygulamasından da arsa sayılabilmesi için kararnamenin 1/b maddesinde yazılı tüm koşulları (zirai faaliyette kullanılma ya da kullanılmama koşulu hariç) taşıması gerektiği görüşünde olduğu halde, Beşinci Hukuk Dairesi, taşınmazın hangi amaçla nazım imar planı içine alınmış olması, fiilen meskun bulunması ve belediye hizmetlerinde yararlanması koşullarını aramadan, sadece nazım imar planı içinde olmasını yeterli görmektedir.

Kararnamenin 1/b maddesinde sözü edilen nazım imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış (tarımsal niteliği korunacak alan, özel mahsul alanı heyelan bölgesi olduğu için yapılaşma yasağı olarak ayrılan alan, ağaçlandırılacak alan, günü birlik piknik alanı, baraj gölü su toplama havzası olarak

belirlenen alan gibi...) taşınmazlar salt nazım imar planı içine alınmış olmakta her hangi bir değer kazanmamaktadır. **Başka bir anlatımla bu tür taşınmazların sadece nazım imar planı içine alınmış olmaları önceki durumlarında ve değerlerinde değişiklik yapmamakta, sahibine her hangi bir rant getirmemektedir.** Bu nedenle sadece nazım imar planı içine alınan ve bu planda iskan sahası olarak ayrılmayan taşınmazlar vergi hukuku yönünden arsa sayılmadığı gibi kamulaştırma hukuku yönünden de arsa olarak değerlendirilmesi düşünülemez.

Ancak bu tür taşınmazlar fiilen meskun halde bulunuyor ve belediye hizmetlerinden yararlanan yerler arasında kalıyorsa, vergi hukuku yönünden arsa sayıldığı gibi kamulaştırma hukuku yönünden de arsa sayılması gerekir. Çünkü bu koşullar o taşınmaza önemli bir değer kazandırmaktadır.

Kamulaştırma Yasasında, arsa nitelendirmesi konusunda Emlak Vergi Yasasındaki arsa tanımının gözönünde bulundurulacağına ilişkin bir hüküm yoksa da kamulaştırma bedelinin vergi beyan değeri ile yakın ilişkisi vardır. Yıllarca bu ilişki gözönünde bulundurulmuş uygulamalar yapılmıştır. Bunun içindir ki, emlak vergisi mevzuatındaki arsa tanımı kamulaştırma mevzuatında da nazara alınması gerekir. 1956 yılında 6830 sayılı eski kamulaştırma yasası çıkartılırken geçici komisyon raporunda "bu konuda objektif unsurun vergi bildirgesinde yazılı miktar olacağı, ancak memleketimizde bu konuda verilen bildirimlerin gerçeğe aykırı ve yetersizliğine" değinilmiştir.

22 Eylül 1971 gün,1488 sayılı Yasa ile 1961 Anayasası'nın 38. maddesinin 2. fıkrası değiştirilerek "ödenek karşılık, taşınmazın tamamının kamulaştırılması halinde o malın malikinin yasada gösterilecek usul ve şekle uygun olarak bildireceği vergi değerini; kısmen kamulaştırmalarda da vergi değerinin, kamulaştırılan kısma düşen değerini aşamaz" hükmü getirilmiştir. Bu hüküm, Anayasa Mahkemesi'nin 12.10.1976 gün,38/46 sayılı kararı ile iptal edilinceye kadar uygulanmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergi Yasasına 21.1.1982 gün ve 2587 sayılı Yasa ile eklenen geçici 2. maddesi ile; "Kamulaştırma karşılıklarının kamulaştırma tarihinden önce bildirilen ve emlak vergisine esas olan son vergi beyan değerini geçemez" hükmü getirilmiş ise de daha sonra 2942 sayılı Yasanın 40. maddesi ile yürürlükten kaldırılmış, Anayasanın 46/2 ve 2942 sayılı Yasanın 11/d maddesine diğer unsurların yanında "vergi beyanının" da değer biçme öğelerinden biri olarak gözönünde bulundurulmasına dair, hüküm konmuştur. Bu nedenle vergi hukuku uygulamasında arsa olarak değerlendirilen taşınmazların kamulaştırma hukuku yönünden de arsa olarak değerlendirilmesi gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu durum "her nimetin bir külfeti, yada her külfetin bir nimeti vardır" özdeyişindeki düşünce ile Anayasa ve yasaya konulmuştur. Yıllarca ve halen arazi niteliği ile vergisi ödenen taşınmazın kamulaştırılması halinde değerinin arsa olarak belirlenmesi, yada arsa niteliği ile vergisi ödenen taşınmazın arazi olarak değerlendirilmesi, Anayasa ve yasa koyucunun iradesine uygun olduğu düşünülemez.

Hemen şunu da belirtelim ki; **bildirilen vergi beyan değeri ve resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri kamulaştırılan taşınmazla gerçek değeri olduğu, Anayasa ve Kamulaştırma Yasasınca kabul edilmemiştir. Bilirkişiler bu değerler üzerinde durup tartışacak Yasanın 11. maddesinde yazılı diğer öğeleri de nazara alarak vergi beyan değeri yada resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerinin altında yada üstünde kamulaştırma karşılığını hesaplayacaklardır.**

Yüksek Kurulun sayın çoğunluğu, belediyelerce yapılan nazım imar planı içindeki taşınmazların arsa sayılabileceğini kabul etmekle bir taraftan Beşinci Hukuk Dairesi'nin görüşünü benimsemiş, diğer taraftan yerleşim ve nüfus yoğunluğu, Ulaşım ve alt yapı hizmetleri ile plandaki konumu gibi koşulların da gözönünde bulundurulabileceğini belirterek Hukuk Genel Kurulu kararlarındaki görüşe uymuş, böylece sorunu deyim yerinde ise karmaşık, içinden çıkılmaz hale getirmiştir.



Şöyleki; bilirkişi heyeti (İçtihatı Birleştirme Kararı "**diğer unsurların gözönünde bulundurulabileceği**") kabul edilmiştir. **Bu emredici bir kural değildir**, karşı kavramından "**gerektiğinde diğer unsurların gözönünde bulundurulmayacağı**" anlamı da çıkar. Öyle ise taşınmaz belediye tarafından yapılan nazım İmar planı içindedir ve arsa olarak; değerlendiriyoruz. Diğer koşulları aramaya gerek yoktur) biçiminde Beşinci Hukuk Dairesi'nce benimsenen görüş gibi, yada bunun aksi olarak (içtihadı birleştirme kararında; belediyelerce yapılan nazım imar planı içinde kalan taşınmazların arsa sayılabileceği de, sayılmayabileceği de kabul edilmiştir. Taşınmaz nazım imar planı içinde ise de biz şu nedenlerle bu taşınmazı arsa olarak kabul etmiyoruz) veya (içtihadı birleştirme kararında belediyelerce yapılan nazım imar planı içinde kalan taşınmazlar ancak nüfus yoğunluğu (meskun olma), ulaşım ve alt yapı hizmetlerinde (belediye hizmetlerinden) faydalanması halinde arsa sayılabilir, taşınmaz bu nitelikleri taşıyor, öyle ise arsadır) Hukuk Genel Kurulu'nun benimsediği görüş gibi, ya da (taşınmaz nazım imar planı içindedir, ancak bu yerde nüfus yoğunluğu azdır, ulaşımı iyi değildir, alt yapı hizmetlerinin tümünden faydalanmıyor, yerleşim yerine uzaktır, planda tarımsal niteliği korunacak alan olarak gösterilmiştir. Bu nitelikleri ile arsa sayılamaz) biçiminde görüş açıklayarak raporlar vereceklerdir.

Yüksek Kurulda yapılan görüşmeler sırasında **taşınmaz maliklerinin mağdur edilmemesi bakımından esnek bir uygulamaya yer verilmesi için böyle bir görüşün benimsenmesi gerektiği** ifade edilmişse de gerek Anayasanın 46/2. maddesi, gerekse Kamulaştırma Yasasının 11/i madde ile "bedelin tesbitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin" gözönünde bulundurulacağı hükmüne göre, kamulaştırılan taşınmaza yasa ve kararname hükümlerine göre arsa sayılma olanağı bulunmadığı için arazi niteliği ile hesaplanacak değerden "diğer objektif ölçüler" gözönünde bulundurulacak belli oranda artırma yapılarak, yada arsa niteliği ile bulunacak değerden, belli oranda azaltma yapılarak Anayasa ve Yasanın öngördüğü gerçek kamulaştırma karşılığı belirlenecektir. Aslında bu güne kadarki uygulamalarda bu doğrultudadır.

Yüksek Kurulun sayın çoğunluğu tarafından kabul edilen metin, kesin net ve yorumdan uzak bir görüşü yansıtmamaktadır. Muhtemeldir ki, uygulamadaki çelişkiler nedeniyle aynı konu bir süre sonra Yüksek Kurulun önüne tekrar gelecektir. Bu durumda yargıya güven ilkesini sarsar. 2797 sayılı Yargıtay Yasasının 16.maddesinin son fıkrasında; "Yargıtay Büyük Genel Kurulunun kararlarının kesin olduğu 45. maddesinin 5. fıkrasında, İçtihadı Birleştirme Kararları benzer hukuki konularda Yargıtay Genel Kurullarını, Dairelerini ve Adliye Mahkemelerini bağlayacağı" yönünden hükümler taşıdığından, İçtihadı Birleştirme Kararları **uygulanacağı konular bakımından yasa kuvvetindedir**. Şu farkla ki; Yasalar, T.B.M.M. kararları ve içtihatlarla yorumlanabilir. **İçtihadı Birleştirme Kararları Yasaların yorumu olduğundan başka bir kurum tarafından da yorumlanamaz.**

Bu nedenlerle, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup ta nazım imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olan taşınmazlar vergi hukuku uygulamasında olduğu gibi kamulaştırma hukuku uygulamasında da arsa sayılabilmesi için, Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün,6122 sayılı Kararnamesinin 1/b bendinde sayılan "**fiilen meskun halde bulunma ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler, arasında olma**" koşullarını da taşıması gerektiğinden **İçtihat aykırılığının Hukuk Genel Kurulu kararları doğrultusunda birleştirilmesi düşüncesindeyim**. Açıklanan nedenlerle Yüksek Kurulun sayın çoğunluğunun görüşüne katılmıyorum.

Ali ÖZÇELİK 17. Hukuk Dairesi Üyesi



SONUÇ OLARAK:

1. Uygulama İmar Planında kalan parsellenmemiş araziler, zirai faaliyetlerde kullanılsalar dahi, Uygulama İmar Planında bulunmaları nedeniyle yol, yapı vs. yapılabileceği için ARSA sayılacaklardır.

2. BELEDİYELERCE yapılıp, usulünce onaylanarak yürürlüğe konulan Nazım İmar Planı kapsamındaki taşınmazlar, Kamulaştırma Hukuku yönünden ARSA sayılabilir ise de, bu nitelendirmede; Nazım İmar Planının ait olduğu birim (Büyükşehir, İl, İlçe Köy) Belediye ve Mücavir Alan sınırları içindeki YERLEŞİM ve NÜFUS YOĞUNLUĞU, ULAŞIM ve ALTYAPI HİZMETLERİ VE YERLEŞİM MERKEZİ'NE OLAN MESAFE ile TAŞINMAZLARIN PLANDAKİ KONUMU ve KULLANIM BİÇİMİ gibi unsurlar da GÖZÖNÜNDE BULUNDURULABİLİR.

Sonucuna varılmıştır.

EMLAK VERGİSİ KANUNU

Kanun Numarası : 1319

Kabul Tarihi : 29/7/1970

Yayımlandığı R.Gazete : Tarih: 11/8/1970 Sayı: 13576

Yayımlandığı Düstur : Tertip: 5 Cilt: 9 Sayfa: 2662

Madde 12 - (Değişik: 17/7/1972 - 1610/7 md.)

Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir.

Aksine hüküm olmadıkça bu kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar.

ARAZİ DEĞERLEMESİ

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Bir malın ortalama gelirinin kapitalizasyonu veya o maldan elde edilecek ortalama net gelirlerin değerlendirme gününe biriktirilmesi esasına dayanır. Gelirlerin kapitalizasyonu metodu özellikle tarım arazilerinin kıymet takdirinde kullanılır. Bu yöntemde öncelikle kıymete esas olan arazinin rantının (net gelir) bulunması ve bulunan bu değerden kapitalizasyon faiz oranı kullanılarak arazinin değerine ulaşılır.

Arazinin yıllık ortalama net geliri:

Net gelir, toprak yada arazi rantı, yıllık ortalama net gelir veya arazinin payına düşen net gelir olarak ifade edilmektedir.

- Bir tarım arazisinden elde edilecek net gelirin hesabı yapılırken ürünlerin üretim giderleri ve birim fiyatları, o yörede bulunan Ziraat Odası, Şeker Fabrikaları AŞ, Toprak mahsulleri Ofisi, Tarım İl Müdürlükleri ve Tekel Müdürlükleri gibi resmi kuruluşlardan alınan verilerle belgelendirilir.

- Kıymet taktiri yapılacak olan arazideki mevcut münavebe sistemine göre ürünlerin verimleri, o yılın ürün fiyatları ile çarpılıp brüt üretim değerleri bulunur.



- Brüt üretim değerinden arazi kirası hariç tüm üretim giderlerinin çıkarılması sonucu elde edilen değer, o araziden elde edilen net gelirdir. Yani,

Üretim değerinden, üretim giderine % 10 bilinmeyen masraflar, % 3 idarecilik payı ve zirai sermaye faizinin (üretim giderinin tek yıllık ürünlerde Ziraat Bankası Kredi faizinin 6 aylık faiz oranıyla, çok yıllık ürünlerde 1 yıllık faiz oranıyla bulunan değer) ilavesiyle bulunan değer çıkarılması sonucu bulunan değeri ifade eder.

Brüt üretim değeri:

Tarım arazilerinden elde edilen ana ve yan ürün miktarlarının çiftçinin eline geçen ürün fiyatları ile çarpılması ve buna üretimdeki değer artışlarının eklenmesi ile bulunacak değerdir. Tarım arazisinden elde edilen bir yıllık (beş yılın ortalaması kg/da) ortalama verimin, takdir yılındaki ortalama birim fiyatla (TL/Kg) çarpımı sonucu elde edilen değere denir.

Reel faiz oranı:

Kapitalizasyon faiz oranı:

Arazilerin tüm tür ve kalite grupları için ortalama net gelir hesabı yapıldıktan ve ortalama satış fiyatı belirlendikten sonra kapitalizasyon faiz oranının saptanması gerekir.

Araziye yatırılmış anaparanın kullanılma hakkı olarak da tanımlanabilen kapitalizasyon faiz oranı, genelde diğer yatırım araçlarının (banka Kredileri, mevduatları, şirket ve Devlet tahvilleri, hisse senetleri vb.) getirisinden daha düşüktür. Bunda toprağın daha güvenilir ve gelirinin uzun süreli olmasının etkisi büyüktür. Arazinin kapitalizasyon faiz oranını olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörler;

- Kent yada kasabaya yakın olma, kent ya da kasaba nüfusunun fazlalığı,
- Ulaşım yollarına (karayolu, demiryolu, havayolu) yakınlık,
- İyi sağlık koşulları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Arazinin tek bir parçadan oluşması,
- Toprağın biçiminin düzgün olması,
- Mülk güvenliğinin olması,
- Serbestçe alınıp satılabilmesi,
- Toprak sahibinin can güvenliğinin olması,
- Arazinin kadastro görmüş olması,
- Arazinin büyüklüğü,
- Nüfus yoğunluğunun fazlalığı,
- Ürün deseninin kolaylıkla değiştirilebilmesi,
- Sulu ise sulama kolaylığı,

Bu niteliklerin olumlu olması durumunda kapitalizasyon faiz oranı düşecek, olumsuz olması durumunda ise kapitalizasyon faiz oranı yükselecektir.

Üretim giderleri:

Bir mal yada hizmet üretebilmek için kullanılan arazi, işgücü, ve sermaye gibi üretim faktörlerinin miktar ve değer olarak ifadesidir. Sürüm, tohum, gübre, ilaçlama, aile ve yabancı işgücünün parasal karşılığı, hasat, kasalama, nakliye vb. giderlerden oluşur.

Arazi kirası:

Tarım arazilerinin koşullarına göre getirebileceği kira geliri veya üretim faaliyetlerinden arazinin payına düşen net geliri ifade eder.



Arazi alım satım değeri:

Tarım arazilerinin topoğrafik koşulları ve türlerine göre piyasada oluşmuş gerçek alış ve satış giderleridir.

Münavebe sistemi:

Tarım arazilerinde belirli bir düzen içinde yıllara göre birbirini izleyen tarla ürünleri ekim nöbetleme sistemidir.

Çiftçinin eline geçen ürün fiyatı:

Tarım ürünleri satış fiyatlarından stopaj ve fonlar,ödenmesi zorunlu komisyon ve ödentilerin çıkarılması ile bulunan ve üretici eline geçen net ürün fiyatıdır.

Arazinin işletme biçimi:

Tarım arazilerinin mal sahibi, kiracılık ve ortaklıkla işletilme yöntemlerinden her birini ifade eder.

Yıllık gelir:

Birçok yıl ya da her yıl sonunda tarım arazileri ve binalardan elde edilen gelirdir.

Dönemsel gelir:

Her (n) yıl yada dönem sonunda meyve bahçeleri, bağ,ve meyvesiz ağaçlıklar ile kaplı tarım arazilerinden sağlanan geliri ifade eder.

Kırsal arazilerin değerlendirmesinde kullanılacak olan yöresel **kapitalizasyon** oranının saptanmasında yöreye ilişkin kapsamlı araştırmaların yapılması gerekir. Bu araştırmalarda arazi veri toplama formları, kadastro ve halihazır haritalar, daha önce yapılmış değerlendirme sonuçları yada bilirkişi raporları gibi kaynaklardan yararlanılır.

Araziden veri toplamaya ilişkin anket formları kullanılarak tarım arazilerinin ekonomik ve teknik özellikleri, üretim faaliyetleri, yerel piyasa ve arazi ile ilgili veriler elde edilir. Örnek kümesi oluşturulurken arazinin topografyası (düz, hafif dalgalı, dağlık) ve arazi türleri (sulu, kuru arazi, meyve bahçesi, bağ, zeytinlik, çayır arazisi, ağaçlık arazi vb.) gibi nitelikler dikkate alınmalıdır.

Yerel kapitalizasyon faiz oranının saptanmasına yönelik:

- İşletmelerin arazi varlığı envanteri, arazi kullanım ve arazi üzerinde yetiştirilen tarım ürünlerinin nitelikleri,
- Son yıllarda gerçekleşen üretim faaliyetlerine ilişkin ekonomik veriler,
- İşletmelerde tek ve çok yıllık tarımsal üretim faaliyetlerinde girdi, kullanım düzeyleri, ürünün pazara sunu yöntemleri, satış koşulları, üretim giderlerinin sağlanması ve fiziki girdi kullanım düzeyleri,
- İşletmede yetiştirilen tarım ürünlerinin üretim giderleri ve ürünlerin brüt üretim değerleri,
- Tarım arazilerinin türlerine göre kira değerleri, ortakçılık koşulları, net gelirleri ve arazilerin türlerine göre gerçekleşmiş satış değerleri gibi veriler elde edilir.

Toplanan bu verilerin analiziyle, arazi türleri ve arazinin topoğrafik özelliklerine göre; brüt üretim değeri, üretim giderleri, yıllık ortalama net gelir, ortalama alım satım değerleri hesaplanır. Kapitalizasyon faiz oranının saptanmasında temel değişken olan toprak rantı ya da ortalama yıllık net gelir, teorik olarak; brüt üretim değerinden arazi kirası hariç üretim giderlerinin düşülmesi ile hesaplanır. Üretim miktarları, üretim giderleri ve birim fiyatları, o yörede bulunan ziraat odası, şeker fabrikaları, Toprak Mahsulleri Ofisi, Tarım İl Müdürlükleri gibi resmi kuruluşlardan alınan verilerle belgelendirilir. Değeri belirlenecek arazideki varolan üretim sistemine göre ürünlerin verimleri, ait olduğu yılın fiyatları ile çarpılarak brüt üretim geliri hesaplanır. Arazi gelirinin saptanması, arazinin



mal sahibi, ortakçı yada kiracı tarafından işletilmesine göre değişiklik gösterir.

A - Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde yıllık ortalama net gelir aşağıdaki (1) nolu eşitlik ile hesaplanır.

Garz: Arazi net geliri ya da rantı

Gb: Brüt gelir

M: İşletme dışında sağlanan üretim araçları ve hizmetlerine ilişkin giderler, amortismanlar, sigorta, bakım ve onarım giderleri

Fi : İşletme sermayesi faizi

Üi : İdare ücreti

Üe : El emeği ücreti

Ve : Emlak vergileri olmak üzere

$$\text{Garz} = \text{Gb} - (\text{M} + \text{Fi} + \text{Üi} + \text{Üe} + \text{Ve}) \quad (1)$$

B - Kiracılıkla işletilen arazilerde ise yıllık ortalama net gelir (2) eşitliği ile hesaplanır.

K: Ödenen nakdi ve aynı kira bedeli toplamı

E: Mal sahibi tarafından yapılan harcamalar (emlak vergisi, diğer vergiler, arazi sermayesinin amortismanı, sigorta, bakım onarım ve idari giderleri) toplamı olmak üzere,

$$\text{Gnarz} = (\text{K}) - (\text{E}) \quad (2)$$

C - Ortakçılıkla işletilen arazilerin net geliri ise;

(1) nolu eşitlikteki her unsurda mal sahibine düşen payın esas alınması şeklinde uygulanması ile hesap edilir.

Taşınmazın değerinin hesaplanması ise:

Darz = Arazinin değeri

K = Kapitalizasyon faiz oranı

Garz = Arazi net geliri

Garz

$$\text{Darz} = \frac{\text{Garz}}{\text{K}} \quad (3) \text{ eşitliği ile bulunur.}$$

Üzerinde yapı, ağaç gibi şeyler bulunmayan tarım arazilerinin değeri yukarıda açıkladığımız gelir formülü ile bulunmaktadır. Fakat taşınmazın üzerinde yapı, bağ, bahçe, ağaç, değirmen, artezyen, su kaynağı vb. varsa değeri nasıl biçilecektir?

- Üzerinde ağaç bulunan arazilerin değeri, gelir yöntemiyle bulunan zemin değerine, üstündeki ağaçların cins ve sayısına göre saptanacak bedelleri eklenerek belirlenir. Eğer zemin için ayrı bir değer biçilmemiş, bir bağın ya da meyve bahçesinin geliri hesap edilerek bulunmuşsa, değer içinde üzerindeki şeylerinde değeri varsayılır. Yani ayrıca üzerindeki şeyler için değer biçilmez ve değere eklenmez.

- Bir arazi elma, armut vb. ağaçlar dikilerek kapama bahçeye dönüştürülmüş olabilir. Bu durumda tüm meyve ürününe göre net gelir saptanır.

- Kısmen bahçe olan arazilerin bahçe kesimi dışında kalan kısma, var olan haliyle tarıma elverişliyse; getireceği gelir ve buna bağlı değeri belirlenip meyvelik kesim değeriyle toplanarak taşınmaz değeri bulunur.

- İçinde su kaynağı ya da artezyen kuyusu bulunan arazilerin kamulaştırma bedelleri de iki yolla biçilmektedir. Örneğin içinde su kaynağı bulunan arazinin zemin değeri biçilmişse, kaynağın

değeri uzman bilirkişilerce belirlenmelidir. Ancak bir araziden üzerinde bulunan su kaynağı sayesinde sulu tarım ürünleri, sebze, bostan vb. ürün elde ediliyorsa ve bu ürünlerin gelirine göre taşınmaza değer biçiliyorsa; ayrıca su kaynağına değer biçmeye ve bunu biçilen değere katmaya gerek yoktur. Yine bunun gibi arazi içinde artezyen kuyusu açılmış ya da başka bir kuyu varsa, sulu tarım ürünlerinin gelirine göre saptanacak arazi bedeli kamulaştırma bedelidir. **Yani bu bedele ayrıca kuyu yapım ve su bedelleri eklenmez.** Kamulaştırma amacı yönünden araziye gereksinme duyulmayıp salt su kaynağı kamulaştırılırsa; kaynağın kamulaştırma tarihindeki kullanım şekli göz önünde tutularak net gelire sağladığı katkı payının kapitalize edilmesine göre değer biçilir

İRTİFAK HAKKI TESİSİ:

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununda değişiklik yapan 4650 Sayılı Kanunun 4 üncü maddesinde “Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabileceği” ifade edilmektedir.

Yine aynı kanununun 11 inci maddesinin son paragrafında “Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.”denilmektedir. **Tarım arazilerinde irtifak hakkı bedeli net gelire, aralarda ise Pazar fiyatı Kriterine göre hesaplanır.**

İrtifak hakkı kısa ve uzun süreli olmak üzere iki şekilde olmaktadır. 2-10 yıl arasında kısa, 49 yıllık ise uzun süreli irtifak hakkıdır. İrtifak hakkı bedeli kamulaştırma bedeline yakın veya eşit ise, irtifak hakkı yerine kamulaştırma yapmak gerekir. İrtifak hakkı kurulması nedeniyle taşınmazlarda olumsuz etkiler olabilir;

- Pilon yerlerinin ve diğer iletim hatlarının arazide ağır iş makinelerinin çalışmasını engellemesi ile etkinlik kaybının oluşması,
- Sürüm derinliğinin sınırlanması ve drenajın bozulması,
- Ekilebilecek veya dikilebilecek bitkilerin sınırlanması ve üretim desenindeki değişiklikler,
- Boru hatlarının açılması sırasında tarlada verimli üst toprak tabakasının azalması veya yok olması,
- Biçimsiz parsellerin oluşması nedeniyle makine ile ekilemeyen ve hasat edilemeyen alanların kalması, bunların etkinlik kaybına neden olması ve işletme masraflarının artması,
- Kazı işlemleri sırasında tarla yüzeyine çıkan taşların ve sert zemin toprağın toprak işletme, bakım ve hasadı zorlaştırması vb.

Hesaplama yapılırken değer düşüklüğüne neden olan etkilerin açık bir şekilde belirtilmesi ve bu etkilerin verim, gelir düşüklüğü ya da kapitalizasyon faiz oranına etkisi saptanmalıdır.

Bazen bir parselde hem kamulaştırma yapılmış, hem de irtifak hakkı tesis edilmiş olabilir. Bu durumda kamulaştırılan alan toplam alandan çıkartılır.

İrtifak hakkı nedeniyle meydana gelen değer düşüklüğü taşınmaz malın tamamında meydana gelmektedir. Bu nedenle taşınmaz malın tamamının irtifaktan önceki değerinin bulunması, daha sonra irtifaktan sonraki değerinin hesaplanması ve her iki değer arasındaki farkın da irtifak kamulaştırma değeri olarak değerlendirilmesi gerekir.



ARAZİ DEĞERLEME ÖRNEKLERİ

1- Kapitalizasyon oranı % 8 olarak belirtilen 120 da yüzölçümlü bir araziden yıllık 300 kg/da verim alınmaktadır. Üretim giderleri toplamı 4.400 TL ve ürün satış fiyatı 40 KR/kg olduğuna göre arazinin değerini hesaplayınız.

$$\begin{aligned} \mathbf{Gb} &= 300 \times 0,40 \times 120 = 14.400 \text{ TL} \\ \mathbf{Gn} &= 14.400 - 4.400 = 10.000 \text{ TL} \\ \mathbf{D} &= 10.000 / 0,08 = 125.000 \text{ TL} \quad (\text{tarlanın değeri}) \end{aligned}$$

2- Kapitalizasyon oranı % 7 olduğu bir yörede, buğday – arpa – nadas dönüşümlü ekim planının uygulandığı 150 da yüzölçümlü bir arazi, 100.000 TL bedel ödenerek satın alma usulüyle kamulaştırılmıştır.

Arazinin verimliliği buğday için 400 kg / da ve arpa için 350 kg / da dır. Ürün satış fiyatı ise buğday için 35 KR / kg, arpa için 40 KR / kg dır.

Üretim için ortalama 6.000 TL /yıl giderde bulunulduğuna göre kamulaştırma yapan kurum taşınmazın tahmini değerinden ne kadar az/çok bedel ödemiştir. (yan ürün gelirleri dikkate alınmayacaktır)

$$\begin{aligned} \mathbf{Gb1} &= 400 \times 0,35 = 140 \text{ TL / da} && \text{1. yıl buğday için} \\ \mathbf{Gb2} &= 350 \times 0,40 = 140 \text{ TL / da} && \text{2. yıl arpa için} \\ \mathbf{Gb3} &= 0 && \text{3. yıl nadas} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \mathbf{Gbo} &= (140 + 140 + 0) / 3 = 93,334 \text{ TL/da} \quad (\text{yıllık ortalama brüt gelir}) \\ \mathbf{Gn} &= (93,334 \times 150) - (2 \times 3.000) = 8.000 \text{ TL} \quad (\text{net gelir}) \\ \mathbf{Db} &= 8.000 / 0,07 = 114.286 \text{ TL} \quad (\text{biçilen tahmini değer}) \\ \mathbf{Dk} &= 100.000 \text{ TL} \quad (\text{kamulaştırma bedeli}) \end{aligned}$$

3- Buğday ekilen 200 da yüzölçümlü bir arazi üzerinde bulunan 100 adet kavak ağacıyla birlikte kamulaştırılacaktır. Bilirkişi heyeti kavak ağaçları için 20 TL / ağaç değer biçmiştir. Kaynak suyu ile sulanan bu araziden yıllık 400 kg/da buğday ve 200 kg/da saman alınmakta ve üretim sırasında toplam 12.000 TL gider oluşmaktadır.

Buğday satış fiyatı 30 KR/kg, samanın satış fiyatı 0,05 KR/kg olup bu yörede sulu araziler için belirlenmiş Kapitalizasyon oranı % 0,56 olduğuna göre taşınmaza ne kadar değer biçilmelidir.

$$\begin{aligned} \mathbf{Gb} &= (400 \times 0,30 \times 200) + (200 \times 0,05 \times 200) = 26.000 \text{ TL} \quad (\text{brüt gelir}) \\ \mathbf{Gn} &= 26.000 - 12.000 = 14.000 \text{ TL} \quad (\text{net gelir yıllık}) \\ \mathbf{D} &= 14.000 / 0,056 = 250.000 \text{ TL} \quad (\text{arazinin değeri}) \\ \mathbf{Dağaç} &= 100 \times 20 = 2.000 \text{ TL} \quad (\text{ağaçların değeri}) \\ \mathbf{Dk} &= 250.000 + 2.000 = 252.000 \text{ TL} \quad (\text{toplam kamulaştırma bedeli}) \end{aligned}$$



ARSA VE BİNA DEĞERLEMESİ

Arsaların Değerlemesi (Emsal Satışlara Göre)

Kamulaştırma Yasasının 11. maddesi; Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki bir tarihte yapılmış özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin belirlenmesini öngörmüştür.

Özel amacı olmayan satışlar nelerdir;

Alıcı ve satıcı taraflar arasında bir yakınlık olmayacak,

Taşınmaz icra ile satılmayacak,

Bankalara ve benzeri kuruluşlara tesis bütünlüğü sağlamak amacıyla yapılan satışlar,

Taşınmaz müzayedede satılmamış olacak gibi, koşulları sağlaması gerekiyor.

Kıymet takdirini yapacak bilirkişi heyeti, değerlendirilecek arsaya emsal olabilecek benzer arsalara, davacı ve davalı tarafların sunduğu emsal satışlar arasından seçebileceği gibi, bilirkişi heyeti resen araştırıp bulacağı uygun bir taşınmazın satış değerlerini taşınmazın fiyatının belirlenmesinde somut emsal kabul edilebilir.

Değeri tespit edilecek taşınmaza emsal seçerken aranacak ortak özellikler;

Uzaklığı (önemli merkezlere olan)

Yüzölçümü

Satış tarihi

Emlak vergi değeri

İmar durumu

Belediye hizmetlerinden yararlanma

Konumu

Biçimi

Fiziksel yapısı

Cephesi

Cephe aldığı yolun niteliği ve genişliği

İmar planındaki hükümler vb. özellikler irdelenerek uygun emsal tespit edilir.

Somut emsal imar parseli, değerlendirilecek parsel kadastro parseli ise; imar planı uygulaması sırasında emsal parselden alınan DOP oranı dikkate alınarak, uygulama öncesi durumu dikkate alınır.

Somut emsal imar parseli, değerlendirilecek parsel de imar parseli ise; mevcut olduğu şekliyle hesaplanır.

Somut emsal kadastro parseli, değerlendirilecek parsel de kadastro parseli ise; mevcut olduğu şekliyle değerlendirilir.

Somut emsal kadastro parseli, değerlendirilecek imar parseli ise; belediyesinden sorulup imar planı uygulaması sırasında o parselden düşülen DOP oranı dikkate alınarak elde edilen miktar üzerinden değerlendirilir.

Arsanın değerini etkileyecek, her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirlenip, dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek, kamulaştırma bedelinin saptanması gerekmektedir.



Bu yöntemde, imar planı ve yapılanma koşullarını temel alınmaktadır, çünkü bu faktörün değere en çok etkisi olduğu düşünülmektedir.

Emsalin mümkünse aynı bölgeden seçilmesine özen göstermelidir. Yine özellikte ve değerlendirme tarihine yakın dönemlerde yapılmış satışları tercih etmemiz gerekiyor.

Önceki yıllarda yapılan satışlar TEFE katsayıları yardımıyla dava tarihine göre güncellenmek suretiyle değer tespiti yapılmaktadır.

Yöntemle ilgili verilerin başında tapu kadastro verileri geliyor. Bunlar taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyet bilgileri, üzerindeki haklar, kısıtlılıklar, rehin hakları, şerhler vb bilgileri içeriyor.

Ancak bu verilerin yerinde keşif yapılarak doğrulanması gerekiyor. Çünkü tapuda arsa görülmesine karşın gerçek hayatta pek çok arsa üzerinde bina yapılmış biçimde karşımıza çıkmaktadır.

Şehirlerimizdeki arsaların yüzde 60-70'inin böyle olduğu bilinmektedir. **Cins değişikliğinin zorunlu olmaması (14.11.2007 gün ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun geçici 1. Maddesi, cins değişikliği yapılmadığı takdirde cezai müeyyide getirmişse de 5912 sayılı yasanın 4. Md ile bu müeyyide kaldırılmıştır.),** imar koşullarının çok ötesinde yapılaşma, yapı kullanma izni alındıktan sonra yapı iznine uygun olmayan ilave yapılaşma olabilmektedir. **Bunlar, değerlemede karşımıza çıkan engellerden bazılarıdır.**

Yapıların Değerlemesi (Yapı Yaklaşık Birim Fiyatlarına Göre)

- Yapıların kamulaştırma bedelleri; kamulaştırma (değerleme) tarihindeki resmi birim fiyatlar ve yıpranma oranları dikkate alınarak belirlenmektedir.

- Burada resmi kelimesinin altını çizmek zorundayız, yani biraz sonra söyleyeceğiz, birtakım farklı maliyet belirleme yöntemleri var. Ama önemli olan bunların resmi kurumlar tarafından yayımlanmış olması.

- Maliyet yönteminde taşınmazın üzerinde bina varsa; arsa değeri veya arazi değerine üzerindeki yapının maliyet değeri eklenerek toplam değer bulunur.

- Arsa değeri, bilindiği gibi karşılaştırma yöntemiyle belirlenmektedir.

- Maliyet yönteminde de üzerindeki binanın değeri yeniden inşa edilmesi durumunda ulaşılabilecek maliyet hesaplanmaktadır.

-Bundan resmi makamlarca belirlenmiş yıpranma oranlarının düşülmesiyle yapının kamulaştırma tarihindeki maliyet bedeline ulaşılır.

Burada da yapının değerini etkileyecek her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları veya miktarları ayrı ayrı belirlenip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedeli saptanmalıdır.



ARSA DEĞERLEMESİ ÖRNEKLERİ

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN UNSURLAR

İzmir İli, Balçova İlçesi, Balçova Mahallesi, Yahya Deresi Mevkiinde bulunan 455 Ada, 124 Parselde kayıtlı 195 m2. yüzölçümlü arsa niteliğindeki taşınmaz mal viyadük inşa edilmeden önce Ömer hayam sokakta yer almakta idi. Bu sokak viyadük altında kalmıştır. 24 m. ortalama kotta inşa edilmiş bulunan **Ömer Hayam Sokak 8.00 m. genişliğinde olup ayrık nizam 2 katlı imara** sahiptir. Bu sokak için Belediyenin tespit ettiği **2004 Yılı asgari arsa birim fiyatı 14,80 TL/m2.** dir. Değerini etkileyen unsurlar: Zemini sağlam olup inşaat yapmaya elverişlidir. Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır. Ulaşımı müsaittir, fakat imar planında öngörülen ve ulaşımaya açık yollar otoyol inşaatı nedeniyle kesintiye uğramış yalnızca iki geçide bağlanmıştır. Ayrıca toplu ulaşım araçların geçtiği yol güzergahına hayli mesafelidir. Meskun alanın son kısmında emsal taşınmaza göre kenarda sayılabilecek durumdadır. Dava konusu taşınmazın güneyinde yerleşim bölgesi sona ermekte ve gayri meskun orman arazisi başlamaktadır.

EMSALLERİN İRDELENMESİ (Tapu Kayıtlarına göre) TL güncellenmiştir.

Sıra	Ada	Parsel	Cinsi	Payı	Alanı m2.	Satış Tarihi	Satış Bedeli TL	Birim Fiy.TL
1.	453	5	arsa	tam	180.00	19.12.2001	9.000,00	50,00
2.	452	9	arsa	tam	127.00	14.10.2000	500,00	3,93
3.	432	29	arsa	tam	192.00	29.09.2000	8.000,00	41,66
4.	158	23	arsa	tam	157.00	10.04.2000	18.000,00	114,64
5.	158	13	arsa	tam	152.00	10.04.2000	9.200,00	60,52
6.	158	12	arsa	tam	142.00	10.04.2000	11.250,00	79,22

1. sıradaki emsal 453 Ada, 5 Parsel, Balçova İlçesi, Balçova (Eğitim) Mahallesinde bulunmaktadır. 14.50 m. Genişliğinde ki Ekrem Güer Sokaktan cephe almaktadır. Sokağın ortalama kotu; 29 m.dir Blok nizam 4 kat imarlıdır. Köşe parsele komşu ikinci parsel konumundadır. Bu kısımda Belediyece öngörülen 2004 yılı arsa birim fiyatı,192,40 TL.dir. Belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarına çok yakındır. Dava konusu taşınmaza 325 m. mesafededir. Birim satış bedelini **değerlendirme tarihine (05.01.2004)** dönüştürürsek: $7576.50 / 4951.70 \times 50,00$ TL/m2 = 76,50 TL/m2 bulunur.

2. sıradaki emsal 452 Ada, 9 Parsel Balçova İlçesi, Balçova (Eğitim) Mahallesinde bulunmaktadır. 10.00 m. genişliğinde ki Bay Mustafa Sokaktan cephe almaktadır. Sokağın ortalama kotu; 40 m.dir ve ayrık nizam 2 kat imar durumu uygulanmaktadır. Bu sokakta Belediyece öngörülen 2004 yılı asgari arsa birim fiyatı, 103,60 TL/m2.dir. Belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarına oldukça yakındır. Dava konusu taşınmaza 350 m. mesafededir. Birim satış bedelini değerlendirme tarihine (05.01.2004) dönüştürürsek: $7576.50 / 2300.50 \times 3,93$ TL/m2 = 12,96 TL/m2 bulunur.

3. sıradaki emsal 432 Ada, 29 Parsel Balçova İlçesi, Balçova (Eğitim) Mahallesinde bulunmaktadır. 8.00 m. Genişliğinde ki Ruşen Eşref Sokaktan cephe almaktadır. Sokağın ortalama kotu; 35 m.dir Ayrık nizam 2 kat imarlıdır. Bu kısımda Belediyece öngörülen 2004 yılı arsa birim fiyatı, 88,00 TL/m2.dir. Belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarına yakındır. Dava konusu taşınmaza 300 m. mesafededir. Birim satış bedelini değerlendirme tarihine (05.01.2004) dönüştürürsek: $7576.50 / 2448.30 \times 41,66$ TL/m2 = 128,94 TL/m2 bulunur.



4. sıradaki emsal 158 Ada, 23 Parsel Balçova İlçesi, Balçova (Eğitim) Mahallesiinde bulunmaktadır. 10.00 m. Genişliğinde ki Bay Mustafa Sokaktan cephe almaktadır. Sokağın ortalama kotu; 40 m.dir Ayrık nizam 2 kat imarlıdır. Bu sokakta Belediyece öngörülen 2004 yılı arsa birim fiyatı,103,60 TL/m2.dir. Belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarına yakındır. Bu kesimde en yüksek sokak konumundadır. Dava konusu taşınmaza 360 m. mesafededir. Birim satış bedelini değerlendirme tarihine (05.01.2004) dönüştürsek: $7576.50 / 2516.70 \times 114,65$ TL/m2 = 34,51 TL/m2 bulunur.

5. sıradaki emsal 158 Ada, 13 Parsel Balçova İlçesi, Balçova (Eğitim) Mahallesiinde bulunmaktadır. 10.00 m. Genişliğinde ki Şükrü Tunar Sokaktan cephe almaktadır. Sokağın ortalama kotu; 45 m.dir Ayrık nizam 2 kat imarlıdır. Bu kısımda Belediyece öngörülen 2004 yılı arsa birim fiyatı,177,60 TL/m2.dir. Belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarına yakındır. Dava konusu taşınmaza 330 m. mesafededir. Birim satış bedelini değerlendirme tarihine (05.01.2004) dönüştürsek: $7576.50 / 2516.70 \times 60,52$ TL/m2 = 182,21 TL/m2 bulunur.

6. sıradaki emsal 158 Ada, 12 Parsel Balçova İlçesi, Balçova (Eğitim) Mahallesiinde bulunmaktadır. 10.00 m. Genişliğinde ki Şükrü Tunar Sokaktan cephe almaktadır. Sokağın ortalama kotu; 45 m.dir Ayrık nizam 2 kat imarlıdır. Bu kısımda Belediyece öngörülen 2004 yılı arsa birim fiyatı,177,60 TL/m2.dir. Belediye hizmetlerinden eksiksiz yararlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarına yakındır. Dava konusu taşınmaza 340 m. mesafededir. Birim satış bedelini değerlendirme tarihine (05.01.2004) dönüştürsek: $7576.50 / 2516.70 \times 79,22$ TL/m2 = 238,50 TL/m2 bulunur.

1. sıradaki taşınmazla, davalı taşınmazın topoğrafik yapısı, imar durumu, cephe aldığı yolun genişliği, yerleşim için tercih edilir olması, değerli bir bölgede olması ve toplu ulaşım yollarına kolayca erişilebilirliği yönüyle emsal sayılmamıştır.

2. sıradaki taşınmaz, İki anonim şirket arasında cereyan eden bu satış işleminde satış bedeli sembolik sayılabilecek miktarda olduğu için emsal sayılmamıştır.

3. sıradaki emsal taşınmaz olan **452 Ada, 9 Parsel**, Davalı taşınmazın imar durumu, cephe aldığı yolun genişliği, toplu ulaşım yollarına erişilebilirliği yönüyle **somut emsal** kabul edilmiştir. Emsal taşınmazın bulunduğu mıntıka, çevre koşulları, her türlü kamu hizmetinden yararlanma, ulaşım imkanları ve konforu gibi taşınmazın değerine tesir eden avantaj ve dezavantajlar göz önüne alınarak incelendiğinde dava konusu taşınmaz, somut emsale göre daha az değerlidir. Komisyonumuzda, **dava konusu taşınmazın değerinin, somut emsalin %60 ı değerinde olduğu kanaati hasıl olmuştur.**

4. 5. ve 6. sıradaki taşınmazlarla, davalı taşınmazın imar durumu, cephe aldığı yolun genişliği uyum sağlamasına rağmen topoğrafik yapısı, manzara avantajı alış veriş ve ticari merkezlere yakınlığı, ayrıca ikamet için tercih edilecek durumda olması ve toplu ulaşım yollarına çabuk erişilebilirliği yönüyle emsal kabul edilmemiştir.

ZEMİN BİRİM DEĞERİNİN HESAPLANMASI ve SONUÇ

3.sıradaki emsal taşınmaz somut emsal olarak alınmıştır. Buna göre dava konusu taşınmazın birim değeri: $128,94$ TL/m2.-TL/m2 x 0.60 = $77,36$ TL/m2 dir. Her iki taşınmazda imar parseli olduğun dan düzenleme ortaklık payının düşülmesine gerek yoktur. Yukarıda hesaplanan değer yuvarlatılmış olarak $77,00$ TL (yetmiş yedi TL/m2.) kabul edilmiştir.

İzmir İli, Balçova İlçesi, Balçova Mahallesi, Yahya Deresi Mevkiinde bulunan 455 Ada, 124 Parselde kayıtlı 195 m2. yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz malın değerlendirme tarihi itibariyle toplam değeri: $77,00$ TL/m2 x 195 m2 = **15.015,00 TL. (onbeş bin onbeş lira)** olarak hesaplanmıştır.



BİNA DEĞERLENDİRMESİ

DEĞERLENDİRİLECEK TAŞINMAZ MALIN TAPU BİLGİLERİ

İli -İlçesi	:	İzmir - Merkez
Mahallesi	:	Göztepe
Sokağı	:	Tramvay Caddesi
Tapudaki Pafta No	:	115
Tapudaki Ada / Parsel No	:	839 / 14
Arsa alanı	:	285 m ²
Arsa Payı	:	1140 / 17100
Yevmiye No	:	8343
Cilt No	:	14
Sahife No	:	1752
Tapu Tarihi	:	04.09.1975

ASGARİ MALİYET HESABI

Binanın arsasının yüzölçümü	:	285 m ² .
Binanın arsasının asgari m2. fiyatı	:	1.838,00 TL.
Binaya ait arsa payının oranı ve m2. si	:	1140 / 17100, 19 m ² .
Binanın arsa payının tutarı	:	19 m ² x 1.838 TL/m ² = 34.922,00 TL.
İnşaatın türü	:	Betonarme, karkas
İnşaatın sınıfı ve bitim tarihi	:	III. sınıf, B grubu yapı. 1976
Binanın m2.maliyet bedeli (2006 yılı için)	:	381.00 TL./m
Binanın yüzölçümü	:	125 m ²
Binanın maliyet bedeli tutarı	:	47.625,00 TL.
Asansör farkı % 6	:	+ 2.857,50 TL.
Binanın maliyet bedeli tutarı	:	50.482,50 TL.
Binanın yıpranma payı indirimi (% 25)	:	12.620,62 TL.
Binanın maliyet bedeli (yıpranmalı)	:	37.861,88 TL.
Binanın arsa payının tutarı	:	+ 34.922,00 TL
Binanın arsa dahil maliyet bedeli tutarı	:	72.783,88 TL.

İzmir, Göztepe Mahallesi, Mithatpaşa Caddesi No: 111, Kat: 4, Daire: 7 adresinde ki apartman dairesinin bulunduğu 8 katlı binanın her katında iki daire bulunmakta olup, zemin katında da üç dükkan mevcuttur. Geniş ve aydınlık bir girişe sahip olan bina asansörlü olup merkezi kalorifer sistemine sahiptir. Binada kapıcı dairesi vardır.

Halen mesken olarak kullanılmakta olan 125 m² genişliğinde 3 oda ve 1 salonu olan 7 no.lu daire, bakımlı, oldukça iyi düzenlenmiş, girişi ve antresi laminant parke döşeme, daire kapısı çelik kapı, ön cephe dış doğramaları alüminyum, arka cephe dış doğramaları PVC doğrama, iç kapılar amerikan ahşap panel kapıdır. Salon ve iki çocuk odasının zemini halı kaplama olup, yatak odası zemini ahşap parkedir. Mutfak ve banyo standart özellikte ve bakımlı olup küçük tuvalet tadil edilerek kilere dönüştürülmüştür. Ön cepheye bakan balkon kısmen alüminyum doğrama ile kapatılarak salona dahil edilmiştir.



DEĞERLEMELER

Taşınmaz, İlçenin sosyal ve ticari aktivitesinin yoğun olduğu önemli bir caddeden cephe almaktadır. Elektrik, su, haberleşme, kara ve deniz seçenekli toplu ulaşım olanaklarından azami derecede yararlanabilen, teknik ve sosyal alt yapısı tamamlanmış seçkin bir yerde bulunmaktadır. Bina İzmir'in yüksek gelir grubuna sahip elit bir nüfusun yaşadığı ve aynı zamanda seçkin alışveriş mağazalarının bulunduğu yüksek değere sahip bir semttedir. Vali Konağı ve Tansaş mağazasının 100 m. yakınında bulunmaktadır. Kipa, Agora, Migros, Palmiye ve Özdilek Alışveriş merkezlerine 3-4 km. mesafededir.

Her ne kadar yapı birim fiyat analizine göre davalı taşınmazın değeri 72.783.88 TL olarak hesap edilmişse de, yukarıda ki nitelikler dikkate alınarak, civarda pazara çıkarılmış gayrimenkul fiyatları, haricen yapılan pazar araştırması ve emlak alım satım piyasası şartları göz önüne alınarak yapılan değerlemesi sonucunda, İzmir İli, Göztepe Mahallesi, Mithatpaşa Caddesi No:111, Kat:4, Daire. 7 adresindeki apartman dairesinin satışa esas olacak değerinin **190.000 TL.(yüz doksan bin türk lirası)** olduğu kanaatine varılmıştır.

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
EMLAK YÖNETİMİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORU
ZEMİN BİRİM BEDELLERİNİN TESPİTİ

Konu: Tapuda kayıtlı ... ilçesi, ... Mah., ... ada ... no'lu parselin zemin birim değerinin hesaplanması.

İL:	İZMİR	TAPUDAKİ CİNSİ	TARLA
İLÇE:	...	İMAR DUR.	Yolda kalmaktadır.
MAHALLE:	...	KAM. NEDENİ	YOLDA KALMASI
PAFTA:	...	ENC. TARİH	...
ADA:	...	ENC.KARAR	...
PARSEL:	...		
ALANI	... m2	KAM. ALAN.	... m2

EMSALLER :

NO	MAHALLESİ	ADA/ PARSEL	CİNSİ	ALANI(m2)	HİSSE	SATIŞ TARİHİ	SATIŞ BEDELİ
1.	Kazımdirik	8046 - 1	arsa	500	68/500	26/01/06	72.000,00YTL
2.	Tapuda Kazımdirik Mahallesi 68 ada 105 parsel (99 m2), cinsi "bir katlı ev" olarak kayıtlı taşınmazın İzmir 10.Asliye Hukuk Mahkemesi'nde görülmüş 2007/197 esas 2008/432 karar no'lu kamulaştırma davası neticesinde 17.05.2007 dava tarihi için m2'sine 860,05 YTL/m2 bedel biçilmiştir.						
3.	Tapuda Kazımdirik Mahallesi 68 ada 106 parsel (120 m2), cinsi "arsa" olarak kayıtlı taşınmazın İzmir 10.Asliye Hukuk Mahkemesi'nde görülmüş 2007/197 esas 2008/432 karar no'lu kamulaştırma davası neticesinde 17.05.2007 dava tarihi için m2'sine 860,05 YTL/m2 bedel biçilmiştir.						
4.	Tapuda Kazımdirik Mahallesi 68 ada 107 parsel (109 m2), cinsi "bir katlı ev ve arsası" olarak kayıtlı taşınmazın İzmir 7.Asliye Hukuk Mahkemesi'nde görülmüş 2007/207 esas 2008/449 karar no'lu kamulaştırma davası neticesinde 17.05.2007 dava tarihi için m2'sine 860 YTL/m2 bedel biçilmiştir.						

NOT: Her üç mahkeme kararındaki dava konusu taşınmazlardan TEK lehine havai irtifak hakkı sebebiyle % 10 değer düşüklüğü yapılarak zemin birim fiyatına ulaşılmıştır.

EMSALLERİN İNCELENMESİ:

1. sıradaki emsal taşınmaz: Emsal taşınmaz idari olarak Mansuroğlu mahallesi 686/6 sokağa cephelidir. İmar parselidir. İmar durumu M ve T koşullu Ayrık nizam 8 katlı, TAKS:0,60 KAKS:3,0 inşaat müsaadelidir.

Satış tarihindeki arsa birim değeri: $72.000 \text{ YTL}/68\text{m}^2 = 1058,82 \text{ YTL}/\text{m}^2 = 1058,82 \text{ TL}/\text{m}^2$ bulunur.

Arsa birim değeri değerlendirme tarihine irca edilirse ;

$1058,82 \text{ TL}/\text{m}^2 \times (12543,26/8957,94) = \mathbf{1482,60 \text{ TL}/\text{m}^2}$ bulunur.

Somut emsal kamulaştırılacak taşınmazlara ... m. yaklaşık direkt mesafededir. Bu emsal İzmir Asliye Hukuk Mahkemeleri'nde, bölgedeki dava dosyalarında sıkça kullanılmaktadır.

2. 3. 4. sıradaki emsal taşınmazlar: Mahkeme kararıyla belirlenmiş zemin birim fiyatlarıdır. İmar parselleridir. Kamulaştırılacak taşınmazla etrafının imar durumları aynıdır. Arsa birim değerleri değerlendirme tarihine irca edilirse $860,05 \text{ YTL}/\text{m}^2 \times (12543,26/10105,89) = \mathbf{1067,47 \text{ TL}/\text{m}^2}$ bulunur.

TEK havai irtifak hakkı indirimi yapılmamış halinin değeri $1067,47 \text{ TL}/\text{m}^2 / 0,90 = \mathbf{1186,07 \text{ TL}/\text{m}^2}$ 'dir. Emsal alınmışlardır. Kamulaştırılacak taşınmazlara ... m. yaklaşık direkt mesafededirler. Merkeze ve mevki noktalara daha yakın olmaları, etrafının gelişmiş olması sebebiyle kamulaştırılacak taşınmazdan daha değerlidirler.

TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ:

Kamulaştırılacak taşınmaz ... m² alanlı, tapuda tarla vasıflıdır. 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde kaldığı için arsa vasfındadır. Taşınmaz imar uygulaması görmemiş, DOP kesilmemiş, kadastral parseldir. Taşınmazın etrafı Ayrık nizam 8 katlı TAKS: 0,25 KAKS: 2,0 “U” koşullu ve konut şeklindedir.

Taşınmazın ...lara ve bölgenin ulaşım ana arterlerine yakın oluşu, etrafında yeni yapılaşmaların oluşu dikkat çeken olumlu özellikleridir.

Taşınmaz ... Caddesi'ne .. m., ... devlet kurumlarına vb (önemli noktalar)....m. yaklaşık ve direkt mesafededir.

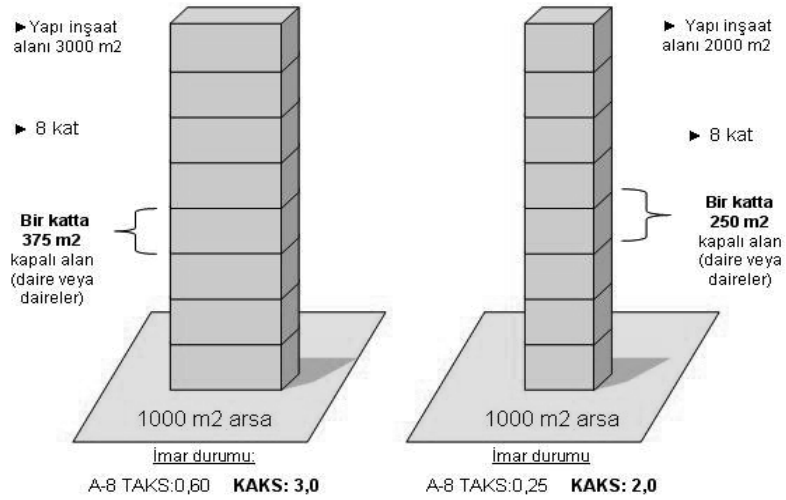
TAŞINMAZIN DEĞERLEMESİ:

Gayrimenkul değerlendirme bilimine göre; konumunun getirdiği faktörleri eşdeğer olan iki parselin birim fiyatları inşaat alanları haklarıyla orantılıdır. Örneğin KAKS: 3,0 olan bir parselin zemin birim değeri 3000 TL/m² iken hemen yanındaki KAKS:2,0 olan bir parsel 2000 TL/m² değerinde olur.

Bu oran anlayışı zemin katın dükkan olarak çok değerli olduğu yerlerde geçerli değildir. Çünkü zemin katın değerli oluşu bu oranı bozacaktır. Böylesi durumda farklı bir hesaplama yapılır.

► Somut emsal taşınmazın KAKS: 3,0 dır.

► Kamulaştırılacak taşınmazın KAKS: 2,0 dır.



O halde kamulaştırılacak taşınmaz somut emsal taşınmazın komşu parseli olmuş olsa;

$$1482,60 \text{ TL/m}^2 \times (2,0 / 3,0) = 988,40 \text{ TL/m}^2 \text{ değerinde olurdu.}$$

Yani % 66,66 sı değerinde olurdu.

Ancak kamulaştırılacak taşınmazın konumundan kaynaklanan değeri belirleyici faktörleri daha üstündür. **İmar durumu faktörü eşitlendikten sonra** diğer faktörlerden dolayı iki taşınmaz arasında var olan farklılıklar aşağıda incelenmiştir: Somut emsal 100 puandır.

	Kamulaştırılacak taşınmaz
Değeri belirleyici faktörler	İKİ TAŞINMAZ ARASINDAKİ FARK
İmar Durumu	Eşitlendi (0)
Ulaşım durumu	+ 5
Çevredeki kamu binalarına ve önemli mevki noktalara uzaklığı	+ 5
Arsanın büyüklüğü, geometrik yapısı, topoğrafyası	0
Belediye hizmetlerinden faydalanması	0
Gayrimenkul alım, satım hareketliliği	+ 2
Toplam Fark	12



* Kamulaştırılacak taşınmaz imar durumu faktörü sabitlendiğinde +12 puan daha değerlidir.

100 + 12 = 112 puan değerindedir.

- Kamulaştırılacak taşınmazın imar parseli halinin fiyatı;

$$988,40 \text{ TL/m}^2 \times (112/100) = \mathbf{1107,00 \text{ TL/m}^2}$$

3. Kamulaştırılacak taşınmaz kadastral parsel olduğu için % 40 DOP kesilerek;
 $1107,00 \text{ TL/m}^2 \times (1 - 0,40) = 664,20 \text{ TL/m}^2$

4. **Kamulaştırılacak taşınmazın zemin birim değerinin** piyasa araştırması da göz önünde bulundurularak komisyonumuzca yuvarlatılarak **665 TL/m²** olduğu kanaatine varılmıştır.

*** Ek bilgi: **Tüm değeri belirleyici faktörler** aynı anda incelenirse, kamulaştırılacak taşınmazın somut emsal taşınmazın **% 75'i değerinde** olduğu görülür.

EMLAK VERGİSİ ARSA ASGARİ DEĞERLERİ: (2010 YILI)

- ... ada ... parsel: TL/m²
- 8046 ada 1 parsel: "Mansuroğlu Mah., 286/6 Sok."650 TL/m²

Genel ve yaygın kaniya göre emlak vergisi oranlaması ile sağlıklı bir değerlendirme yapmak mümkün değildir. Sadece, kıyaslama yaparken hangi sokak veya caddenin birbirinden daha değerli olduğu konusunda fikir verebilir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesini değiştiren 4650 sayılı kanunun 3. maddesi gereğince kurulan Komisyonumuzca taşınmazlara ait; 2010 yılı Maliye Bakanlığı İzmir Defterdarlığı'na belirlenen asgari arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri ile 2942 sayılı kanunun 11. maddesi gereğince yerinde yapılan tespitler sonucu taşınmazlar için yukarıda belirtilen kamulaştırma zemin birim bedeli takdir edilmiştir.

Terimler:

Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına olan oranıdır.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Katlar alanının imar parseli alanına olan oranıdır.

Yapı İnşaat Alanı, Katlar Alanı: Bodrum kat ve çatı arası dahil olmak üzere yapının inşa edilen ve kullanılabilen tüm katlarının ışıklıklar çıktıktan sonraki alanlarının toplamıdır. Bu yönetmeliğin 42. maddesine göre düzenlenen açık çıkmalar, hava bacaları, saçaklar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, genel merdiven dışında tertiplenen yangın merdivenleri, tabii zemin terasları, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmaz. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ (BİNA) (SPK metodu)

TAPU KAYDI

SAHİBİ : Neriman Adalı -Musa kızı
İLİ-İLÇESİ : İzmir-Konak
BUCAĞI : --
MAHALLESİ : Alsancak
MEVKİ : --
PAFTA NO : 24M-III b



ADA NO	: 123
PARSEL NO	: 12
NİTELİĞİ	: Zemin+1 kattan oluşan yığma taş bina
ARSA ALANI	: 128,75m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
TAKYİDAT	: İzmir İli, Konak İlçesi 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Rapor tarihi itibariyle yapılan incelemede konu taşınmaz üzerinde Ziraat Bankası tarafından konulan 300.000- TL lik 1. derece ipotek, ve Eski Eser olduğuna dair belirten şerhler bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRESİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesinde Kıbrıs Şehitleri Caddesi ile Cumhuriyet Caddesi (2. Kordon) arasında kalan 1485 sokak üzerinde 19 kapı nolu taşınmazdır. Araç trafiğine günün belli saatlerde açık durumdaki taşınmaz 1. kordon ve Alsancak vapur iskelesine yaklaşık 200 m mesafededir. Yakın çevresinde, Katolik Kilisesi, İtalyan lisesi ve St Josenph Fransız lisesi, Banka şubeleri, Alman Konsolos'luğu, Ege Palas Hotel, İzmir Limanı, Atatürk Müzesi, İş Merkezleri, Sosyal tesis alanları, Okullar ve Resmi kurumlar ayrıca İzmir in en prestijli ve merkezi iş yeri (Alış veriş, Eğlence, Restourant vb.) bölgesinde olması.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:Yığma taş bina
İNŞAAT NİZAMI	:Tescilli eski eser
KAT ADEDİ	:Zemin+1 kat
KULLANIM ALANI	:285m ²
ELEKTRİK	:Var
SU	:Var
KANALİZASYON	:Var
ISITMA SİSTEMİ	: Kat Kaloriferi
KLİMA	: 4 adet
ASANSÖR	: ----
YANGIN MERDİVENİ	: ----
DIŞ CEPHE	: ----
SATIŞ VE KİRA	
KABİLİYETİ	: Bir bütün halinde satılabilir / kiralanabilir durumda.

ACIKLAMALAR

-İmar planında B-3 TM1 (Bitişik Nizam 3 katlı 1.katta Ticari seçenekli) yapı adasında kaldığı, parsel bitişiği Askeri Tesis Alanı olarak belirtilmiş ve fiilen Askeri İnzibat Karakolu olarak kullanılmaktadır.

-Parselin karşı çaprazında güney kısmında park alanı olarak düzenlenmiş, Kıbrıs Şehitleri parkı mevcuttur.

-Söz konusu taşınmaz sivil mimari örneği olduğundan Eski Eserler ve Anıtlar kurulunun 08.04.1977 tarih ve A-416 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli ve eski eser bitişiği konumundadır.

-Taşınmaz Zemin+1 kattan oluşmakta olup 1. katta batır bölümü ve tescilli yapıya ek yapı mevcuttur.

-Ek yapının projesi İzmir 1 numaralı K.T.V.K. Kurulunun 06.06.2003 tarih ve 10585 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmıştır.



- Bina İki katta toplam 285 m² brüt kullanım alanına sahiptir.
- Tadilatı ve onarımı yapılan bina güzellik ve bakım salonu olarak dizayn edilmiştir.
- Binada 7 adet oda, 1 adet uygulamalı seminer odası, 3 adet wc, 2 adet banyo, mini Türk hamamı, sauna, dinlenme bölümü, 1 adet jakuzili bölüm ve mutfağı mevcuttur.
- Binadaki odalı bölümler genellikle ofis şeklinde düzenlenmiştir.
- Zemin katta taban döşemesi dekoratif taş, 1. kattaki döşemeler laminat parke, duvarlar saten boyalıdır.
- Binanın arşiv dosyasında Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.**

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler;

Olumlu etkenler:

- Kent merkezinde yer alması
- Ulaşım ve Ulaşım Araçları Ana duraklarına yakınlık
- Resmi Tesislere yakınlık
- Tamamlanmış alt yapı
- Denize yakınlık
- Müşteri celbi
- Reklam kabiliyeti

Olumsuz etkenler:

- Eski Eser olması
- Otopark sorunu olması

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın bulunduğu sokağın 2010 yılı Emlak Vergi değeri 928 TL/ m² dir.

Taşınmazın değer tespitinde Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Emsal 1: 08.03.2010 tarihli Milliyet Emlakin 7115 – 651109 ilan nolu sahifesindeki eski eser benzer nitelikli tadilatlı masrafsız 160 m² alanlı 2 katlı iş yeri şeklindeki binanın fiyatı 250.000 USD bugünkü TL değeri 250000 * 1,524 = **381.000 – TL olup 2381TL/m² dir.**

Emsal 2: 08.03.2010 tarihli Milliyet Emlakin 7115 – 2535077 ilan nolu sahifesindeki eski eser benzer nitelikli 370 m² alanlı 3 kat + teras katlı iş yeri şeklindeki binanın fiyatı **600.000TL olup, 1621TL/m² dir.**

Emsal 3: 08.03.2010 tarihli Milliyet Emlakin 51171 – 2960123 ilan nolu sahifesindeki 70 m² alanlı zemin katta alsancak st joseph Fransız lisesi civarı dükkan **140.000- TL olup, 2000TL/m² dir.**

Taşınmazın Değeri

Emsal Karşılaştırma Yönteminde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, inşai kalite, mimari özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş ve güncel bilgilerinden faydalanılmıştır. Bu tespitlerden ve yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle, rapora konu taşınmazın lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü ve tüm mekânlarda köklü ve kaliteli bir tadilat uygulanmış olması dikkate alınarak arsa dahil ortalama m² birim değeri için 2.000TL/m² kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın arsa payı dahil değeri; 285 * 2000 = 570.000 TL olarak belirlenmiştir. 08.03.2010



Bayındırlık ve İskân Bakanlığında:

**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2010 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ
HAKKINDA TEBLİĞ**

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren “Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi”nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2010 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

● <u>YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI</u>	Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/M2
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	73,00
● 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
● Basit kümes ve basit tarım yapıları	
● Plastik örtülü seralar	
● Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları	
● Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
● Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
● Gölgelekler-çardaklar	
● Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları	
● ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	127,00
● Cam örtülü seralar	
● Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
● Su depoları	
● İş yeri depoları	
● ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	201,00
● Kuleler, ayaklı su depoları	
● Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
● Kayıkhaneye	
● ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	276,00
● Pnömatik ve şişirme yapılar	
● Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)	
● Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
● Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları	



- Tarım, endüstri ve sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da
- olabilen prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar,
- fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)
- Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri
- Jeoloji, botanik ve tema parkları
- Mezbahalar
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

III. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

448,00

- Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya
- işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)
- Katlı garajlar
- Hobi ve oyun salonları
- Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b.)
- Basımevleri, matbaalar
- Soğuk hava depoları
- Konutlar (dört kata kadar -dört kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- Akaryakıt ve gaz istasyonları
- Kampingler
- Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkan,
- imalathane, dökümhane)
- Semt postaneleri
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

511,00

- Kreş-Gündüz bakımevleri
- Entegre tarımsal endüstri yapıları
- İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- Gençlik Merkezleri
- Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- Temel eğitim okulları
- Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- Jandarma ve emniyet karakol binaları
- Sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık
- evleri, sağlık merkezleri)
- Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- Halk evleri
- Pansiyonlar
- 150 kişiye kadar cezaevleri
- Fuarlar
- Sergi salonları



- Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- Marinalar
- Gece kulübü, diskotekler
- İtfaiye kurtarma istasyonları
- Misafirhaneler
- Büyük çiftlik yapıları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

577,00

- Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
- Liman binaları
- İl tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
- Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- 150 kişiyi geçen cezaevleri
- Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar)
- Entegre sanayi tesisleri
- Aqua parklar
- Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- Büyük alışveriş merkezleri
- Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- Oteller (1 ve 2 yıldızlı)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

640,00

- İş Merkezleri
- Araştırma binaları ve laboratuvarlar
- Metro istasyonları
- Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- Otobüs terminalleri
- Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- Banka binaları
- Normal radyo ve televizyon binaları
- Özelliği olan genel sığınaklar
- Özellikle müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR**761,00**

- Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- Bakanlık binaları
- Yüksek öğrenim yurtları
- Arşiv binaları
- Radyoaktif korumalı depolar
- Büyük Adliye Sarayları
- Otel (3 yıldızlı) ve moteller
- Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR**A GRUBU YAPILAR****945,00**

- Radyo-Tv İstasyonları
- Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar
- Borsa binaları
- Üniversite kampüsleri
- Yüksekliği 50,50m'yi aşan yapılar
- Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR**1.144,00**

- Kongre merkezleri
- Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- Olimpik spor tesisleri - hipodromlar
- Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- Hastaneler
- Havaalanları
- İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)
- Oteller (4 yıldızlı)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR**1.279,00**

- Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- Büyük radyo ve televizyon binaları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR**1.559,00**

- Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup,
- yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- ve bu gruptakilere benzer yapılar.



Açıklamalar:

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2010 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2010 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

3-) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

Tebliğ olunur.

AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTEREN CETVEL (2/12/1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)

İnşaatın Nevi	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	75 ve üstü
	Yaş	Yaş	Yaş	Yaş	Yaş	Yaş	Yaş	Yaş	Yaş	Yaş
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Çelik Karkas - Betonarme karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma kagir, yığma yarı kagir binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondular tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95



BİLİRKİŞİLİK MEVZUATI

1-A) TMMOB ve HKMO MEVZUATI

- 6235 sayılı TÜRK MÜHENDİS ve MİMAR ODALARI KANUNU (04.02.1954-RG : 8625)
- 3458 sayılı MÜHENDİSLİK ve MİMARLIK HAKKINDA KANUN (28.01.1938-RG :3945)
- TMMOB ANA YÖNETMELİĞİ (02.12.2002 RG :24954)
- TMMOB MESLEK İÇİ EĞİTİM VE BELGELENDİRME YÖNETMELİĞİ (14.12.2004 RG : 25670)
- TMMOB DİSİPLİN YÖNETMELİĞİ (10.Temmuz 2002 RG : 24811)
- TMMOB BİLİRKİŞİLİK YÖNETMELİĞİ (05.05.2005, 25806 R.G.)
- KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ OLARAK GÖREV YAPACAKLARIN NİTELİK VE ÇALIŞMA ESASLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK(24.11.2006, 26356 R.G).
- KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ OLARAK GÖREV YAPACAK MÜHENDİS , MİMAR, ŞEHİR PLANCILARININ NİTELİKLERİ , BELGELENDİRİLMESİ VE ÇALIŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR 'a ait,TMMOB nin , 10.02.2007 gün ve 239 sayılı kararı ile getirilen düzenleme,
- TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI ANA YÖNETMELİĞİ (10.Kasım 2005 RG : 25983)
- TMMOB HARİTA ve KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI MESLEK İÇİ EĞİTİM ve BELGELENDİRME YÖNETMELİĞİ (17.02.2007 gün, 26437 ayılı Resmi Gazete)
- TESCİLE KONU HARİTA ve PLANLAR YÖNETMELİĞİ (06 Ağustos 1973 gün, 14617 sayılı R.G.)
- BÜYÜK ÖLÇEKLİ HARİTALARIN YAPIM YÖNETMELİĞİ
- BÜYÜK ÖLÇEKLİ HARİTA, HARİTA BİLGİLERİ ÜRETİM YÖNETMELİĞİ (15.07.2005 gün, 25876 R.G.)
- T.K.G.M'nin 11.10.2007 GÜN, 1650-2007/12 SAYILI KADASTRAL HARİTA ÜRETİMİ VE KONTROLÜ YÖNERGESİ

1- B) HUKUK MEVZUATI

- MEDENİ KANUN
- TAPU KANUNU
- KADASTRO KANUNU
- İMAR KANUNU
- KIYI KANUNU
- HUKUK USULÜ MAHKEMELERİ KANUNU (18.06.1927 tarih, 1086 sayılı kanun)(Madde: 275 ila 286)
- CEZA MUHAKEMESİ KANUNU (04.12.2004 , 5271 sayılı kanun) (Madde: 62 ila 72)
- Diğer ilgili, Yasa Yönetmelik ve Genelgeler

2- BİLİRKİŞİLİĞİN TANIMI

Bir anlaşmazlığı çözecek şekilde bilgisi olan veya belirli bir konudan iyi anlayan kimse,

Bilgi, insanların yaşamları boyunca elde ettikleri en büyük zenginliktir. Doğada ve evrende, bilinenlerden çok bilinmeyenler vardır. Bilinenler dediğimiz bilgiler, değişik bilim dallarına ayrılmakta ve kuşaklar boyunca geliştirilmektedir. Bir konuda bilirkişilik yapmak için o konuyu çok iyi kavramak, ince ayrıntılarına kadar girmek gerekmektedir. Lisans eğitimi ile uzmanlık alanı sınırları belirlenmiş bir kişinin, uzmanlık alanı dışındaki konularda bilirkişilik yapabilmesi olanaksızdır.



HUMK'nun 275. maddesinde bilirkişi, yargıcın bilmediği, çözümü özel veya teknik veya deneysel kuralları gerektiren hallerde, oy ve görüşünü bildiren kimse olarak tanımlanmaktadır.

3 - BİLİRKİŞİLİĞİN ÖNEMİ ve ÖZELLİKLERİ

Bilirkişiliğin sağladığı teknik bilgileri değerlendirmek ve sentez yapmak görevi yargıca aittir. **Ancak, bu bilgiler, doğru, kolay anlaşılabilir, soruna ışık tutabilir nitelikte olduğu zaman yargıç tarafından değerlendirilebilir. Bu nedenle yargıca bilimsel yönden doğru, kolaylıkla anlaşılabilen, bütün yönleriyle soruna ışık tutabilen bilgileri verme görevi bilirkişiye düşmektedir.**

Bilirkişilik zor bir görevdir. İyi bir bilirkişi olabilmek için, sadece bilimsel ve teknik yönlerden, hazırlık yeterli değildir. **Bilirkişi, bilimsel sonuçları yargıç için kolay anlaşılabilir hale getirmeyi mutlaka başarmalıdır.**

4 - BİLİRKİŞİLİK İLKELERİ

Uzmanlık : Bilirkişi konusunda uzman olmalıdır.

Gerekeç: Gereksiz rapor, etik ilkelerle bağdaşmaz. Rapor, sıradan insanların kavrayabileceği, ulaşılan sonuç ve bağlantıyı kolaylıkla kurabilme olanağı tanınmalıdır. **Kanıt elde edilmeyen durumlarda, şüpheye dayanarak karar mekanizmasını hata yapmaya yöneltebilecek, sorumluluk doğurabilecek görüş bildirmekten kaçınmalıdır.**

Adalet ve Eşitlik: Bilirkişiler, taraflara eşit mesafede olmalıdır. Yargı karşısında tarafların eşitliği, yargıcı olduğu gibi, bilirkişiyi de bağlar. Bilirkişi yargıcın veya diğer tarafın bilgisi dışında taraflardan biriyle görüşemez. Ya da bilgisine başvuramaz.

Tarafsızlık: Bilirkişi, önce kendine, sonra başkalarına karşı kendini özgür hissederek, hiçbir etki altında kalmaksızın çalışabiliyorsa tarafsızdır. Bunun için, taraflara bilirkişiyi ret, bilirkişiye de, çekilme olanağı sağlanmıştır. Bilirkişi, taraflara kin, garez, sempati, hayranlık ve düşmanlık hisleriyle hareket etmemelidir.

Özen: Bilirkişi görevini özenle yapmalıdır. Yargılamanın amacı olan gerçeğe ulaşmak adına, sürece yardımcı olan bilirkişinin, mahkemeyi aydınlatabilmesi için, görevini, tüm boyutlarıyla ve özenle yerine getirmesi şarttır. Dava dosyasını, bütün ayrıntılarıyla inceleyerek, uzmanlık alanıyla ilgili bütün araştırma ve incelemeleri yaparak, somut olayla ilgili sentez yapmak zorundadır.

Raporun içeriğinde, taraflar her yönüyle belirtilmeli, görevlendirildiği konunun altı çizilmeli , araştırılan konunun ayrıntılarına inilerek , gerekçeler ve yapılan hesaplamalar ile sonuca varılmalı, sonuç bölümünde , görevlendirmede istenilen konularda kısa, tam, net, açık,basit bir anlatım tarzı ile yanıtlanmalı ve **imza unutulmamalıdır.**

Sır Saklama: Bilirkişiler, görevlerini yaparken edindikleri sırları saklamak zorundadırlar.

Ekip Çalışması: Kurul halinde görevlendirilen bilirkişilerin birlikte çalışması gerekir. Uzmanlık alanları farklı olanların bir düzen içinde bir araya gelerek, gerekli incelemeyi yapmaları, birlikte bir sonuca varmaları gerekir. Kurulda görev alanların, birbirlerinin uzmanlık alanlarına saygılı olmaları, böylece olgun, demokrat çalışmalar, hakim olmalıdır.

Güvence: Bilirkişilerin sorumlulukları, tarafsızlıkları, yüksek kamu menfaatlerinden söz edildiği kadar, halen, maalesef güvencelerinin **yeterli oluşundan** söz edilmemektedir.

5- BİLİRKİŞİ MEVZUATI ve BİLİRKİŞİNİN SORUMLULUĞU

A)- BİLİRKİŞİ MEVZUATI

Bilirkişiliğin ilk ana mevzuatı 18.06.1927 gün, 1086 sayılı Hukuk Usulü mahkemeleri Kanununun 275 ile 286 maddeleri ile düzenlenmiştir.04.11.1983 gün, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu da ana mevzuattan sayılır.

B)- BİLİRKİŞİLİĞİN SORUMLULUĞU

- . Bilirkişi her şeyden önce, kendi vicdanına karşı sorumludur.
- . Davadaki taraflara karşı sorumludur.
- . Konusuyla ilgili yargı organlarına karşı sorumludur.
- . İyi veya kötü davranışlarından dolayı en yakın çevresine ve kamuya karşı sorumludur.
- . Meslek odasına karşı sorumludur.

HUMK nun 275. maddesi uyarınca, hakimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukuki bilgi ile çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişi dinlenemez.

04.12.2004 gün, 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanununun 62 ila 72 nci maddeleri bilirkişi kurumu ile ilgili konuları içermektedir.

Ayrıca, tüm bilirkişilik konularında olduğu gibi kamulaştırma Davalarında da, bilirkişilerin kendilerine resmen belirlenen ücret dışında, herhangi bir nedenle çıkar sağlamaları kesinlikle yasaktır. Aksi davranışta bulunanlar, CEZA MUHAKEMESİ KANUNU uyarınca hapis ve para cezası ile cezalandırılır.

6- KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ

(24. Kasım 2006 gün, 26356 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik)

- . Kamulaştırma Bilirkişiliği
- . Kamulaştırma Mülk Bilirkişiliği (Yönetmelik madde: 7 ve 8)

A) KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİSİNDE ARANACAK NİTELİKLER (Yönetmelik, mad.5)

Bilirkişilerin,

- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması,
- Medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip olması,
- Bilirkişilik yapacağı alanda en az üç yıldır fiilen mesleki faaliyetini icra ediyor olması,
- Kamu haklarından mahrum bulunmaması ve meslekten geçici veya sürekli olarak men cezası almamış olması,
- Türk Ceza kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile, kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreli hapis cezasına veya affa uğramış olsa bile, Devletin güvenliğine karşı suçlar, anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan mal varlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından mahkum olunmaması,
- TCK nun 276. maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki suçtan dolayı hükümlü veya bu suçtan dolayı hakkında takibat yapılıyor olmaması,
- 10.07.2002 gün, 24811 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan TMMOB Disiplin Yönetmeliği gereğince bağlı olduğu ihtisas odasından disiplin cezası almaması,
- İlgili ihtisas odasından düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kursunu başarı ile tamamlayarak,



- bilirkişi yetki belgesi almış olması veya denkliği kabul edilen belgeye sahip olması, gerekir.
- Bilirkişiler, bu özellikleri taşıyan mühendis, mimar ve şehir plancıları arasından seçilir.
 - **İdare Kurulları Listelerinde yer alacak bilirkişiler dışındakilerin, TMMOB 'ne bağlı ilgili ihtisas odalarına üye olmaları zorunludur.**
 - Bilirkişilerin mesleki deneyim sürelerinin değerlendirilmesinde, odalara kayıtlı olanlarda Birlik ve İlgili ihtisas odaları, kayıtlı olmayanlarda ise İdare kurulları yetkilidir.(Yönetmelik Madde:6)

B) KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİSİ İLE KAMULAŞTIRMA MÜLK BİLİRKİŞİLERİNİN,

Listelerinin Oluşturulması : (Yönetmelik Madde 7)

- (1) Birliğe bağlı ihtisas odaları tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önüne alınarak her il için seçilecek 15 ila 25 kişiden oluşacak liste, her yıl OCAK ayının ilk haftası içerisinde hazırlanarak Valiliklere sunulur. Valilikçe onaylanan liste, il ve ilçelerdeki Asliye Hukuk Mahkemelerine gönderilir.
- (2) Bilirkişi listeleri, bilirkişilerin ünvanları, öğrenimleri, mesleki faaliyette buldukları alan ve mesleki tecrübeleri gibi hususları ihtiva edecek şekilde hazırlanır.
- (3) İl merkezleri için İl idare Kurulları, ilçe merkezleri için ilçe idare kurullarınca, bu bölgede oturan ve bu bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis ve mimarlar arasından seçilerek oluşturulacak 15 kişilik liste OCAK ayının ilk haftası içinde Valiliklere sunulur. Onaylanan liste seçildikleri yerin Asliye Hukuk Mahkemelerine gönderilir.
- (4) Listelerin onanmaması halinde, onanmama gerekçesine uygun olarak ilgili ihtisas odaları ve il/ilçe idari kurullarınca en kısa sürede yenileri hazırlanarak onaya sunulur.
- (5) Listelerde yer alanlar, takip eden yıllarda da yeniden seçilebilirler.(Yön.Mad.7)

Bilirkişi Kurullarının Oluşturulması (Yönetmelik Madde: 8)

● **Bilirkişi Kurulu**, Mahkeme tarafından kamulaştırmaya konu olan yer veya hakkın cins ve niteliğine göre, ihtisas odaları tarafından bildirilen listede yer alanlardan 3 kişi, il/ilçe idare kurulunca bildirilen listede yer alan o bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis, mimar ve şehir plancılarından (mülk bilirkişisi) seçilecek 2 kişi olmak üzere toplam 5 kişiden oluşturulur.

● Kamulaştırılacak gayrimenkul malın ve kaynağın niteliğine göre uzmanlık alanlarının belirlenmesinde mahkemece tereddüde düşülen konularda Birliğin görüşüne başvurulur.

● Kamulaştırılacak gayrimenkul malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerin üçü aynı uzmanlık kolundan seçilir.

● İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listeden fiili ve hukuki nedenlerle bilirkişi seçiminin olanaksız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmazın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskan, Tarım ve Köy İşleri ile Çevre ve Orman bakanlıklarının taşra teşkilatı ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimine imkan olmadığı takdirde, komşu illerinden, oda listelerinden, yoksa yukarıda belirtilen resmi daire ve kurumlarından alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır. (Yönetmelik madde: 8)

C) BİLİRKİŞİLİK YAPAMAYACAK OLANLAR

Dava konusu yer veya kaynak için, kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan malın sahipleriyle bunların usul ve furu-u, eşi, üçüncü derece dahil kan ve sıhri hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar, kendisinin veya usul ve furu-unun, eşinin, üçüncü derece dahil kan ve sıhri hısımlarının aynı kamulaştırma planı içerisinde taşınmazı bulunanlar, taşınmazın, gerçek veya tüzel kişi sahibi ile herhangi bir ücret ilişkisi ve her türlü düşmanlık, müşavirlik, teknik sorumluluk, kontrollük ve benzeri ilişkiler içinde bulunanlar bilirkişilik yapamazlar.

Bu maddeye ve 5. maddeye göre bilirkişilik yapamayacak durumda olanlar, herhangi bir şekilde bilirkişi kuruluna seçildiklerini veya bu durumları öğrendikleri tarihten itibaren en geç bir hafta içinde



durumu seçimi yapan mahkemeye bildirmek ve bilirkişilikten çekilmek zorundadır. (Yönetmelik madde: 9)

D) BİLİRKİŞİ LİSTELERİNDEN ÇIKARILMA SEBEPLERİ

Bilirkişiler,

- 1- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununu ve yönetmeliği gereğince bilirkişilerde aranan niteliklerin bulunmadığının veya sonradan kaybedildiğinin tespiti halinde,
- 2- Yönetmelik hükümlerine aykırı davranışlarda bulunduğu tespit halinde,
- 3- Kendilerinin listeden çıkarılmalarını talep etmeleri halinde ilgili ihtisas odası veya ilgili il ve ilçe İdare kurulunca listeden çıkarılırlar.
- 4- 3. madde dışında kalan sebeplerle bilirkişi listelerinden çıkarılanların yetki belgeleri iptal edilir ve durum mahkemeye bildirilir. (Yönetmelik Madde:10)

E) BİLİRKİŞİ MESLEKİ EĞİTİM KURSLARI İLE BİLİRKİŞİ YETKİ BELGESİ İLE USUL VE ESASLARIN BELİRLENMESİ

Bu esaslar,

- a. 14 Aralık 2004 gün,25670 sayılı Resmi gazetede yayımlanan TMMOB Meslek İçi Eğitim ve belgelendirme Yönetmeliği,
- b. 17.02.2007 gün, 26437 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Meslek İçi Eğitim ve Belgelendirme Yönetmeliğinde ayrıntılı açıklanmıştır. (Yönetmelik madde: 11)

- 1- TMMOB a bağlı ihtisas odaları ile il ve ilçe idare kurullarınca hazırlanacak listelerde yer almak isteyen mühendis, mimar ve şehir plancıları, **BİLİRKİŞİ YETKİ BELGESİ** almak için birliğin gözetiminde ihtisas odalarınca düzenlenen **bilirkişi meslek içi eğitim kurslarına katılmak zorundadır.**
- 2- İhtisas odaları, şubelerinde, bölge birimlerinde veya uygun gördükleri yerde yılda en az bir kez olmak üzere bilirkişi meslek içi eğitim kursları düzenler,
- 3- Bilirkişi meslek İçi Eğitim Kursları, Birliğin gözetim ve denetiminde üniversitelerin bu konuda eğitim veren birimleri ile işbirliği sağlanarak yapılır.
- 4- Bilirkişi Meslek içi Eğitim Kurslarına başvurularında, mesleki deneyimin belgelendirilmesi zorunlu olup, yönetmeliğin 5. maddesinde belirtilen durumlar ile ilgili belgelerin istenilmesi dışında ilgilinin beyanı esastır.
- 5- Kamu Kurum ve Kuruluşlarında çalışan mühendis, mimar ve şehir plancıları istemeleri halinde idarelerince görevlerini aksatmamak şartıyla bilirkişi meslek içi eğitim kursuna katılmaları için gerekli izin verilebilir.
- 6- Meslek İçi Eğitim Kursları için, bu kurslar ile ilgili giderlerin karşılanması amacıyla katılımcılardan ücret alınabilir. **Alınacak ücret her yıl ilgili ihtisas odasının talebi üzerine birlikçe belirlenir.**

F) BİLİRKİŞİLERİN YETKİ BELGELERİNİN İPTALİ VE YENİLENMESİ

YETKİ BELGESİ almış bilirkişilerin sicil kayıtları, ilgili meslek odalarınca tutulur. (Yönetmelik. Madde:14)

YETKİ BELGELERİ'nin her 5 yılda bir yenilenmesi zorunludur. Ancak, bu süre içinde Yönetmelikte belirtilen hükümler çerçevesinde yetki belgesinin iptal edilip edilmemesi, bilirkişiye belgeyi veren meslek odasının sorumluluğundadır.

Yetki Belgesi iptal edilenler, odasınca Valiliğe, Valilikçe de ilgili Asliye Hukuk Mahkemesine bildirilir.

Bu kişiler, bilirkişi kurullarında görev alamazlar. (Yönetmelik Madde: 13)



G) BİLİRKİŞİLERİN ÇALIŞMA YÖNTEMLERİ VE SORUMLULUKLARI

- 1- Bilirkişiler, Yemin ederek görev alır.
- 2- Bilirkişiler, toplumsal sorumluluk bilinci ile görev yapmak, doğruyu beyan etmek, tarafsız davranmak ve görevini özenle yerine getirmek, herkesin üzerinde birleşebileceği, kabul edilebilir, objektif ve bilimsel görüş bildirmek, subjektif değerlendirmelerden kaçınmak zorundadır.
- 3- Bilirkişiler, görev üstlendiklerinde, üyesi buldukları odaya bilgi vermekle yükümlüdürler. Bilirkişiler, mahkemeye sundukları raporların bir kopyasını, **istenilmesi halinde bağlı oldukları odaya verirler.**

- 4- Bilirkişiler, geçerli bir mazereti olmadığı sürece, mahkeme celbine uyararak keşfe katılmak zorundadır. Mazereti dışında, keşfe katılmayan bilirkişilerin adları ilgili mahkemece odasına bildirilir. (Yönetmelik Madde:15)

Aşağıda belirtilen kişi veya kurumlar, bilirkişilik görevini kabul etmekle yükümlüdürler.

- Resmi bilirkişilikle görevlendirilmiş olanlar ve TCK:nun 64. maddede belirtilen listelerde yer almış bulunanlar.

- İncelemenin yapılması için bilinmesi gerekli fen sanatları meslek edinenler,

- İncelemenin yapılması için gerekli mesleği yapmaya resmen yetkili olanlar. (TCK Madde.65)

- Hakim reddini gerektiren sebepler bilirkişi hakkında da geçerlidir. (TCK.madde69)

- Usulünce çağrıldığı halde gelmeyen veya gelip de yeminden, oy ve görüş bildirmekten çekinen bilirkişiler hakkında TCK: nun 60. maddesinin birinci fıkrası hükmü uygulanır. (TCK:Mad.70) (Dava hakkında hüküm verinceye kadar 3 ayı geçmeyen disiplin hapsi verilebileceği)

- Belirlenen süre içerisinde raporunu vermeyen bilirkişi hemen değiştirilebilir. Bu durumda, bilirkişi, o ana kadar yaptığı işlemleri açıklayan bir rapor sunar ve görevi sebebiyle kendisine teslim edilmiş olan eşya ve belgeleri geri verir. Bu bilirkişi 64. maddede öngörülen listelerden çıkartılabileceği gibi, gecikme dolayısıyla uğranılmış zararları ödemesine de karar verilebilir. (TCK: Mad. 66/2)

- Rüşvet alan kamu görevlisi 4 yıldan 12 yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. Rüşvet veren kişi de kamu görevlisi gibi cezalandırılır. Rüşvet konusunda anlaşmaya varılması halinde, suç tamamlanmamış gibi cezaya hükmolunur. Rüşvet alan ya da bu konuda anlaşmaya varan kişinin, yargı görevini yapan hakem, **bilirkişi**, noter veya yeminli müşavir olması halinde verilecek ceza üçte birden yarısına kadar arttırılır. (TCK:Mad.252/2)

- Yargı mercileri veya suçtan dolayı kanunen soruşturma yapmak veya yemin altında tanık dinlemek yetkisine sahip bulunan kişi veya kurul tarafından görevlendirilen bilirkişinin gerçeğe aykırı mütalaada bulunması halinde 1 yıldan 3 yıla kadar hapis cezasına hüküm olunur. (TCK: Mad.288)

- Bilirkişinin gerçeğe aykırı rapor düzenlemiş olmasından dolayı zarar görenler, haksız fiile göre, bilirkişilere karşı tazminat davası açabilirler. Bu konu Borçlar Kanununun 41. maddesinde düzenlenmiştir. Bilirkişinin kasten gerçeğe aykırı rapor verdiğinin ceza mahkemesi kararı ile ispatı gerekir.

BİLİRKİŞİ KASTEN DEĞİL DE, İHMALEN GERÇEĞE AYKIRI RAPOR verdiyse, bu durum için yargısal olarak bir şey yapılamaz.

H) İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLAR İLE İLİŞKİLER

Bilirkişiler, görevlerini yerine getirirken kamu kurum ve kuruluşları ile özel ve tüzel kişilerden bilgi ve belge isteyebilir. Kurum, Kuruluş ve kişiler, söz konusu isteklere mevzuatları çerçevesinde cevap vermek ve bilirkişi kuruluna gereken kolaylığı göstermekle yükümlüdür. (Yön. Mad. 18)

BİLİRKİŞİ RAPORLARININ SUNULMASI

Bilirkişi Kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal ve kaynak ile emsal taşınmazların buldukları yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal



veya kaynağın değerini belirleyen gerekçeli raporunu 15 gün içinde mahkemeye verir. **Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.**(Yön. Mad.16)

BİLİRKİŞİ RAPORU'NUN HAZIRLANMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Meslek alanımızda farklı konularda bilirkişilik görevi yapılmakta iken, Kamulaştırma Bilirkişiliğinin ayrı özelliği vardır. Kamulaştırmayı yapan idarenin, yaptığı işlemlerin ilgili mevzuata uygun olup olmadığı, kamu yararının korunup korunmadığı kontrol edilmelidir.

İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik koşulları ile şehircilik, planlama aşamaları, mevzuatta belirtilen Kriterlere uygunluğu sorgulanmalıdır.

Kamulaştırma Kanunu uyarınca taşınmazın özellikle **ARSA** mı, **ARAZİ** mi ayırımında, **Harita Kadastro Mühendisi** özellikle görev üstlenmeli ve sorunu, **Yargıtay kararlarına uygun çözmelidir.**

Arazilerin Kamulaştırma Bedeli Net Gelir hesabıyla, arsaların değeri özel amacı olmayan emsal kamulaştırmadan önceki gerçeğe yakın satış değerlerinin dava tarihlerine uyarlanarak bulunacak değerlerle, Binaların, Maliyet Hesaplarının, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yıpranma oranları da dikkate alınarak bulunacak değerlerle hesapları yapılmalıdır.

Bilirkişi Kurulundaki, Harita ve Kadastro Mühendisi, mutlaka, idarenin yaptığı işlemleri kontrol etmeli, Kamulaştırma Değeri hesaplanan taşınmazlar ile emsal taşınmazları bir arada gösterilebilen uygun ölçekte (1/5000, 1/2000 gibi) ülke koordinatlı ve mutlaka karelağı da bulunan harita üzerinde, birbirlerine olan uzaklıkları ve İmar vs. konuları gösterilen haritayı hazırlayarak imzalamalıdır.

Ayrıca, Kamulaştırma Bedeli hesaplanan ve emsal alınan taşınmazların, mutlaka daha önce nasıl oluştukları, birbirlerine nazaran Kadastral veya İmar parseli olup olmadıkları, daha önce oluşurken İmar Kanununun 15 ve 16. maddelerine göre bedelsiz hangi oranda terk işlemi yapıldığı, 18. maddenin kaç defa uygulandığı, düzenleme ortaklık payının hangi oranda alındığı hususları dikkatli irdelenmelidir.

Raporu hazırlayan kişilerin, konularının uzmanı olmaları, konunun iyi kavranılmış olması, ilgili kaynakların iyi belirlenmesi, objektif davranılması, ileri sürülen olumlu-olumsuz görüşlerin kesin deliller ile somut biçimde açıklanması, belli bir plan çerçevesinde hazırlanması, içerikleri gereksiz ayrıntıya girmeden özlü biçimde hazırlanması, açık ve net, kolay anlaşılacak ifade tarzı ile yazılması, yanlış anlaşılmalara yol açacak ifadelerden kaçınılması gerekir.



ÖRNEK RAPOR PLANI

.....Asliye Hukuk Mahkemesine

Bilirkişi/ Ek Bilirkişi Raporu

Esas No :
Davacı :
Davacı Vekili :
Davalı :
Davalı Vekili :
Dava Konusu :

- Giriş
- Dava Konusu ve Talep
- Yasal Dayanaklar
- Değerlendirme Tarihi
- Taşınmazın Tapu Kaydı, Cins ve Nevi
- **Yargıtay'ın öngördüğü davalı ve emsal taşınmazları birlikte gösteren Ölçekli, Koordinatlı-Kareli Harita (vaziyet planı)**
- Taşınmazın Nitelikleri ile Değerini Etkileyen Faktörler
- İnceleme ve Tespitler
- Taşınmazın Net Geliri/Rayici/Maliyeti ve Birim Değerinin Hesaplanması
- Taşınmaza İlişkin Arazi+Bina+Müştemilat+Muhdesat Toplam Değerlerinin Hesaplanması
- Artan veya Azalan Kısımların Değerlendirilmesi
- Objektif Değer Artışına Konu Hususların İncelenmesi, Enkaz veya Maliyet Bedellerinin Hesaplanması
- Tüm Bilgilerin Işığında Kamulaştırmaya Konu Taşınmazın Toplam Değerinin Hesaplanması
- Sonuç ve Kanaat

Ekler :

Bilirkişi (1) Bilirkişi (2) Bilirkişi (3) Bilirkişi (4) Bilirkişi (5)

Adı Soyadı :
Ünvanı :
Oda Sicil No :
İMZA

Not: raporun bir sayfadan fazla olması halinde son sahife haricinde bilirkişilerin parafları açılır. Sayfalar sonlarına alt başlık olarak Dosya No/ Esas No/ Sayfa x/y açılır.



İMAR MEVZUATI VE İMAR PLANLARI

-3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN AMACI:

Yerleşme Yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamaktır.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir.

Her hangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına, yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

İMAR KANUNUNA GÖRE PLANLAMA KADEMELERİ

1- BÖLGE PLANLARI:

Devlet Planlama Teşkilatı yetkili olup, Sosyo-Ekonomik gelişme eğilimlerinin, yerleşmelerin gelişme potansiyelinin, sektörel hedeflerin, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek amacıyla hazırlanır.

2- ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI (Metropolitan İmar Planı)

Bölge planlarında belirlenen kararlara uygun olarak, sanayi, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.

3- İMAR PLANLARI

Fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın kullanma dengesini en verimli biçimde belirlemek üzere hazırlanan planlardır.

a) Nazım İmar Planı

- Bölge veya çevre düzeni planları varsa, bu planların ilke kararlarına uygun olarak,
- Halihazır haritalar üzerine çizilen,
- Varsa Kadastro durumunu da gösteren,
- Arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, bölge tiplerini belirleyen,
- Bölgelerin gelecekteki nüfus ve yapı yoğunluklarını bildiren,
- Gelişme alanlarının yön ve büyüklükleri ile ilkelerini açıklayan,
- Ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümünü gösteren,
- Uygulama İmar Planlarına esas oluşturacak bilgileri ve kararları içeren,
- RAPOR'** uyla birlikte bir bütün olan planlardır.

b) Uygulama İmar Planları

- Nazım İmar Planı esaslarına göre hazırlanan,
- Halihazır haritalar üzerine çizilen,
- Varsa Kadastral durumu gösteren,
- Bölgelerin yapı adalarının yoğunluk ve düzenini,
- Yolları,
- Uygulama etaplarını
- ve diğer ayrıntılı bilgileri gösteren planlardır.

İmar planları, pafta, rapor, plan notlarından oluşmaktadır. Yapılaşma ve kullanım haklarına ilişkin ayrıntılı hususlar, hepsi dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

c) Parselasyon Planı

Parselasyon Planı: imar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemine esas alınan plandır.

d) Revizyon (Tadilat, Düzeltme) İmar Planı

Her türlü ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulanması mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğunun sağlanmasının amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plana revizyon planı denir.

e) Ek (ilave) İmar Planı

Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlar da, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan planlara ek (ilave) plan denir.

f) Mevzii İmar Planı

Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

g) Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planı

2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası gereğince yapılan bu planlar, nazım imar planlarında turizm kullanımına ayrılan alanlar ile sınırları nazım imar planı ile belirlenen planlardır.

h) Koruma Amaçlı İmar Planı

Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Yasası gereğince "sit" alanı olarak belirlenen yerler için, en geç bir yıl içinde valilik veya belediyelerce yapılan veya yaptırılan planlardır.

ı) Ulusal Park Geliştirme Planı

2873 sayılı Ulusal Parklar Yasası, bilim ve eğitim yönünden önem taşıyan nadir, tehlikeye maruz ya da kaybolmaya yüz tutmuş eko sistemler, türler ve doğa olaylarının meydana geldiği mutlaka korunması gerekli olan ve yalnız bilim ve eğitim amaçlarıyla kullanılması öngörülen planlardır.

j) Leke planı (Zonning)

Şehir nazım imar planı içerisinde kullanım şekli açıklanmış bir şehirselleştirme alanıdır. Leke üzerinde detay planların yapılması ve uygulamaya esas olacak plan şartları yazılır.

k) Vaziyet Planı

Yapılacak yapının, parsel içindeki durumunu gösteren bir plandır.

Bunlar, yapının parsel hudutlarına olan mesafeleri ile arazi üzerindeki dış ebatlarını ve yapının yüksekliğini rakamlarla belirleyen, binanın kot aldığı röperi ve bu röpere göre bina köşelerine ait katları yine rakamlarla gösteren, imar planında yerinin tespitine yarayacak olan imar veya kadastro pafta ve parsel numaralarını ihtiva eden, ölçekleri 1/200, 1/500, 1/1000 olabilen planlardır.

l) Yol İstikamet Planı

Nüfusu 5000'den az olan beldelerin sadece bir veya birkaç anayolu ve bu yolların iki tarafı için mevzii olarak hazırlanmış imar planıdır.

Belediye ve Mücavir alanlarda Belediyeler, dışında Valiler (İl Özel İdare Müdürlüğü) İmar programlarını beşer yıllık olarak hazırlamaktadır.

Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanamaz. (Mad. 6 ve 8)

m) Bağımsız Bölüm Planı

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projesini,

4- İMAR PROGRAMLARI, KAMULAŞTIRMA VE KISITLILIK HALİ

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan taşınmazlar kamulaştırıncaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar



bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.(Mad. 10)

5- KAMUYA AİT GAYRİMENKULLER

İmar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan, Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve Özel İdare'ye ait arazi ve arsalar, Belediye veya Valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, dışında özel idareye bedelsiz terk edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta, tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Bu yerlerin kullanım şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir.

Hazırlanan İmar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar planı kararı ile getirilen, kullanma amacına konu ve tabi olurlar. (Mad. 11)

6 - İMAR PLANLARINDA UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLER

İmar programına alınan alanlarda, kamulaştırma yapılıncaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Bu yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder. (Mad. 13)

7- İRTİFAK HAKLARI

İrtifak hakkı: Başka birinin arazi, arsa gibi taşınmazının belirli ölçüde yararlanma hakkının elde edilmesidir. Kısaca, kullanım hakkıdır.

a- Aynı irtifak hakları

İki taşınmaz arasında kurulur. Yararlanana **Hakim** Taşınmaz, kendisinden yararlanılana ise **Hadim (yükümlü)** taşınmaz denir. Aynı irtifak hakkı, yükümlü taşınmaz sahibinin taşınmazının kullanma ve yararlanma haklarını sınırlar.

b- Kişisel irtifak hakkı

İrtifak hakkı sahibi taşınmaz değil, kişidir.

Kişi lehine kurulmaktadır.

b-1-İntifa Hakkı

Bu hakka sahip olan kişinin hayatıyla sınırlı olarak, başkasına ait olan bir şeyden (taşınmaz, taşınır, hak veya bir mal varlığı)kullanma ve yararlanma hakkıdır.

b-2-Oturma (sükna) hakkı

Bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisini verir. Başkasına devredilemez ve mirasçılara intikal etmez.

c- Diğer İrtifak hakları

c-1-**Üst hakkı:** Bağımsız ve en az 30 yıl süreli olmak şartıyla tapu kütüğüne yazımlanır.

c-2-**Kaynak hakkı:** Bağımsız ve en az 30 yıl süreli olmak şartıyla tapu kütüğüne yazımlanır.

c-3-**Kat İrtifakı**



c-4-Devre Mülk Hakkı

c-5-Diğer İrtifak Hakları (Medeni Kanun madde 838) Malik taşınmazı üzerinde her hangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere irtifak hakkı kurabilir.

Bu haklar, aksi kararlaştırılmadıkça, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçemez.

İdareler, kanunlarla yapmak zorunda buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmazları, kaynakları ve irtifak haklarını, bedellerini peşin ya da 3. maddenin 2. fıkrasındaki durumlarda eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler. (Mad. 14)

8- AYIRMA VE BİRLEŞTİRME

İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan taşınmazların bu kısımlarının ayrılmasına veya birleştirilmesine izin verilmez. İmar parselasyon planı tamamlanan yerlerde yapılacak ayırma ve birleştirmelerin bu planlara uygun olması şarttır. (Mad. 15)

9- TESCİL VE ŞUYUUN İZALESİ

Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki taşınmazların re'sen veya müracaat üzerine BİRLEŞTİRME veya AYRILMASI bunlar üzerinde İRTİFAK HAKKI TESİSİ veya BU HAKLARIN TERKİNİ, İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygunluğu BELEDİYE ENCÜMEN'leri veya İL İDARE KURULLARI'ınca onaylanır.

İmar Kanuna göre şuyulandırılan taşınmazların sahipleri, ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şuyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şuyuun izalesi davası açabilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şuyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir. Yani, şuyuun izalesinde ve taksimde AYIRMA-BİRLEŞTİRME-İRTİFAK HAKKI TESİSİ veya TERKİNİ işlemleri varsa, taşınmazın bulunduğu yere göre BELEDİYE ENCÜMEN ya da İL İDARE KURULU kararlarının alınması zorunludur. (Mad. 16)

Kamulaştırma işlemlerinde ise kamu yararı söz konusu olduğundan bu kararların alınmasına gerek yoktur.

10 - KAMULAŞTIRMADAN ARTA KALAN KISIMLAR

Belediye veya Valilik, kendi malı olan veya imar planlarının uygulanması sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda oluşan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, taşınmaz sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu taşınmaz sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan çekinirse, şuyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu sağlar.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, Belediye veya Valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatlari halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle satmaya, ilgililer satın almak istemezlerse, şuyuun izalesi suretiyle satmaya yetkilidir.

Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri KAMULAŞTIRMA KANUNU hükümlerine göre yapılır. (Mad. 17)

11- ARAZİ VE ARSA DÜZENLENMESİ

17 ARALIK 2003 gününden itibaren, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinin % 40 na kadar düzenleme ortaklık payı alınmaktadır.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka



maksatlarla kullanılamaz.

Belediyeler ve Valilikler, imar planı uygulaması gereği kapanan kadastral eski yolları Belediye veya İl Özel İdaresi, Köy Tüzel Kişiliği adına tescil etmeden umumi hizmetlere ayrılan yerlere bırakmaları zorunludur. Bunların dışında, okul, hastane, Kreş, Belediye Hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi kamu tesislerine ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir. Böylece düzenleme alanı içindeki kesintiler, tüm katılanlara eşit oranda uygulanır.

Düzenlemeye tabi tutulan bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına engel oluşturmaz.

Düzenlemeye tabi tutulan parselden, daha önce oluşması sırasında İmar Kanununun 15 ve 16. maddelerinin uygulanması sırasında bedelsiz terk olunan oran, en fazla % 40 a tamamlanacak şekilde düzenleme ortaklık payı alınır.

18.madde uygulamasında kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, Belediyeler ve Valilikçe Kamulaştırılmadıkça yıktırılmaz.

Belediye veya Valilik, düzenleme ortaklık payı oranı % 40 ı aşıyorsa, Belediye veya Valiliğe ait arsa arazilerin tahsisi de karşılamıyor ise Kamulaştırma yapılır. Kamulaştırma bedeline karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan Belediye veya Valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şuyulanma sadece zemine ait olup, şuyunun giderilmeside bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

18.maddenin son fıkrasında belirtilen 7 hal hariç, imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisseler ayracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

7 istisna hal ile ilgili olarak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün, hisseli satışlarla ilgili 03.10.1997 gün, 1997/12 sayılı genelgesindeki hususlara mutlaka uyulmalıdır.

12 - UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLERDE MUVAKKAT YAPILAR

İmar Kanununun 33. maddesinde öngörülen, İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18. madde uygulanmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13. maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün uygulanması istenen parsellerde, üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında, sahiplerinin istekleri üzerine Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu kararıyla imar planı uygulanmasına kadar **muvakkat inşaat veya tesisata** yapı izni verilir.

Verilecek süre 10 yıl olmalı, tapu kaydına şerh konulmalıdır.

Plan uygulanırken, muvakkat inşaat veya tesisler yıktırılırlar. On yıllık muvakkatlık süresi dolusun-dolmasın yıktırılması veya kamulaştırılması halinde, muvakkat bina ve tesislerin Kamulaştırma Kanununa göre takdir olunacak bedeli, sahibine ödenir.

13- MÜCAVİR ALAN: Mücavir alan sınırları, Belediye Meclisi ve İl İdare Kurulu kararına dayanarak Vilayetlerce Bayındırlık ve İskan Bakanlığına gönderilir. Bakanlık, bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek onamaya veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir.

Mücavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücavir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık, gerekli gördüğü hallerde mücavir alana alma ve çıkarma hususunda re'sen karar verebilir.



MÜCAVİR ALAN

Bilindiği üzere;3194 sayılı İmar Kanunu'nun 45. Maddesi mücavir alanlarla ilgilidir. Söz konusu maddede;

“Mücavir alan sınırları, belediye meclisi ve il idare kurulu kararına dayanarak vilayetlerce Bakanlığa gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek tasdik etmeye veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir.

Mücavir Alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücavir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. **“Bakanlık gerekli gördüğü hallerde mücavir alana alma ve çıkarma hususunda re’sen karar verebilir.”denilmektedir.**

Mücavir alan kavramı 1956 yılında kabul edilen 6785 sayılı İmar Kanunu ile mevzuatımıza girmiştir. (6785-m.47). Kavramın çıkış amacı o tarihlerde özellikle Büyükşehirlerin çevrelerinde görülen gecekondulaşmanın önüne geçilebilmesi amacı taşımaktadır. Kanun metnine göre, yetki belli gerekçeler ile verilmiştir. Kavramın ortaya çıkışı da bazı özel planlama problemlerinin çözümü için düşünülen tedbirlere dayanmaktadır.

Ancak 1972 yılında 1605 sayılı Kanun değişikliği ile, mücavir alanların belediye sınırına bitişik olması gerekmediği ve bu alanların köyleri de kapsayabileceği hükmüne bağlanmıştır.

1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu da aynı hükümlerle yazılmış, böylece 1956’da kabul edilen mücavir olma ve inkişaf sahası özelliği gibi teklif gerekçeleri ortadan kalkmıştır. Ayrıca re’sen alma işlemi gibi, çıkarma işlemi yapılabileceği hükmü getirilmiştir.

Mücavir alanda yapılacak imar işlemleri Belediye Sınırları içerisinde yapılacak işlemlerle aynıdır. 3194 sayılı Kanununun 2. Maddesi ile bu husus belirtilmiştir. Kanununun 2. Maddesinde “Belediye ve mücavir alan sınırları ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir” hükmü yer almaktadır.

Belediyeler mücavir alan sınırına almak istedikleri alanları mevcut durum ve kendi olanakları kapsamında belirlerler. Belediyeler taleplerini, yazılı olarak 1/25.000 ölçekli gerekli sınırların hepsi işlenmiş harita, mücavir taleplerinin gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir rapor Genelgelerde belirtilen bakanlıkça onaylı formlar, Belediye meclis kararı, alınabiliyor ise köy ihtiyar kararlarını ekleyerek Valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) iletir.

Valilik talebi belgelerin tamamının sunulup sunulmadığını, sınırların haritaya doğru işlenip işlenmediği, formlarda yazılı bilgilerin doğruluğunu kontrol ederek yerinde inceleme yaparak, taleple ilgili gerekçe raporu hazırlar, harita ve formların gerçeğe uygunluğunu ve doğruluğunu onaylar, uymayanları düzeltilmek üzere belediyeye iade eder. Onaylı bilgileri gerekçe raporunu da ekleyerek bir yazı eşliğinde 2 takım halinde Bakanlığa gönderir.

Bakanlık talebi, belgelerin tam olup olmadığı ve belgelerin onaylanıp onaylanmadığına bakmak suretiyle ön incelemeye alınır. Eksik veya onaysız belge gönderilmiş ise belgeler tamamlanmak talep üzere iade eder. Belgeler tam ise esas inceleme yapar. Bu incelemede sınırlar kontrol edilir, daha önce yapılan onamalarla karşılaştırılır, yürürlükte bulunan her türlü ve ölçekte planlar çerçevesinde belediye valilik gerekçe raporları değerlendirilir, gerekli görülürse yerinde inceleme yapar.

Bakanlık yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda, uygun görüldüğü takdirde aynen veya düzeltmeler yapılmak kaydı ile talebe ilişkin il idare kurulu kararı alınmasını valilikten ister.

İl İdare Kurulu Kararının Bakanlığa iletilmesinden sonra, Bakanlık mücavir alan onayını gerçekleştirerek onaylı mücavir alanın işlendiği 1/25.000 ölçekli haritaları Valiliğe ve İller Bankasına gönderir. Valilik onaylı bir takım haritayı bir yazı ile ilgili belediyelere gönderir.

Belediyesine tebliğinden itibaren mücavir alan işlemi tamamlanmış olur. İmar uygulamaları yasal çerçeveye göre yürütülür.

3194 sayılı yasanın 5. ve 45. Maddesini dikkate aldığımızda mücavir alanların yasal konumu hususunda yeterli açıklamaya ulaşılmamasının mümkün olduğunu düşünmekteyiz. Bunları sıralayacak olursak:



- Mücavir alan, imar mevzuatı ile ilgili tüm işlemler konusunda belediyelerin yetkisindedir.
- Mücavir alanda belediyeler, imar mevzuatı uygulamalarından sorumludur.
- Belediyelere imar mevzuatı ile ilgili diğer mevzuatta verilmiş görevlerin tamamı mücavir alanlarda yine belediyelerce yürütülür.
- Belediyeler mücavir alanda imar uygulamalarını denetlemekle yükümlüdür.
- Mücavir alanlar belediye sınırına bitişik olabilir.
- Mücavir alanın belediye sınırına bitişik olması zorunlu değildir.
- Mücavir alanın içerisinde köyler yer alabilir.

Ayrıca 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Koruma Kanunu'nda, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nda, 367 sayılı kanunla değişik 442 sayılı Köy Kanunu'nda, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetim Hakkında Kanunda, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nda, 2895 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve daha pek çok kanunda belediyelerin yetki ve görev alanları itibarıyla mücavir alanları ile belediye sınırları eş tutulmuştur.

MÜCAVİR ALAN TEKLİFLERİ HAZIRLANIRKEN İZLENECEK YOL:

5393 Sayılı Kanun Kapsamındaki Belediyeler; mücavir alan sınırına almak istedikleri alanları kendi olanakları ve ihtiyaçları kapsamında belirler ve talebe ilişkin belediye meclis kararı alırlar. Önerilen alanda kalan gerekli tüm sınırlar (belediye, öneri alan, varsa diğer belediye, mevcut mücavir, köy, il, ve ilçe sınırları) 1/25.000 ölçekli hali hazır harita üzerine işlenerek, mücavir taleplerinin gerekçelerini açıklayan ayrıntılı rapor, Genelgelerde belirtilen bakanlıkça onaylı formlar ve varsa köy ihtiyar kararları ile birlikte Valiliğe (Bayındırlık ve İsk. Müdürlüğü) iletir.

Büyükşehir Belediyeleri, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 27. maddesinin 3. fıkrası uyarınca mücavir alanların, ilçe ve ilk kademe belediyeleri arasında Büyükşehir belediye meclisinde bölüştürüleceği, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin kendilerine münhasır mücavir alanları olamayacağı, dikkate alındığında mücavir alana alma ve çıkarma veya mücavir alanda değişiklik yapma konusunda belediye düzeyinde işlem yapma veya tasarrufta bulunma yetkisi, Büyükşehir belediye meclisine aittir. Diğer bir ifadeyle, mücavir alan tekliflerinde sadece Büyükşehir Belediye Meclis Kararı alınması yeterlidir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 2. Maddesi uyarınca belirlenen Büyükşehir belediye sınırları dışında kalan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 45. Maddesi uyarınca 5216 sayılı kanunun kabulü tarihinden önce Bakanlıkça onaylanan ve Büyükşehir belediyesi kapsamında kalan ilçe ve ilk kademe belediyelerine ait mücavir alan sınırları ise halen geçerliliklerini korumakla birlikte; anılan kanun kapsamında kalan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin Büyükşehir belediye sınırları dışında kendine ait yetki alanı olamayacağı hususu dikkate alındığında, hiçbir işleme gerek kalmaksızın Büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılacaktır.

Ayrıca, 5216 sayılı Yasanın Geçici 2. Maddesinde Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan köylerin tüzel kişiliğinin sona ererek mahalleye dönüşeceği, ancak Orman köylerinin tüzel kişiliğinin devam edeceği ve bu köylerin imar bakımından Büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu köyler yasa koyucu tarafından özel statüye sahip alanlar olarak değerlendirildiğinden bu köyleri içeren mücavir alan tekliflerine ilişkin bakanlıkça yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Valilik, taleple ilgili olarak, belgelerin tamamının hazırlanıp hazırlanmadığını, sınırların haritaya doğru işlenip işlenmediğini ve formlarda yazılı bilgilerin doğru olup olmadığını kontrol ettikten sonra, yerinde inceleme yapar. Konuya ilişkin gerekçeli raporunu hazırlar, İl Özel İdaresinden idarenin yetkili teknik birimi koordinasyonu sağlanarak, teklif mücavir alanda idarenin yatırım, plan, proje ve yürütülen hizmetleri kapsamında görüşü alır, harita ve formların gerçeğe uygunluğunu ve doğruluğunu onaylar, uymayanları düzeltilmek üzere belediyeye iade eder ve onaylı bilgileri gerekçe raporunu da

ekleyerek bir üst yazı eşliğinde 2 takım halinde bakanlığa gönderir.

Bakanlık, talebi, belgelerin tam olup olmadığı ve belgelerin onaylanıp onaylanmadığına bakmak suretiyle ön incelemeye alınır. Eksik veya onaysız belge gönderilmiş ise belgeler tamamlanmak üzere Valiliğine iade edilir. Belgeler tam ise esas inceleme yapılır. Bu incelemede sınırlar kontrol edilir, daha önce yapılan onamalarla karşılaştırılır, yürürlükte bulunan her türlü ve ölçekte planlar çerçevesinde belediye ve valilik gerekçe raporları değerlendirilir, gerekli görülürse yerinde inceleme yapar.

Bakanlık, yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda, prensipte uygun gördüğü takdirde aynen veya düzeltmeler yapılmak kaydı ile talebe ilişkin il idare kurulu kararı alınmasını valilikten ister. Eğer teklif uygun bulunmuyor ise talebin değerlendirilemediği Valiliğe iletilir.

Valilikçe, il idare kurulu kararı alınarak Bakanlığa iletilir. Ancak Valiliklerce İl İdare Kurulu Kararı yerine il Genel Meclisi Kararı gönderildiği de gözlenmektedir. Bilindiği üzere, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanununda mücavir alanlara ilişkin olarak İl Genel Meclisine özel bir görev verilmemiştir. Ayrıca 5442 sayılı İl İdaresi Kanununun 60. Maddesinde “idare kurulları, idari, istişare ve kazai olmak üzere türlü karar alırlar. İdare kurullarının idari yetkileri kanun ve tüzüklerle kendilerine verilen vazifelerdir.” denilmektedir. Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. Maddesinde, mücavir alanlar; imar denetimi bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğuna verilen alanlar olarak tanımlanmakta, 45. Maddesinde ise Belediye Meclis Kararı ve İl İdare Kurulu Kararını müteakip Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca onaylanacağı belirtilmektedir. 5302 sayılı İl Özel İdareleri Kanunu’nda ise imara ilişkin hizmetlerin belediye sınırları dışında İl Özel İdaresince yerine getirileceği belirtilmekle birlikte mücavir alanlar ile ilgili açık ve ayrıntılı bir hüküm yer almamıştır. Bu nedenle mücavir alan işlemleri Bakanlıkca mevcut işleyiş içerisinde devam etmektedir.

Bakanlık, bütün işlemlerin tamamlanması ve İl İdare Kurulu Kararının alınması sonucu Bakanlık mücavir alan onayını gerçekleştirerek onaylı mücavir alanın işlendiği 1/25.000 ölçekli haritaları Valiliğe ve İller Bankasına ve İçişleri Bakanlığına gönderir. Valilik onaylı bir takım haritayı bir yazı ile ilgili belediyelere gönderir.

MÜCAVİR ALAN TEKLİFİ HAZIRLANIRKEN DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR:

Mücavir alan sınırı belediyenin bağlı olduğu ilçe sınırının dışına ve bir başka belediyenin belediye sınırına taşmamalıdır. Bir başka belediyenin belediye sınırları içinde mücavir alan onaylansa dahi bu onaylamanın hükümsüz onama olacağı ve mücavir alan sınırıyla idari sınır farklı şeyler olmalarına rağmen, uygulamalarda belli bir bütünlük sağlamak gerektiğinden, mücavir alanın belediyenin bağlı olduğu ilçe sınırların dışına taşmaması temel ilkeler arasındadır. Farklı bir ilçenin sınırında kalan bir alanın belediyeye mücavir alan olarak verilmesi durumunda vatandaşların farklı ilçe birimlerinde işlerini yürütmek zorunda kalacağı dikkate alınmalıdır.

•Mücavir tekliflerinin yer aldığı pafta içinde varsa il, ilçe, belediye ve mevcut mücavir alan sınırları ile diğer belediyelere ait mücavir alan sınırlarının gösterilmesi gerekmektedir.

• Teklif; köy içeriyorsa, köy tapulama sınırları 1/25.000 ölçekli haritada belirtilmeli, alınabiliyor ise köy ihtiyar heyeti kararı alınmalıdır. Alınamıyor ise alınamama gerekçeleri belirtilmelidir.

• Belediyelerin onaylı plan sınırlarının 1/25.000 ölçekli haritalara işlenmesi gerekmektedir.

• Teklif edilen alanların çok parçalı ve ilgili belediyenin hizmet götüremeyeceği kadar geniş ve büyük yada parsel ölçeğinde küçük olmamasına dikkat edilmelidir.

•Mücavir alan tekliflerine ilişkin Bakanlığın görüşü alınmadan İl İdare Kurulu Kararı alınmalıdır.

• Valilikçe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) hazırlanan teknik gerekçe raporu, rapor formatına uygun ve idari yetkili tarafından da onaylı olmalıdır. Ayrıca raporda mücavir teklifine ilişkin Valilik görüşü net bir şekilde belirtilmelidir.



• Genelgelerde belirtilen evraklar, tam olarak hazırlanmalı ve bilgi ve belgelerin doğruluğu Valiliklerce onaylanmalıdır.

• Harita bilgileri yeterli olmalı, mutlaka lejant bulunmalı ve paftalar Valiliklerce onaylanmalı,

• Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, imarla ilgili yetkiler, 5302 sayılı yasa kapsamında İl Özel İdaresinde bulunduğundan, teklif Bakanlığa gönderilmeden önce, Özel İdarenin yetkili teknik birimi koordinasyonu sağlanarak, teklif mücavir alanda idarenin yatırım, plan, proje ve yürütülen hizmetleri kapsamında görüşünün alınması zorunludur.

• Teklif alan; bir başka belediyenin mücavir alanını kapsıyorsa, diğer belediyenin görüşü ve Belediye Meclis Kararı istenmelidir. Ancak karar olumsuz olsa bile değerlendirme yetkisi Bakanlığındır.

• Mücavir alan sınırlarına ilişkin alınan mahkeme kararlarının 30 gün içinde idarece yerine getirilmesi zorunludur. Söz konusu işlemlerde süreye uyulması ve Bakanlıkca istenilen bilgi, belge ve görüşlerin süresi içinde ilgili makama iletilmesi hususuna titizlikle uyulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların dışında mücavir tekliflerinin, bilgi teknolojilerine uygun hazırlanmasını sağlamak ve Bakanlıkca hazırlanan mücavir envanterine uygun veri standardını geliştirmek amacıyla olanağı olan tüm belediyeler aşağıda belirtilen hususlara uyarak teklif hazırlamalıdır.

1. Mücavir alanlara ilişkin hazırlanacak 1/25.000 ölçekli halihazır teklif paftalar öncelikle taranmalıdır, (taramada renkli 24bit ve 300dpi çözünürlük tercih edilmelidir.)

2. -7param- datum Taranan paftalar Türkiye koordinatları üzerine oturtulmalıdır, (UTM 60 projeksiyon, ED-50 TURKIYE)

3. Paftaların bilgisayar ortamındaki imaj görüntüsü üzerine, üstte belirtilen bütün sınır bilgileri ayrı tabakalarda (layer) CAD ortamında çizilmelidir,

Tabakalar (alan olarak hazırlanacaklar); belediye sınırı, mevcut mücavir alan sınırı, öneri mücavir alan sınırı, diğer belediye sınırları, diğer belediyelerin mücavir alan sınırları, onaylı imar planı sınırları ve köy idari sınırlarını kapsamalıdır.

Tabakalar (çizgi olarak hazırlanacaklar); varsa ilçe sınırları, varsa il sınırları ve ülke sınırlarını kapsamalıdır.

4. Öneri mücavir alan sınırının kırık noktalarına noktalar atılmalı, bu noktaların koordinat değerleri nokta dosyası halinde hazırlanarak gönderilmelidir.

5. Hazırlanan tüm sayısal veriler, iki ayrı CD üzerine kopyalanarak Bakanlığa gönderilmelidir.

MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN YERLEŞMELERİN BELEDİYE OLMALARI

Mücavir alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş alanlardır. Mücavir alan sınırları idari sınırlar olmayıp, iktisadi, sosyal ve kentsel gelişmeleri mekansal olarak planlı bir şekilde yönetmek ve denetlemek amacıyla imar bakımından belediyelerin yetkisine verilen yerler olduğu dikkate alınmalıdır.

Bu nedenle bir belediyenin mücavir alanında bulunan alanların bir kısmı veya tamamının belediye olması durumunda, belediye sınırına dahil edilen yerlerdeki belediyenin mücavir alan sınırı herhangi yeni bir işleme gerek kalmaksızın ortadan kalkar. Ancak belediye sınırı dışında kalan alanlar mücavir statüsünü korumaya devam eder ve yeni bir onaylama yapılmıncaya kadar bağlı bulunduğu belediyenin mücavir alanı olur.

MÜCAVİR ALAN SINIRI İLE BELEDİYE SINIRI ARASINDAKİ FARK NEDİR

“Belediye”, Belde halkının ortak yerel gereksinimlerini karşılayan hizmetlerini gören kamu tüzel kişiliğine sahip yerel yönetim kuruluşudur. “Sınırı”, bir belediyenin Yasa kurallarına göre belirlenen sınırlarıdır.

İl ve ilçe merkezlerinde zorunlu olmak üzere, nüfusu 5000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulmaktadır. Belediyesi bulunan yerleşim yerlerine belde denilmektedir. Belediye, mahalli yöneticisi olan idari birimlerdir, Mahalle, belediye sınırları içerisinde yer alan, sınır sınıra birleşimiyle Belediye’leri oluşturan ve mahalli yöneticisi olan idari birimlerdir, Büyükşehir Belediyesi, mahalli yöneticisi olan, kapsadığı alan itibariyle hiyerarşik olarak ifade edilemeyen, ilçelerin birleşiminden oluşan idari birimlerdir. Büyükşehir belediyelerinin sınırları, İlçe belediyelerinin sınırlarını kapsar.

MÜCAVİR ALAN SINIRI ise Belediye sınırlarının dışında, imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti adına verilmiş olan sınırdır.

Ancak anlamına sınırdırlar iş başına hemen belirtilmesi gereken bir boyut mücavir alanın bir idari alan anlamına gelmediğidir. Diğer bir anlatımla, belediye yada il sınırları birer idari Örneğin, bir alanda belediye kurulup, belediyenin seçilmiş organlarının gelmesi bu alan içindeki köylerin idari varlığı ve tüzel kişiliğinin sona ermesine yol açar. Oysa bir köyün mücavir alan sınırlarına alınması, köyün idari ve tüzel kişiliğinin sona ermesi anlamına gelmez.

MÜCAVİR ALANLARIN BELEDİYE AÇISINDAN ÖNEMİ

- Mücavir alanda belediye hizmet götürme yükümlülüğünü üstlenilmemektedir. (Harç alınması için su ve yol olması yeterli olup, bunların belediyece sağlanma zorunluluğu bulunmamaktadır.)

- Bu alanlarda yaşayan ve belediyenin vergi mükellefi olan vatandaş, belediye organlarının seçmeni değildir.

- Belediye Gelirleri Yasası uyarınca mücavir alandan harç alınabilir.

- Mücavir alanda kalan arsa ve arazilerin emlak vergileri belediyece tahakkuk ve tahsil edilmektedir.

- Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde faaliyet gösteren maden işletmelerince, 3213 sayılı Maden Kanununun 14 üncü maddesinde yer alan paylara ilaveten yıllık satış tutarının % 0,2’si nispetinde belediye payı ayrılır.

- Türkiye Büyük Millet Meclisine bağlı milli saraylar hariç belediye ve mücavir alan sınırları içinde gerçek ve tüzel kişilerce işletilen her türlü müzelerin giriş ücretlerinin % 5’i belediye payı olarak ayrılır.

- İmarla ilgili dolaylı ve doğrudan ilişkili olan mevzuat, belediyelere hak, yetki ve görev tanımları yaparken mücavir alanları da kapsamaktadır. (Çevre Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Gecekondu Kanunu vb.)

- Belediye sınırlarında olduğu gibi mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla % 10’u, ilgili belediyelerin Gecekondu Kanunu hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa Büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir.

- Büyükşehir belediyelerinin, mücavir alan sınırları içinde bulunan yerlerde hazineye ait tarım arazileri satılamaz.



- Belediyeler; belediye sınırları içerisinde mücavir alanlarda, kendilerine ait veya tahsis edilen, izin verilen, irtifak hakkı tesis edilen yerlerde ağaçlandırma ve erozyon kontrolü çalışmaları yapar ve “Belediye Ormanları” kurar. Bu sahaların bakım, koruma ve işletmesini yapar ve yaptırır.

- Organize sanayi bölgesinde imar para cezası verilmesi yolunda karar almaya belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler yetkilidir. Çünkü 4562 sayılı Kanun ile Organize Sanayi Bölgelerine tanınan yetki, bu alanda arazinin kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili diğer bütün izinler ve ruhsatların verilmesi ve denetlenmesi ile sınırlıdır.

- Belediyeler; belediye sınırları içerisinde mücavir alanlarda, kendilerine ait veya tahsis edilen, izin verilen, irtifak hakkı tesis edilen yerlerde ağaçlandırma ve erozyon kontrolü çalışmaları yapar ve “Belediye Ormanları” kurar. Bu sahaların bakım, koruma ve işletmesini yapar ve yaptırır.

MÜCAVİR ALANLARA BELEDİYELERCE GÖTÜRÜLMESİ GEREKEN BELEDİYE HİZMETLERİ:

Belediyenin görev, sorumluluk ve yetki alanı belediye sınırlarını kapsamaktadır. Dolayısıyla sadece belediye sınırları içindeki müşterek ihtiyaçların karşılanmasına dönük harcama yapılabilir. Bununla beraber belediye meclisinin kararı ile mücavir alanlara belediye hizmetleri götürülmesi mümkündür.

3194 Sayılı İmar Kanunu’nda belediyeyi bağlayan herhangi bir şart ve durum bulunmamaktadır. Bu alanlarda belediyenin takdir yetkisi vardır.

Ancak Belediye Gelirleri Kanununun 104. Maddesine göre Belediye Gelirleri Kanununun mücavir alanlarda uygulanabilmesi için belediyece bu alanlara götürülmesi gereken hizmetler İçişleri Bakanlığının “2 Seri Nolu Belediye Gelirleri Kanunu Tebliği”nde;

- Taşıtların mahallin özelliklerine göre gidebileceği yolun yapılmış, bakıma alınmış olması,
- Mücavir alanda temiz ve sağlığa uygun içme ve kullanma suyu bulunması, olarak belirlenmiştir.

Bu iki hizmetin belediyece götürülmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Örneğin, şehirlerarası karayolundan yararlanan bir vatandaşın yoldan yararlandığı kabul edilmektedir.

MÜCAVİR ALAN BELİRLEME İLKELERİ

Mücavir alanlar belirlenirken belediyelerin olası gelişme alanlarını denetim ve kontrol altında tutmak, bu bölgelerde imar mevzuatı açısından ortaya çıkabilecek sorunlara önlem almak, planlama ve altyapı hizmetleri gibi belediye hizmetlerinin gerçekleştirilebilmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda, mücavir alan sınırları saptanırken, kamu yararı ve kamu hizmeti gerekleri esas alınmalıdır.

Belediyelerin mücavir alanları belirlenirken uyulması gereken bazı ilkeler vardır. Bir belediyenin mevcut ya da teklif edilen mücavir alanda kendisi için tanımlanmış sorumlulukları yerine getirebilme gücüne sahip olması gerekmektedir. Bu ise ilgili belediyenin belli koşulları yerine getirebilmesi anlamına gelmektedir.

Belediyelerin mücavir alanları içinde kendileri için tanımlanmış sorumlulukları belli bir etkinlik ve verimlilik içinde yerine getirebilmeleri için, alanın büyüklüğünün ve ulaşılabilirliğinin, belediyenin olanaklarının ve idari bölümlenmelerin yerindeliğinin yeterli ve sağlıklı olması gerekmektedir.

Her şeyden önce mücavir alan büyüklüğünün belediyenin bu çerçevede görevlerini ve sorumluluklarını yerine getirebileceği bir fiziksel ölçekte olması gereklidir. Aksi durumda, belediye mücavir alanını kontrol edemeyip, görevini yerine getiremeyecektir.

Belediyenin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesinin ön şartlarından birisi ulaşılabilirliktir. Mücavir alana ulaşılabilirliğin sağlanması yani yol bağlantılarının etkin bir biçimde kurulmuş olması mücavir alanın denetlenmesi için bir ön şart olmaktadır.

Aynı biçimde belediyelerin olanakları da mücavir alanın belirlenmesinde önemli girdilerden birisi olmaktadır. Belediyenin eleman, araç ve gereç durumu, gelir ve giderlerinin düzeyi mücavir

alanın denetlenmesi ve bu alanda belediyelere verilen sorumlulukların yerine getirilebilmesi açısından önemlidir. Araç, gereç ve eleman açısından sınırlı olanakları olan, bütçesi sınırlı olan bir belediyenin mücavir alanda kendisi için tanımlanan sorumlulukları etkin ve verimli bir biçimde yerine getirmesi beklenemez.

Şehircilik ilkeleri açısından son olarak üzerinde durulması gereken nokta ise mücavir alan sınırlarının belirlenmesinde, ilgili belediyenin sorumluluğu altındaki şehrin gelişme eğilimleriyle ilişkilendirilmesidir. Yukarıda da tanımladığımız gibi mücavir alanın önemi bu sınırlar içindeki yapılaşmanın kontrol edilmesi yönlendirilmesi ve benzeri gibi hedeflerle yakından ilgilidir. Bu nedenle bir belediyenin mücavir alanının tespitinde kentin gelişme eğilimlerinin dikkate alınması gerekmektedir. Bu nedenle ilgili yerleşmelerin, eğer varsa, nazım imar planlarının ve bu planların temel kararlarının da mücavir alanların belirlenmesinde temel veri olarak alınması gereklidir.

Bakanlığın, mücavir alan taleplerinin incelenmesinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun belirlediği kural ve ölçülerde uygulama yapılmasına özen göstermektedir. Bakanlıkça, mücavir alan tespitlerinde, belediyenin kentsel gelişme, planlama, planlama ile bağlantılı altyapı hizmetleri, kaçak yapılaşma kontrolü, köylerde yapılaşma denetimi zorunluluğu vb. nedenler üzerinde ağırlıklı olarak durmaktadır. Bu hususlar mücavir alan belirlenmesinde önemle dikkate alınmalıdır.

KÖYDE YAŞAYANLAR AÇISINDAN MÜCAVİR ALAN

442 sayılı Köy Kanunu uyarınca köy tüzel kişiliğince alınan para cezaları, ağaç gelirleri, harç, emlak ve arazi gelirleri köyün mücavir alana dahil edilmesinden sonra belediyelere ödenmekte olup, imar ve inşaat işleri ile ilgili formaliteler de artmaktadır.

Bunun yanı sıra; Belediye ve mücavir alan sınırları içine giren köylülere ait konutlar ve gelir vergisinden muaf esnaf ile Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalara ait emlak vergisi muafiyetlerini kaybetmekte, "işyeri açma izni harcına" ve çevre temizlik vergisi gibi ek vergilere tabi olmaktadır.

Ayrıca, Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, % 25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilirken bu pay mücavir alanlarda belediyeye verilmektedir.

Bütün bunların yanı sıra, mücavir alanlarda yaşayan ve belediyenin vergi mükellefi olan vatandaş, belediye başkanı ve belediye organlarının seçmeni değildir.

Öte yandan mücavir alanla köylüye gelen maddi külfet her ne kadar artsa da belediyeler yerleşim alanlarının plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun bir şekilde teşekkülünü sağlamaktadır.

Belediyelerin müstakbel gelişme alanlarında, sahil ve turizm kesimlerinde ve sanayi aksında kalan yakın köyler yoğun yapılaşma baskısı altında kalmakta ve bu durum çoğu kez gelir kaynağı tarım ve hayvancılık olan köylerde tarım arazilerinin kaçak yapılaşmaya açılmasına sebebiyet vermektedir. Bu da artan rant gelirlerinin illegal iktisadi faaliyetlere zemin hazırlamasına neden olmaktadır.

YARGI KARARLARININ YERİNE GETİRİLMESİ

Mahkemelerin almış olduğu iptal kararı önemli sonuçlar doğurur. Yönetim, iptal kararlarını yerine getirmek zorundadır. İdari Yargılama Usulü Kanunu, bu alanda ayrıntılı bir düzenleme içermektedir.

Buna göre;

- a) Esas hakkındaki kararlar gibi yürütmenin durdurulması kararlarının da yerine getirilmesi zorunludur.
- b) Kararlar en geç otuz gün içinde yerine getirilir.
- c) Kararların yerine getirilmesinin geciktirilmesi yönetimin hukuksal sorumluluğunu gerektirir.



- d) Kararların, kamu görevlisi tarafından kasten yerine getirilmemesi, kamu görevlisinin kişisel sorumluluğunu gerektirir.

Anılan Kanun uyarınca, yönetim yargı kararlarının icaplarına göre gecikmeksizin işlem ve eylemde bulunmakla yükümlüdür. Bu süre, yargı kararının yönetime tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.

Valilikler yargı kararları sonucu oluşan durumla ilgili olarak, Bakanlığın istediği bilgileri zamanında ve öncelikle, istenildiği şekilde göndermek zorundadır. Yaşanan gecikmeler nedeniyle, Bakanlık yargı kararlarını uygulama konusunda zorluklar çekmekte olup, bundan doğacak sorumluluklar valiliklere ait olacaktır

MÜCAVİR ALANIN AVANTAJLARI VE DEZAVANTAJLARI

Mücvir alan uygulamasının yerleşimler için olumlu getirileri olduğu gibi olumsuz etkileri de olmuştur.

Köy yerleşimleri, 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca köy tüzel kişiliğince alınan para cezaları, ağaç gelirleri, harç, emlak ve arazi gelirleri köyün mücvir alana dahil edilmesinden sonra belediyelere ödenmekte olup, imar ve inşaat işleri ile ilgili formaliteler de artmaktadır. Öte yandan mücvir alanla köylüye gelen maddi külfet artsa da belediyeler götördükleri su, çöp, kanalizasyon, ulaşım ve benzeri altyapı hizmetleri bu gelirle karşılamakta ve yerleşim alanlarının plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun bir şekilde teşekkülü sağlanmaktadır.

Belediyelerin müstakbel gelişme alanlarında, sahil ve turizm kesimlerinde ve sanayi aksında kalan yakın köyler yoğun yapılaşma baskısı altında kalmakta ve bu durum çoğu kez gelir kaynağı tarım ve hayvancılık olan köylerde tarım arazilerinin kaçak yapılaşmaya açılmasına sebebiyet vermektedir. Bu da artan rant gelirlerinin yasa dışı iktisadi faaliyetlere zemin hazırlamasına neden olmaktadır. Mücvir alan kanunu ile bu kontrolsüz gelişme ve yasa dışı faaliyetlerin durdurulup ortadan kaldırılması sağlanmıştır.

SONUÇ:

Mücvir alan konusu her ne kadar kanunlarla açıklanmış olsa da, uygulama aşamasında, hala yetkililere zorluk çıkaran bir konudur. Yerel yönetimlerce belirlenen mücvir alan sınırları, onaması yapıldıktan sonra onamayı yapan kurumlara hukuksal birçok engel çıkarmaktadır.

Bu hukuksal engellerle karşılaşılmasının başlıca nedenleri arasında, mücvir alan sınırı içerisinde dahil edilen köylerdeki yerel halka, mücvir alan içerisinde yer alan köylerin ne gibi avantajlar elde edeceğinin yeterince anlatılmamasını gösterebiliriz. Bir diğer önemli sorun ise, yerel yönetimlerin mücvir alan içerisine dahil ettikleri yerleşimlerin ihtiyaçlarını yeterince karşılayamamasıdır.

Sayıdığımız sorunların halledilmesi için gerekli olan en önemli çözüm yolu, yerel yönetimlerin, halkla daha iyi iletişim kurması ve daha demokratik bir yöntem sergilemesidir.

Mücvir alan konusu her ne kadar kanunlarda açıkça belirtilmiş olsa bile, kanunlarda yapılacak gerekli değişikliklerle, söz konusu konuyla ilgili olan dava süreçlerini daha kısa, dava sonuçlarını da daha adil sonuçlandırılabilceği inancındayız.

KÖY YERLEŞİM ALANLARI

Köy sınırları içindeki araziler, fiilen ekilip biçilirse bile arazi niteliğindedir. Bu koşullarda çalılık makilik, boş araziler ile üzerine her türlü yapı bulunan taşınmazlar tarım arazisi olarak kabul edilerek gelir değeri takdir edilecektir.

Köyde yerleşim alanı içinde bulunan ve üzerine yapı konulmayan boş araziler de kuşkusuz arazi niteliğindedir. Örneğin köydeki harman yerleri Pazar, piknik ve panayır yerleri gibi.

Köyde yerleşim merkezinde bulunan ve üzerine yapı inşa edilmiş olan yerler bile arsa sayılamayacaktır. Ancak köyün yerleşim merkezinde olmak, söz konusu araziye gelirine göre

bulunacak değerin, köy yerleşiminin dışındaki arazilere oranla belirli ölçülerde (varsa objektif ölçütler veya daha doğru kapitalizasyon faiz oranı düzeltilerek) yükseltilmesi uygun olacaktır.

Belediye sınırları dışında veya köy sınırları içinde bulunup, herhangi bir belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmayan ve belediye hizmetlerinden yararlanmayan taşınmaz tarım arazisi olarak değerlendirilir.

NOT: Kamulaştırma planları tanzim edilirken, Köy Yerleşim planları, ilgili kurumlardan (Bayındırlık İl Müd. Ve İl Özel İdare) temin edilerek, köy yerleşim alanı içerisinde kalan parseller kamulaştırma planında ve cetvelinde tanımlanacaktır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından:

PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ(*)

Resmi gazete ile Neşir ve İlanı: 2 Kasım 1985 – Sayı: 18916 (1. Mükerrer)

(*) Yönetmeliğın “BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA UYGULANACAK İMAR YÖNETMELİĞİ” olan ismi 30.06.2001 tarih ve 24448 sayılı resmi Gazete’de yayımlanan yönetmelikle “PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” olarak değiştirilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam

Amaç

Madde 1 – Bu Yönetmeliğın amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2 – (Değişik – R.G.: 02.09.1999-23804) Bu Yönetmelik hükümleri;

- 1) Planı bulunmayan ve /veya son nüfus sayımına göre nüfusu 10.000 in altında olan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde,
- 2) Belediye mücavir alan sınırları içindeki köy ve mezraların yerleşik alanlarında,
- 3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında,
- 4) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskan dışı alanlarında, uygulanır.

Çevre düzeni planı kapsamında kalan alanlar.

Madde 3 – (Değişik madde ve başlığı – R.G. 02.09.1999 – 23804) 2. Maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, çevre düzeni planı kararlarına uyulur.

İKİNCİ BÖLÜM

Tanımlar

Madde 4 – Bu Yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır:

- 1) **Yerleşik alan:** Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarını da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.



2) **Yerleşme alanı:** İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alanlardır.

3) **(Değişik – R.G.: 02.09.1999 – 23804) Yerleşme alanı dışı (iskan dışı) alan:** Her ölçekteki imar planı sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarlarının dışında kalan alanlardır.

4) **(Değişik – R.G.:02.09.1999 – 23804) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı:** Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile 100 m. dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il idare kurulunca karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlar.

Daha önce valiliklerince tespit edilmiş ve İl İdare Kurullarınca karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.

Köy sınırlarının içindeki araziler fiilen ekilip biçilmese bile arazi niteliğindedir. Bu koşullarda çalılık makilik, boş araziler ile üzerinde her türlü yapı bulunan taşınmazlar tarım arazisi olarak kabul edilerek gelir değeri takdir edilecektir.

Köyde yerleşim alanı içinde bulunan ve üzerine yapı konulmayan boş araziler de kuşkusuz arazi niteliğindedir. Örneğin köydeki harman yerleri, pazar, piknik ve panayır yerleri gibi.

Köyde yerleşim merkezinde bulunan ve üzerine yapı inşa edilmiş olan yerler bile arsa sayılmayacaktır. Ancak köyün yerleşim merkezinde olmak, söz konusu araziye gelirine göre bulunacak değerin, köy yerleşiminin dışındaki arazilere oranla belirli ölçülerde (varsa objektif ölçütler veya daha doğru kapitalizasyon faiz oranı düzeltilerek) yükseltilmesi uygun olacaktır.

Belediye sınırları dışında veya köy sınırları içinde bulunup, herhangi bir belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmayan ve belediye hizmetlerinden yararlanmayan taşınmaz tarım arazisi olarak değerlendirilir.

Kamulaştırma Planı Yapımı Kamulaştırma Sınırlarının Tespit ve İşaretlenmesi İşine Ait Teknik Şartnamesindeki Mücavir Alanla İlgili Hükümler

KAMULAŞTIRMA PLANI YAPIMI KAMULAŞTIRMA SINIRLARININ TESPİT VE İŞARETLENMESİ İŞİNE AİT TEKNİK ŞARTNAMESİNDEKİ MÜCAVİR ALANLA İLGİLİ HÜKÜMLER

Kamulaştırma Planı yapımı/Kamulaştırma Sınırı Tespiti ve işaretlenmesi işine ait Teknik Şartnamesinin, Bölüm IV.Kamulaştırma Planlarının Çizilmesi Başlıklı Madde 9- **A) Plan Bölümünde “imar planına rastlayan kesimlerde ise güzergah ekseninin imar sınırını kestiği noktalar, imar başlangıcı ve imar sonu, mücavir alan başı ve sonu kilometresi ok çıkartılmak suretiyle gösterilir. Belediye sınırları içerisinde kalan kısımlarda mücavir alanın başlangıç ve bitiş kilometreleri de aynı usulde gösterilecektir.”** ifadesi yer almaktadır.

KÖY YERLEŞME ALANI UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Hukuki Dayanak

Amaç

Madde 1 – Bu yönetmelik, 18.03.1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanununa 7 Ek Madde Eklenmesi Hakkında 20.05.1987 tarih ve 3367 sayılı Kanunun uygulanması ile ilgili hususları düzenler.

Kapsam

Madde 2 – 6831 sayılı Orman, 2634 sayılı Turizmi Teşvik, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, 1051 sayılı Kanunla değişik 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler Yapılacak Yardımlara Dair ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunları ek ve tadilleri kapsamına giren sahaların dışında; köylerde köy yerleşme alanlarının tespit edilmesi, köy yerleşme planlarının yapılması, köy yerleşme alanı tespit komisyonunun teşkili ile karar verme ve çalışma esasları, ihtiyaç sahiplerinde aranacak nitelikler, arsaların rayiç bedel tayini satış ve tesciller, devir yasakları ve amaca uygun kullanılma esasları, bu yönetmelik hükümlerine göre yapılır.

Dayanak

Madde 3 – 18 Mart 1924 tarih ve 442 sayılı köy Kanununa eklenen 20.05.1987 tarih ve 3367 sayılı kanunun Ek 17. maddesine göre hazırlanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

Köy yerleşme Alanı, tespiti, Tescil ve Satışı

BİRİNCİ KISIM

Komisyon teşkili, Alan Tespiti, Harita ve Plan Yapılması ve Tescili

Köy Yerleşme Alanı Tespit Komisyonunun Teşkili ve Çalışma Esasları

Madde 4 – Köy Yerleşme Alanı Tespit Komisyonu; vali yardımcısının başkanlığında; Milli Emlak Müdürlüğü, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü, Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığı İl Müdürlüğü, Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü ve ilgili Kadastro Müdürlüğünden birer teknik eleman ile köy temsilcisinden oluşur. Görevlendirme vali oluru ile yapılır. Gerektiğinde bu komisyona ilgili diğer kuruluşlardan da uzman eleman iştirak ettirilir.

Komisyon üye tam sayısının 2/3 çoğunluğu ile toplanır ve salt çoğunlukla karar alır. Oyların eşit olması halinde, Başkanın oy kullandığı taraf çoğunluğu sağlamış olur.

Komisyon sekreteryası ve büro hizmetleri Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü tarafından yerine getirilir.

Köy Yerleşme Alanının Tespiti

Madde 5 – İlgili ilçe kaymakamının mütalaasını da dikkate alarak muhtarın talebi uygun görmesi veya doğrudan doğruya kendi kararına dayanarak; vali, köy yerleşme alanını tespit ve planını hazırlamak üzere komisyonu görevlendirir.

Komisyon öncelikle o köye ait harita, sosyal ve ekonomik durum gösteren doküman ve gerekli diğer bilgileri derledikten sonra merkezde bir ön değerlendirme yapar. Müteakiben mahalline giderek, köyün istikbaldeki gelişme durumu da dikkate alınarak; ihtiyaç duyulan konut parsel sayısını, parsel büyüklüklerini, gerekli bulmuyorsa sosyal tesisler ve diğer genel ihtiyaçlar için tefrik edilecek arazi miktarını hesaplayarak, sonuç olarak köy yerleşme alanının ne genişlikte olacağına karar verir.

Mevcut köy yerleşik alanı ile bütünlük teşkil edecek şekilde ve mümkün mertebe mera niteliğini kaybetmiş arazilerle verimi düşük ya da tarım dışı hazine arazilerine öncelik vererek, köy gelişme alanı için uygunluğuna karar verdiği sahanın sınırlarını belirler.

Müracaatların çok olması halinde komisyon, nüfusu en çok olan köyden başlayarak bir öncelik sıralaması yapar ve çalışmalarını buna göre yürütür. Bu amaçla gerektiğinde valilikçe ayrı ya da aynı vali yardımcısının başkanlığında birden fazla komisyon teşkil edilebilir.



Köy Yerleşme Alanına Ait Harita veya Yaklaşık Ölçekli Krokinin Yapılması

Madde 6 – Komisyon 5. madde uyarınca yaptığı tespitleri ve aldığı kararları, köy yerleşme planı yapılmak üzere, köy hizmetleri il müdürlüğüne intikal ettirilir.

Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü, komisyon tarafından tespit edilen köy yerleşme alanı sınırlarını, mümkün mertebe sabit noktalar arasından düz hatlar geçirerek sahada tespit eder ve köşe noktalarını kalıcı işaretlerle belirler. Daha sonra tespit edilen bu alan kadastro görmüş olan yerlerde 1/1000 ölçekli harta üzerine işlenir. Kadastro görmemiş yerlerde ise söz konusu alanın 1/1000 ölçekli haritası veya ölçekli krokisi yapılır veya yaptırılır.

Harita veya ölçekli kroki üzerinde belirlenen alan içinde, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan mer'a, yaylak, seyrangah, yol, harman ve panayır yerleri gibi alanlar ile hazinenin mülkiyetinde olup bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş yerlerden başka, özel mülkiyete konu olmuş veya olabilecek taşınmaz mal varsa, bunlar ya köy tüzel kişiliği tarafından kamulaştırılır veya uygulama dışında bırakılır.

Köy Yerleşme Planının Yapılması

Madde 7 – Köy Hizmetleri İl müdürlüğü hazırlanan harita veya ölçekli kroki üzerinde Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne tespit edilecek teknik esaslara göre; konut, komisyon tarafından tespit edilen sosyal tesisler ve köyün diğer ihtiyaçları için gerekli parselleri ve yolları ölçek dahilinde işleyerek, köy yerleşme planını zemine aplane ederek parsel köşe noktalarını işaretler.

Köy yerleşme planlarını yapmak üzere, Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü veya bağlı bulunduğu bölge müdürlüğünde gerekli teknik elemanların bulunması halinde, bu çalışmalar Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılır ve yaptırılır.

Köy Yerleşme Planının Onaylanması ve Tapuya Tescil

Madde 8 – Hazırlanan köy yerleşme planı Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü tarafından valinin onayına sunulur.

Onay işlemini müteakip, söz konusu plan köy muhtarlığına tebliğ edilir. İtiraz edilmezse valinin onayı ile kesinleşir. Köy muhtarı, köy ihtiyar meclisinin kararına dayanarak en geç 30 gün içinde valiliğe itiraz edebilir. İtirazı valilikçe 15 gün içinde karara bağlanır. Bu karar kesindir.

Kesinleşen köy yerleşme planı, valilikçe ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğüne büro ve arazi kontrolleri yapıldıktan sonra ilgili Tapu sicil Müdürlüğü tarafından parsellerin köy tüzel kişiliği adına tescil işlemleri yapılır.

İKİNCİ KISIM

Arsa Bedel Tespiti, İlanı, İhtiyaç Sahipliği Satış, Temlik, Tescil, Takyit

Arsa Bedellerinin Tespiti

Madde 9 – Arsaların satış bedeli komisyon tarafından tespit edilir. Bunun için arazinin; halihazır emsal alım satım değerleri, mevki, inşaat teknikleri bakımından elverişlilik durumu, ulaşım ve benzeri hususlar dikkate alınarak, öncelikle (m²) birim fiyatı hesaplanır. Daha sonra muhdes yollar ile sosyal tesisler ve diğer amaçlar için ayrılan sahaların bedellerinden m² ye düşen pay ilave edilmek suretiyle, konut arsalarının bedelleri hesaplanır.

Arsaların İlanı

Madde 10 – Köy yerleşme alanı planı ile arsaların satış bedellerini gösterir cetveller, Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü tarafından 15 gün müddetle köyde görülebilecek bir yere astırılır ve durum mutad vasıtalarla en az üç defa köy halkına duyurulur.

İhtiyaç Sahiplerinin Tespiti

Madde 11 – İlan süresi sonunda, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne hazırlanan, basılı formların doldurulması suretiyle yapılmış olan arsa satın alma istekleri, köy ihtiyar meclisi tarafından köy topluluğu huzurunda incelenir. İsteklerin, ihtiyaç sahipliği şartlarına uygunlukları tespit ve tevsik olunur.

İhtiyaç Sahipliği Şartları

Madde 12 – Arsa satın alabilmek için;

- a) İsteklinin reşit olması,
- b) Kendisine, eşine ve reşit olamayan çocuklarına ait evi veya arsası bulunmaması, var ise evinin harap, arsanın kullanışsız olması,
- c) İsteklinin ikamet etmekte olduğu köy nüfusuna kayıtlı olması ve o köyde asgari 5 yıl oturmuş olması,

Nüfus kaydı evvelce başka yerlerde olup, bu kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu köy nüfusuna aktarmış olanların, hak sahibi olabilmeleri için nüfus kaydı aktarma işlemi tarihinden itibaren 5 yıl süreyle fiilen o köyde ikamet etmiş olmaları şarttır.

Yukarıda sayılan şartları haiz bulunan isteklilerin sayısı arsa sayısından çok ise, arsalar aşağıdaki öncelik sırasına uyularak satılır.

- a) Sel, yer kayması ve yangın gibi sebeplerle arsa ve evini kaybetmiş olanlar,
- b) Kendisine, eşine ve reşit olmayan çocuklarına ait köy içinde inşaata müsait arsası bulunmayanlar,
- c) Evi çok harap ve arsası elverişsiz olanlar,
- d) Evli ve çok nüfus sahibi olanlar, çocuk sahibi dullar,
- e) Evli olanlar,
- f) Köydeki ikamet süresi fazla olanlar,

Arsaların Satışı

Madde 13 – Tespit edilen ihtiyaç sahiplerine hangi arsanın satılacağı, kendi aralarında anlaşamadıkları takdirde kura ile tespit edilir. Bu tespiti müteakip arsalarını karşılıklı olarak değiştirmek isteyenlerin, 3 gün içinde müşterek dilekçe ile müracaat etmeleri şartıyla arsaları değiştirilebilir.

Köy ihtiyar heyetince satış yapılacak isteklilere bir ay içinde arsa bedelini köy sandığına yatırmaları veya borçlanma senetlerini imza etmeleri yazılı olarak tebliği edilir.

Temlik, Tescil ve Takyit

Madde 14 – Arsa bedellerinin peşin olarak yatırılmasını veya taksitle satılması halinde borç senetlerinin imzalanmasını müteakip, muhtarlığın talebi üzerine valilikçe hazırlanacak temlik cetvelleri, valinin yazılı emrine bağlı olarak ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu Sicil Müdürlüğünce, varsa borçlanılan miktarda, köy tüzel kişiliği lehine kanuni ipotek tesisi suretiyle, hak sahibi adına resen tescil işlemleri yapılarak tapuları verilir.

Taksitle satılan arsa bedelleri en çok 5 yılda ve 5 eşit taksitle faizsiz olarak tahsil edilir.

Peşin veya taksitle satılan arsalar 10 yıl müddetle, konut veya zirai kredi veren kuruluşlar dışında rehin ve diğer aynı haklarla takyit edilemez, miras yoluyla intikal işlemi hariç, devir-temlike, satış vaadi sözleşmesine, taksime, şüyuun gidilmesi talebine konu olamaz. Ayrıca amme alacağı hariç haciz edilemez. Bu husus tescil işlemleri sırasında, Tapu Sicil Müdürlüğünce resen tapu kütüğünün şerhler hanesinde belirtilir.

Arsaların Geri Alınması

Madde 15 – Arsaların hak sahipleri adına tapuda tescili tarihinden itibaren (5) yıl içinde bina yapılmadığı takdirde, köy muhtarlığınca alınacak yargı kararı ile tapu iptal edilerek, arsa köy tüzel kişiliği adına tescil ettirilir.

Yürürlük

Madde 16 – Bu yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme Madde 17 – Bu yönetmelik hükümlerini Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanı ile İçişleri Bakanı yürütür.

14- Planlama mevzuatına göre plan onama yetkisi ve Konumunu, Haklarını ve Kısıtlılığını belirlemeye yetkili olan idarelerin listeleri aşağıdadır.



Planlama Mevzuatına Göre Plan Onama Yetkisi Olan Kurumlar

YETKİLİ İDARE	KANUN NO VE ADI	YETKİ ALANI	KARAR
TBMM	540 SAYILI DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATININ KURULUŞ VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME	ÜLKE GENELİNDE KALKINMA PLANLARI	PLAN YAPMA YETKİSİ DPT'DE ONAMA YETKİSİ TBMM'DEDİR
DPT	3194 SAYILI İMAR KANUNU	BÖLGE	BÖLGE ÖLÇEĞİNDEKİ PLANLARI YAPMA VE ONAMA YETKİSİ DPT'YE AİTTİR
İL ÖZEL İDARESİ BELEDİYE	5302 SAYILI İL ÖZEL İDARESİ KANUNU	İL ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI İL ÖZEL İDARESİ İLE İLGİLİ BELEDİYE KOORDİNASYONU İLE	İL ÇEVRE DÜZENİ PLÂNI BELEDİYE MECLİSİ İLE İL GENEL MECLİSİ TARAFINDAN ONAYLANIR
VALİLİKLER	442 / 3367 SAYILI KÖY KANUNU	KÖY YERLEŞME PLANLARI	PLAN ONAYLAMA
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI	*3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 9.MADDESİ *3621 SAYILI KIYI KANUNU * 6551 SAYILI BARUT VE PATLAYICI MADDELERLE SİLAH VE TEFERRUATI VE AV MALZEMELERİNİN İNHİSARINDAN ÇIKARILMASI HAKKINDA KANUN	3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 9.MADDESİNE İSTİNADEN BAKANLIK GEREKLİ GÖRÜLEN HALLERDE RESEN PLAN YAPMAYA YAPTIRMAYA DEĞİŞTİRMEYE VE ONAYLAMAYA YETKİLİDİR *KIYI ALANLARI *PATLAYICI MADDE ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA TESİSLERİNE İLŞİKİN MEVZİİ İMAR PLANI	*3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 9.MADDESİNE GÖRE HER TÜR VE ÖLÇEKTE PLAN ONAYLAMA *KIYIYA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINI ONAYLAMA NOT:KIYI ALANLARINDAKİ İMAR PLANLARI, ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENMİŞ ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE İSE İL ÖZEL İDARESİ, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURULU BAŞKANLIĞI, ÖZELLEŞTİRME İDARESİ TARAFINDAN ONAYLANMAKTADIR. *MEVZİİ İMAR PLANI ONAYLAMA



<u>YETKİLİ İDARE</u>	<u>KANUN NO VE ADI</u>	<u>YETKİ ALANI</u>	<u>KARAR</u>
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI	*5491 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU *2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU	*HAVZA VE BÖLGE ÖÇEĞİNDE 1/50.000 VE 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI *MİLLİ PARKLAR	*KANUNLA BELİRLENEN ÖLÇEKTE ÇEVRE DÜZENİ PLANI ONAYLAMA *MİLLİ PARK UYGULAMA İMAR PLANLARI *TABİAT PARKI, TABİAT ANITI
TOPLU KONUT İDARESİ	2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU	TOPLU KONUT ALANLARI	İLGİLİ BELEDİYE, İL ÖZEL İDARESİ
ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULU	3194 SAYILI İMAR KANUNU	ÖZELLEŞTİRME ALANLARI	ÖZELLEŞTİRME KAPSAMINDAKİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINI BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI YAPAR VEYA YAPTIRIR ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULU ONAYLAR
BELEDİYE VALİLİK BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI	775 SAYILI GECEKONDUKANUNU	GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ	GECEKONDULARIN ISLAH, TASFİYE VE YENİDEN DÜZENLENMESİNE YÖNELİK İMAR VE ISLAH PLANLARI
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	4957 SAYILI KANUNLA DEĞİŞTİRİLEN 2634 SAYILI KANUNU	KÜLTÜR/TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ, TURİZM MERKEZLERİ	KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE HER TÜR ÖLÇEKTE PLAN
BOĞAZIÇI İMAR YÜKSEK KOORDİNASYON KURULU	2960 SAYILI BOĞAZIÇI KANUNU	BOĞAZIÇI ALANI	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE HAZIRLANARAK ONAYLANIR VE BOĞAZIÇI İMAR YÜKSEK KOORDİNASYON KURULU ONAYI İLE YÜRÜRLÜĞE GİRER
BELEDİYELER VE İL ÖZEL İDARELERİ	3194 SAYILI İMAR KANUNU 5302 SAYILI İL ÖZEL İDARESİ KANUNU	BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



<u>YETKİLİ İDARE</u>	<u>KANUN NO VE ADI</u>	<u>YETKİ ALANI</u>	<u>KARAR</u>
ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI	383 SAYILI ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI KURULMASINA DAİR KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME	ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ	ÇEVRE DÜZENİ PLANLARINI NAZİM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI YAPMA, YAPTIRMA VE ONAMA
GAP İDARESİ BAŞKANLIĞI	388 SAYILI GÜNEYDOĞU ANADOLU PROJESİ BÖLGE KALKINMA İDARESİ TEŞKİLATININ KURULUŞ VE GÖREVLERİ HAKKINDA KHK	GAP BÖLGESİ	ÇEVRE DÜZENİ PLANI NAZİM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI YAPMA, YAPTIRMA VE ONAMA
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI, BELEDİYE VE VALİLİKLER	3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU	KIYI ALANLARI, SAHİL ŞERİTLERİ	DOLDURMA VE KURUTMA YOLUYLA KAZANILAN ARAZİLERDE SAHİL ŞERİTLERİNDE
ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULU	4048 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 3194 SAYILI İMAR KANUNU	BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE, ÖZELLEŞTİRME PROGRAMINA ALINAN ARSA VE ARAZİLER İLGİLİ MEVZİİ İMAR PLANLARI	MEVZİİ İMAR PLANLARI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞINCA HAZIRLANIR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİ	5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI	1/5000 VE 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI YAPMA YAPTIRMA VE ONAMA İLÇE BELEDİYELERİNCE YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANLARINI ONAYLAMA
SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA	*4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU *4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU *ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU	*TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ *ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ *ENDÜSTRİ BÖLGELERİ	SÖZ KONUSU NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI İLGİLİ BAKANLIKÇA ONAYLANMAKTA
BELEDİYELER	*5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU *3194 SAYILI İMAR KANUNU	BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE	*STRATEJİK PLAN *PERFORMANS PLANI *NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI *KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJELERİ YAPMA VE ONAYLAMA

**Planlama Mevzuatına Göre Arazi Kullanımı Kısıtlama Yetkisi Olan Kurumlar**

YETKİLİ İDARE	KANUN NO VE ADI	YETKİ ALANI	KARAR
YÜKSEK PLANLAMA KURULU	540 KHK SAYILI DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI KURULMASINA DAİR KHK	YÜKSEK PLANLAMA KURULUNCA BELİRLENEN ALANLAR	PARSEL DÜZEYİNDE KARAR ÜRETME
ENERJİ ve TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ENERJİ PİY. DÜZ. KURUMU ENERJİ PİY. DÜZ. KURULU	5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU	AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI	MESAFE KOŞULLARI
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI	2920 SAYILI TÜRK SİVİL HAVACILIK KANUNU	SİVİL HAVACILIK ALANLARI HATLARI	HAVA MANİSİNİRLANDİRİLMESİ YAPILAŞMA SINIRLANDIRILMASI GETİRİLİYOR.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI	4646 SAYILI DOĞALGAZ PİYASASI KANUNU	DOĞALGAZ BORU HATTI VE DEPOLAMA SAHALARI	İMAR PLANLARINA İŞLENMESİ KOŞULU GETİRİLİYOR
TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI	4342 SAYILI MERA KANUNU	HAZİNEYE TESCİLLİ MERA, YAYLAK VE KIŞLAKLAR İLE UMUMA AİT ÇAYIR VE OTLAKLAR	PLANLAMA VE YAPILAŞMA YASAĞI GETİRİYOR
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI	2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU	KIRSAL VE KENTSEL ALANDA ARAZİ KULLANIM KARARINA UYGUN OLARAK TESPİT EDİLEN KORUMA KARARLARI	KORUMA VE KULLANIM ESASLARI BELİRLENİYOR
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU	ARKEOLOJİK, KENTSEL VE DOĞAL SİT ALANI İLAN EDİLEN ALANLAR	SİT ALANLARININ DERECESESİNE GÖRE YAPILAŞMA YASAĞI VE SINIRI GETİRİLİYOR
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI	3213 SAYILI MADEN KANUNU	ARAMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLEN ALANLAR	MADENCİLİĞE YÖNELİK KULLANIM KARARLARI GETİRİLİYOR
BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİ	3218 SAYILI SERBEST BÖLGELER KANUNU	SERBEST BÖLGE İLAN EDİLEN YERLER	SANAYİ- TİCARET VE HİZMET FAALİYETLERİ SINIRLANDIRILYOR
GENELKURMAY VE MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI	2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU	ASKERİ YASAK BÖLGE VE GÜVENLİK BÖLGESİ İLAN EDİLEN ALANLAR	GETİRİLEN YASAKLAMANIN DERECESESİNE GÖRE YAPILAŞMA SINIRLAMASI GETİRİLİYOR



YETKİLİ İDARE	KANUN NO VE ADI	YETKİ ALANI	KARAR
TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI	3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARİME REFORMU KANUNU	BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN ALANLAR	SADECE TARIM AMAÇLI KULLANILMASINA YÖNELİK KARARLAR GETİRİLİYOR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİ	2560 SAYILI İSKİ KANUNU	İÇME SUYU HAVZALARI	KORUMA ZONLARINA GÖRE KULLANIM VE YAPILAŞMA SINIRI GETİRİLİYOR
ÖZELLEŞTİRME BAŞKANLIĞI	4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME KANUNU	ÖZELLEŞTİRME KAPSAMINA ALINAN ALAN VE TESİSLER	5 Yıl İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMIYOR
DSİ	167 SAYILI YER ALTI SULARI HAKKINDA KANUN	YER ALTI SU ALANI İLAN EDİLEN ALANLAR	KORUMAYA İLİŞKİN SINIRLAMALAR GETİRİYOR
TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI	5403 TOPRAK KORUMA ve ARAZİ KULLANIMI KANUNU 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU	TARIM MASTER PLANI VOLİ (AVLANMA) VE SU ÜRETİM ALANLARI	TARIM ALANI DIŞINA ÇIKARMA DOLDURMA VE KURUTMA YASAKLANIYOR
BELEDİYELER, KÖY MECLİSLERİ	831 SAYILI SULAR HAKKINDA KANUN	BELEDİYE KÖYLERİN ALANLARI	VE KİRLETİCİ FAALİYET SU KISITLAMASI GETİRİLİYOR
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI	6831 SAYILI ORMAN KANUNU	DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFUNDA VE ÖZEL MÜLKİYETE TABİİ ORMANLAR	YAPILAŞMA VE KULLANMA YASAĞI GETİRİLİYOR
SAĞLIK BAKANLIĞI	1893 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU	İÇME SUYU ALANLARI, KİRLETİCİ TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLAR, KAPLICA ALANLARI	SAĞLIK KORUMA BANTLARI
BELEDİYE, VALİLİK VE KARAYOLLARI MÜDÜRLÜĞÜ	2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU	KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRI	KARAYOLLARININ HER İKİ TARAFINDAN YAPILACAK YAPILAR İÇİN İZİN ALINMA ZORUNLULUĞU GETİRİLİYOR
TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI	3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN	ZEYTİNLİK ALANLAR	ZEYTİNCİLİK SAHALARI DARALTILAMAYACAĞI VE BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE %10 YAPILAŞMAYA AÇILABİLECEĞİ BELİRTİLİYOR



YETKİLİ İDARE	KANUN NO VE ADI	YETKİ ALANI	KARAR
BELEDİYELER VE KÖY MUHTARLIKLARI	3998 SAYILI MEZARLIKLARIN KORUNMASI HAKKINDA KANUN	DEVLET MEZARLIĞI, ŞEHİTLİKLER, TARİHİ MEZARLIKLAR, MEZARLIKLAR	İMAR MEVZUATI İLE BİR BAŞKA KULLANIMINA AÇILAMAZLAR
İLGİLİ İDARELER	7126 SAYILI SİVİL SAVUNMA KANUNU	İSKAN BÖLGELERİ	İMAR PLANLARI VE BÖLGE PLANLARI İLE BÜYÜK İSKAN ALANLARI AÇILMAMASI YÖNÜNDE KARARLAR GETİRİLİYOR
LİMAN REİSLİĞİ	618 SAYILI LİMANLAR KANUNU	KIYI ALANLARI	KIYI YAPILARINA VE DENİZ HAMAMLARINA İLİŞKİN KISITLAMA GETİRİYOR
*BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI *İLGİLİ İDARE (İLGİLİ BELEDİYE YA DA ÖZEL İDARE)	3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU	KIYI VE SAHİL ŞERİHİ	KIYI VE SAHİL ŞERİTLERİNDE YAPILAŞMA KISITLAMASI
İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜKLERİ	5902 AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN	PLANLAMA ALANI	JEOLOJİK ETÜD RAPORLARI NETİCESİNDE BELİRLİ ALANLARA YAPILAŞMA YASAĞI VEYA KISITLAMASI GETİRİLEBİLİR



İMAR KANUNU

(15.7.2003 gün, 4928 sayılı kanun. 19.7.2003 gün RG 25173)

MADDE 9. — 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda yer alan "cami" ibareleri "ibadet yeri" olarak ve ek 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Ek Madde 2. — İmar planlarının tanziminde, planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu ibadet yerleri ayrılır.

İl, ilçe ve kasabalarda mülkî idare amirinin izni alınmak ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla ibadethane yapılabilir.

İbadet yeri, imar mevzuatına aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez.

3.Bölüm: İfraz ve Tevhid İşleri

İfraz ve Tevhid

Madde 15 - İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Tescil ve Şüyuun İzalesi

Madde 16 - Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re' sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkin için 15 gün içinde tapuya bildirilir

Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemi ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili hissedarmış gibi şüyuun izalesi davası açabilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

Arazi ve Arsa Düzenlenmesi

Madde 18 - İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

Düzenleme (Değişik fıkra: 03/12/2003-5006 S.K./1.md.) ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için,



yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz. Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyanma sadece zemine ait olup, şüyuan giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. **Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.**

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, **küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez.** Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İLE İLGİLİ ESASLAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç

Madde 1 - Yönetmeliğin amacı; 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği ve bununla ilgili diğer hususlara açıklık getirmektir.

Kapsam

Madde 2 - Bu Yönetmelik, belediye ve mücavir alan sınırları ile bu sınırlar dışında düzenlenmiş uygulama imar planı alanları içindeki binalı ve binasız arazi ve arsa düzenlemelerini kapsar.

Kanuni Dayanak

Madde 3 - Bu Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanununun 44/I-c maddesi hükmü gereğince düzenlenmiştir.

Tanımlar



Madde 4 - Bu Yönetmelikte sözü geçen ve Kanunda yer almayan tanımlar aşağıda açıklanmıştır.

a) **Düzenleme Sahası:** Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

b) **Düzenleme Sınırı:** Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.

c) **Düzenleme Ortaklık Payı:** Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zor unlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeldir.

d) **Düzenleme Ortaklık Payı Oranı:** Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranıdır.

e) **Özet Cetveli:** Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.

f) **Dağıtım Cetveli:** Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.

g) **Tahsis Cetveli:** Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

h) **Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar:** Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile ibadet yeri, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.

(Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.)

i) **Kroki:** Yaklaşık ölçekte ve üzerinde ölçü değerlerinin yazılı olduğu ada veya parsellerin çizimidir.

1) **Röperli Kroki:** Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu Krokidir.

2) **Ebadlı Kroki:** Ada ve parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tesbit edilmiş olan ölçülerinin yazılı olduğu Krokidir.

3) **Uygulama Krokisi:** Ada veya parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen Krokidir.

j) **Parsel Numarası:** Bir ada içindeki parsellere, her ada için (1) den başlayarak verilen numaradır.

k) **Parselasyon Planı:** imar plânının araziye uygulamasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plândır.

l) **Hata Sınırı:** Ölçü değerleri ile plân değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır.

m) **Teknik Yönetmelik:** 1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapılmasına ait yönetmelik.

İKİNCİ BÖLÜM

Uygulama Esasları

Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları

Madde 5 - Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahaslarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir.

Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilir.

Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebilir.

Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plâna göre inşaat ruhsatı verilir.

Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Madde 6 - Düzenleme Sınırı;

- a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırından,
- b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,
- c) Cami (ibadet yeri) ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir.

Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. **Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçirilir.**

Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması

Madde 7 - Düzenleme sahasının tespitinde; düzenleme ile iskâna açılacak sahanın imar plânı ile getirmiş park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için bu alanların, düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanmasına dikkat edilir.

Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar

Madde 8 - İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı bir imar parseli içinde bırakılabilir.

Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı olarak alınır. **Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir.**

Toplu inşaatlarda İmar Düzeni

Madde 9 - Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi birbirleri ile ilgili birden fazla binanın veya tesisin:

- a) İfraz gerektirmeksizin Kat Mülkiyeti Kanununa göre vaziyet plânına esas olmak üzere imar adalarına veya imar parsellerine ayrılarak,
- b) Evvelce parsellere veya adalara ayrılmış alanların, amaçlarına uygun hale getirmek üzere, vaziyet planları dikkate alınarak tevhit edilmek suretiyle, İmar parselasyon planları yeniden yapılır veya değiştirilir.

İmar parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar

Madde 10 - İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır.

- a) **Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.**



b) Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır,

c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, İmar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

Hisselendirme, imar ada ve parselin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.

Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine " İmar Kanununun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır " ibaresi yazılır.

Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakati ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaat elverişli olan kadastro parsellerine plâna göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır.

Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tabidir.

Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranına Ait Esaslar

Madde 11 - Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarlarına oranıdır.

Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz.

Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 40'a tamamlayan fark düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis

Madde 12 - Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, Kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.

Uygulama Masrafının Tahsili

Madde 13 - İmar planına ve beş yıllık imar uygulama programına dahil olmak şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibariyle çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilir. Bu takdirde, parselasyon masrafları talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır.

Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması

Madde 14 - Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre şüylendürülen, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç, imar plânı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Hazırlık Çalışmaları

İfraz ve Tevhid İşlemleri

Madde 15 - Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskun alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaatı üzerine imar planı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir.

Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi

Madde 16 - Düzenleme sahasına giren kadastro ve imar parsellerinin tapu sicil kayıtlarındaki ada ve parsel numaraları, yüzölçümleri, cinsleri, malikleri, hisse oranları ve mülkiyetten gayri aynı haklara ait bilgiler, mahalli tapu kadastro elemanları gözetiminde belediye veya valiliklerce görevlendirilen personel tarafından çıkartılır. Pafta örnekleri mahalli tapu kadastro teşkilatından istenir.

Haritaların Revizyonu ve Müktesep Hakların Tespiti

Madde 17 - Düzenleme sahasına ait haritalar yapılırken veya revize edilirken Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bilgi verilir. Revize işleminde harita sabit tesisleri ihya edilir ve gereği kadar çoğaltılır. Ölçü ve hesapları yapılarak kanavasına ve haritasına işlenir. Haritada bulunmayan bütün yapı ve tesislerle parselasyon işlemi sırasında dikkate alınması gereken diğer unsurlar da ölçülerek haritaya tersim edilir. **Haritada bulunup da, zeminde bulunmayan tesis ve yapılar haritadan iptal edilir.**

Korunması Gereken Yapılar

Madde 18 - İmar mevzuatına göre muhafazası gereken yapıların korunabilmesi amacıyla, bunlar harita ve gerekli belgeler üzerinde belirtilir.

Uygulama Haritalarının Hazırlanması

Madde 19 - Boyut değiştirmeyen şeffaf veya yarı şeffaf altlıklı bütünlemesi yapılmış halihazır haritalar veya yeni açılacak paftalar üzerine düzenleme alanındaki bütün detaylar -cephe hataları, yol genişlikleri ve korunması gereken yapılar - Teknik Yönetmelikte belirtilen harita çizim tekniğine uygun şekilde geçirilerek, düzenleme sahasına ait uygulama haritası düzenlenir.

İmar Adalarının Numaralandırılması

Madde 20 - Hazırlanan uygulama haritasındaki imar adalarına, mahalli tapu ve kadastro teşkilatınca verilen ada numarasından başlanarak birbirini izleyen ada numarası verilir. Ancak, daha önceden imar uygulaması yapılmış ve imar ada numaraları verilmiş mahallerde bu numaralar, son imar adasına verilen numaralardan başlatılır.

Numara verilen adalardan herhangi bir tescile tabi olmasa bile aynı numara bir başka adaya verilemez.

Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup, harfli, romen rakamlı ve taksimli olamaz. Adaların yerlerini ve numaralarını gösteren bir ada anahtarı ve bir ada fihristi düzenlenir.

Adaların Araziye Aplikasyonu

Madde 21 - Düzenleme alanına giren bütün adalar ve umumi hizmetlere ayrılan alanlar araziye applike edilir. Aplikasyon, nirengi ve poligon noktalarına dayanılarak ve uygulama haritasından alınan uygulama ölçülerini kapsayan uygulama Krokileri yardımı ile yapılır.

Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi

Madde 22 - Aplikasyon sonucu yerleri belirtilen bütün ada kırık noktaları, 75 metreyi aşan düz hatlarda her 50 metrede bir ve üst yüzü 15x15, alt yüzü 25x25 ve yüksekliği 50 cm. olan ve üst ortasında 10 cm. uzunluğunda ve 1 cm çapında demir çubuk yerleştirilmiş bulunan 400 dozlu beton bloklarla işaretlenir. 10 cm. lik demir çubuğun tamamı beton içine gömülür. Sert zeminlerde sağlam röperlere bağlanabilecek yerlerde, beton yerine Teknik Yönetmelikte belirtilen diğer işaretler kullanılabilir.

Yapı ve Tesislerin Korunması

Madde 23 - İmar plânının bütünlüğüne aykırı düşmemek, yol genişliklerini değiştirmemek ve komşu parsellere herhangi bir zarar vermeme şartı ile, plânda kesinlikle belirtilmemiş, imar mevzuatına göre korunması mümkün görülen yapı ve tesislerin korunabilmesini sağlamak amacı ile,



aplikasyon sırasında yeni teşekkül edecek hatlar az miktarda kaydırılabilir.

Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Tespiti

Madde 24 -Ada aplikasyonu işleminden sonra, bütün ada kırık noktaları ve cephe uzunlukları Teknik Yönetmelik esaslarına göre arazide yeniden ölçülür. Bu ölçüler (rölöve ölçüleri), gerektiğinde ada kırık noktalarının koordinatlarının hesaplanmasını sağlayacak tarz ve nitelikte olmalıdır.

Hata Sınırı

Madde 25 - Uzunluk ölçüleri gidiş -dönüş olarak yapılır. Ölçü hassasiyeti aşağıdaki formüllerin verdiği hata sınırı içinde kalacaktır.

Gidiş-dönüş, iki ölçü arasındaki fark için $ds = 0.008\sqrt{s}$

Dik ayak ve boyları yardımıyla hesaplanan uzunluk ile arazide ölçülen uzunluk arasındaki fark için $ds = 0,015\sqrt{s}$ (s metre cinsinden ölçülen uzunluğu, ds hata sınırını göstermektedir).

Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi

Madde 26 - Parselasyon plânı, uygulama haritasına göre araziye uygulanan imar adalarının rölöve ölçülerine dayanılarak yapılır. Parselasyon plân paftaları, halihazır haritaların pafta anahtarlarına göre açılır ve her türlü tersim ve mürekkepleme işlemi Teknik Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

Bu plânlar 1/1000 veya daha büyük ölçeklerde hazırlanır ve o paftaya isabet eden bütün mevcut nirengi noktaları, kullanılan eski ve yeni tesis edilmiş poligon noktaları koordinat değerlerine göre ve ayrıca kadastro durumu da usulüne uygun olarak kesik hatlarla tersim edilir.

Kadaastro haritasının ölçeği parselasyon plân ölçeğine uygun ve kadastro paftası da boyut değiştirmeyen cinsten ise, tersimat kopya usulü ile; ölçeklerin değişik olması veya kadastro paftasının boyut değiştiren bir kağıda çizilmiş bulunması halinde, tersimat kadastro ölçü Krokilerindeki değerlere göre yapılır.

Kadaastro haritası ölçeği, parselasyon plânı ölçeğinden büyük ise, kadastro haritaları hassas pantoğraf veya fotomekanik usullerle küçültülebilir.

Küçük ölçekli kadastro haritalarından büyütülerek istifade edilemez. Bu durumda kadastro sınırları, parselasyon planına ve ölçü Krokilerine göre yeniden tersim edilir.

Kadaastro haritası ile parselasyon planı arasında koordinat birliği yoksa, arazide gerekli ölçü yapılarak kadastro koordinatı parselasyon planı koordinatına dönüştürülür. Parselasyon planlarına, varsa sokak ve cadde isim ve numaraları veya meydan isimleri yazılır.

Düzenleme sahasına giren kadastro paftalarının, koordine veya ölçü değerlerine göre, halihazır haritalara aktarılmaması halinde; 2859 sayılı Tapu ve Kadaastro Paftalarını Yenileme Kanunu ile Tapu ve Kadaastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliğinin 22 - 27 inci maddelerine göre işlem yapılır.

Parsel Alanında Farkın Giderilmesi

Madde 27 - Parselasyon plânına aktarılan bütün kadaastro parsellerinin yüzölçümleri bulunarak, senet yüzölçümleri ile karşılaştırılır.

İki yüzölçüm arasındaki fark, aşağıdaki formülün verdiği farktan az ise tapu miktarı esas alınır; **fazla fark bulunması halinde, mahalli tapu ve kadaastro teşkilatı ile işbirliği yapılarak parsel alanındaki farkın giderilmesi sağlanır.**

$$df = 0,00042 M \sqrt{F}$$

df= Hata sınırı (M2 cinsinden)

M = Parselasyon plânı ölçeğinin paydası

F= Yüzölçümü (M2 cinsinden) dir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Düzenleme İşleri

Kadaastro Ayırma Çapı

Madde 28 - Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "**Kadaastro Ayırma Çapı**" düzenlenir.

Çap üzerinde, parselin tapu senet yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü gösterilir.

Düzenleme sınırı içinde kalan kısım için parsel numarası verilmeyip, imar planı numarası belirtmekle yetinilir. Düzenleme sınırı dışında kalan kısım veya kısımlara, o kadastro adasının son parsel numarasını izleyen numaralar verilir.

Parselin sınır dışında kalan parçaları birden fazla ise, her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir.

Düzenlenen kadastro ayırma çapları, parselasyon planıyla beraber belediye encümenince onaylanır.

Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması

Madde 29 - Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli tapu ve kadastro idaresine gönderilerek, kayıtlarında " İmar Düzenlenmesine" alındığının belirtilmesi istenir.

Tapu sicil müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların düzenlemeye tabi olduğuna dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idarece her türlü ifraz ve tevhitlerine izin verilmez.

Umumi hizmete yönelik düzenlemeler öncelikle ve acilen sonuçlandırılır.

Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı

Madde 30- Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alan, umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı

Madde 31 - Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutarı şu şekilde hesaplanır.

Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin, düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanından düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur.

Bu oran % 40'tan fazla çıktığı takdirde; kamulaştırılması gereken alan, umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 40'ının çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 60'a bölünmesiyle bulunur.

Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması

Madde 32 - Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın düzenlemeye giren alan toplamının % 40'ından daha fazla çıkması halinde, bu miktarın % 40'a düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyon ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler.

Bunlar da yetmediği takdirde, aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır.

a) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları,

b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı,

c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı kamulaştırılır.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Madde 33 - Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 40'ını geçemez.

Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren



kısımlarının yüzölçümleri ile orantılı olarak alınır.

Düzenleme ortaklık payı oran ile, düzenlemeye giren her bir kadastro parselinin veya evvelce bir pay alınmamış bir imar parseli varsa, bunların bağış veya düzenleme sebebiyle bulunacak yüzölçümü ile çarpılır esas yüzölçümünden çıkarılmak suretiyle maliklerin düzenlemeden sonra sahip olması gereken parsel yüzölçümleri elde edilir.

Özet Cetvelleri

Madde 34 - Düzenleme sahasına giren beher parsel için düzenleme ortaklık payının, varsa kamulaştırma veya bağış miktarı ile imar parseli olarak tahsisi gereken miktarı göstermek üzere özet cetvelleri düzenlenir.

İmar Parsellerinin Teşkili

Madde 35 - İmar adaları, imar planı ve yönetmeliğindeki yapı nizamı ile diğer ilgili hükümler dikkate alınmak suretiyle önce geçici parsellere ayrılır.

Düzenlenen imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içerisine rastlayan kadastro ve varsa imar parsellerinin yeni yüzölçümleri toplamı karşılaştırılarak, kadastro ve varsa imar parselleri karşılığı olarak hangi imar adası içinde imar parselleri tahsis edilebileceği tespit edilir ve bu amaçla bir "Tahsis Cetveli" düzenlenir.

İmar adaları içerisinde yerleştirilen parsel sayısı ve her parselin yüzölçümü ile hangi kadastro ve varsa imar parselleri karşılık olarak verildiği, düzenlenecek "Ada Dağıtma Cetvelleri" üzerinde gösterilir.

İmar Adalarının Parsellenmesi

Madde 36 - İmar adaları, imar plânı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak parsellere ayrılır.

Alan belirlendikten sonra, parseli, hisseli durumda bırakmamak için sınırları, plân ve yönetmeliğine aykırı olmamak kaydıyla az miktarda kaydırılarak kesinleştirilir.

Meskun sahalarda teşkil edilecek parsel, birden fazla mevcut bina girmesini önlemek ve müstakil hale getirebilmek için, düzgün imar parseli teşkil yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parsellerde kadastro parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak alınabilir.

Parsel Numarası Verilmesi

Madde 37 - Düzenlenen imar parsellerine, her ada için birden ve kuzey batıdan başlanarak, parsel numarası verilir.

Gerektiğinde birden fazla binanın ve tesisin yapılmasını sağlamak amacı ile bir imar adası bir parsel olarak düzenlenebilir.

Kadaastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri

Madde 38 - Kadastrosu yapılmayan yerlerde arazi ve arsa düzenleme işleri:

a) Halihazır haritanın yapımı veya revizyonunda, mülkiyet sınırları da beraber ölçülerek imar parsellasyon planına işlenir. Halihazır haritalar kadastro haritası teknik niteliğini taşır.

b) Tapu kaydına dayalı mülkiyet sınırlarında anlaşmazlık ve bu sınırların çevrelediği alan ile tapu kaydı arasında yanılması sınırları aşan farklar yoksa, mal sahiplerinin kabulü halinde, mevcut sınırlar kadastro durumu gibi kabul edilerek tapu haritası yapılabilir ve bu haritalar imar uygulaması için kullanılır.

c) İmar plânında belirtilen ve umuma ayrılan yerlerin içinde kalan taşınmaz malların yüzölçümünün, tapu sicilinde (zabıt defteri) yazılı miktara kadar veya daha az çıkması halinde (miktar yazılı olmayanlar dahil) sınırlarda anlaşmazlık yoksa, 2644 sayılı Tapu Kanununun 31 ve 32 nci maddeleri gereğince, bu yere ait halihazır haritalardan da yararlanılarak ve mahalli kadastro müdürlüklerince öncelikle bu taşınmaz mallar tapu haritasına bağlanarak arazi ve varsa düzenlemesi yapılabilir.

Bu yer içindeki hazine, belediye ve diğer kamu kuruluşlarına ait taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, talep halinde, yukarıdaki esaslara göre tapu haritasına bağlanabilir.

d) Mahkeme ilamı ile yapılan tesciller haritaya bağlanmış ise, bu haritalardan yararlanılabilir.

Parselasyon Planlarının Onayı

Madde 39 - Parselasyon plânları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca, mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda plânlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon plânlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir.

a) Parselasyon plânının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı.

b) Parselasyonunun dayandığı (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar plânının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,

c) Parselasyon plânının onaylandığına dair belediye encümeni veya il idare kurulu kararı örneği,

d) Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon plânının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı ile üç kopyası,

e) Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper Krokileri, ölçü Krokileri, dağıtım ve yüzölçümü hesapları ile cetvellerden ikişer onaylı örnek.

Parselasyon Planlarının Kontrolü

Madde 40 - İmar parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, bu konudaki yönetmelik ve izahnamelere göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli tapu sicil müdürlüklerine gönderilir.

Tapu Siciline Beyan ve Tescil

Madde 41 - Tescil işlemi için tapu sicil müdürlüklerine gönderilen dağıtım cetvelleri, kadastro veya imar parsellerinin bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve sonra sırayla imar parsellerinin tescili yapılır.

Hisse Hesabı

Madde 42 - Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin umumi paydasında ve çok 2400 rakamı esas alınır. Paydanın paya tam bölünemediği durumlarda bölümden elde edilen rakamda, virgülden sonra gelen ilk üç basamak esas alınır. Bilahare yapılan hesaplamalarda çıkan fark hissedarlar arasında hisseleri oranında dağıtılır.

İmar Parselasyon Planlarının Hukuki Geçerliliği

Madde 43 - İmar parselasyon plânları, tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plân yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri mahalli tapu ve kadastro teşkilatınca bu plânlara göre yapılır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yürürlük ve Yürütme

Yürürlük Madde 44 - Bu Yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 45 - Bu Yönetmeliği Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.



PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından

Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 02/11/1985 **Yayımlandığı Resmi Gazete No:** 18916 (Mükerrer)

BİRİNCİ BÖLÜM: Amaç, Kapsam, Tanımlar

Amaç

Madde 1 - Bu Yönetmeliğin amacı: İnsan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yatından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımlarının yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağını belirtmektedir.

Kapsam

Madde 2 - (Değişik fıkra: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./3. md.) Bu Yönetmelik hükümleri her tür ve ölçekteki plan yapımına ilişkin esasları kapsar.

(Ek fıkra: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/1. md.) Özel kanunlara göre belirlenen alanlarda Kanun ile farklı hüküm getirilmemiş ise plan yapımına dair teknik kurallar konusunda bu Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Tanımlar

Madde 3 - Bu yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır.

1) (Değişik bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/2. md.) **Nazım İmar Planı:** Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

2) (Değişik bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/2. md.) **Uygulama İmar Planı:** Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

3) (Değişik bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) **Revizyon Planı:** Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

4) (Değişik bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) **İlave Plan:** Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

5) (Değişik bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/2. md.) **Mevzii İmar Planı:** Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar plandır.

6) (Değişik bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) **Plan Değişikliği:** Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

7) **Sosyal Alt Yapı:** Sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık,

dini, kültürel ve idari yapılar ile park çocuk bahçeleri gibi yeşil alanlara verilen genel isimdir.

8) **Aktif Yeşil Alan:** Park, çocuk bahçesi ve oyun alanları olarak ayrılan sahalardır.

9) **Teknik Alt Yapı:** Elektrik, havagazi, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımına verilen genel isimdir.

10) (Değişik bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) **Çevre Düzeni Planı:** Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel - kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, 1:100000, veya 1:200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı,

11) (Ek bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) **İmar Planı:** Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

12) (Ek bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) **Bakanlık:** Bayındırlık ve İskan Bakanlığıdır.

13) (Ek bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) **İlgili idare:** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.

İKİNCİ BÖLÜM : Plan Yapımına Dair Esaslar

Madde 4 - Çevre düzeni planı sınırları, yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük arz eden bir veya birden fazla il sınırları bütününe veya bir kısmını kapsayacak şekilde belirlenir.

Planlar, ilgili kurum ve kuruluşlarla ve plan kapsamındaki ilgili idarelerle işbirliği sağlanarak Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, plan yapım işini Bakanlıkça belirlenen planlama sınırı içerisinde kalan ilgili idarelere devredebilir.

Kentsel gelişme alanı ihtiyacının büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alan sınırları dışında karşılanma gereği halinde, kent bütününe, kentsel gelişme alanını ve bu alanlarla bütünlük gösteren alanları kapsayan çevre düzeni planları, Bakanlığın koordinasyonu altında, ilgili büyük şehir belediyesi ve valilikçe ortaklaşa yapılır.

Çevre düzeni planları Bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girer.

Onaylı planlar, plan kapsamında bulunan ilgili idarelere ve ilgili kurum ve kuruluşlara gönderilir. Planlar, ilgili idarelerce bir ay süre ile ilan edilir.

Askı süresi içerisinde plan kararlarına gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşları itiraz edebilirler. İtirazlar, itiraza konu alanla ilgili belediye veya valiliğe yapılır. İdarenin görüşü ile valilikçe Bakanlığa gönderilen itirazlar Bakanlıkça, Yönetmelik hükümleri kapsamında değerlendirilir ve sonuçlandırılır.

Çevre düzeni planlarında yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de aynı usullere tabidir.

Çevre düzeni planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak Bakanlığın ve idarelerin görevidir. Bakanlık planların tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar halinde çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

Madde 5 - Çevre düzeni planları, varsa bölge planı esas alınarak yapılır. Çevre düzeni planlarının hazırlanması sürecinde, planlanacak alan ve yakın çevresindeki alanlarda aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir:

- Planlama alanının konumu ile ilgili bilgiler,
- Yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar,
- Fiziksel yapı ve mevcut arazi kullanımı,
- Çevresel değerler ve koruma alanları,



- e) Afet verileri, afete maruz alanlar, yerleşmeler ve özellikleri,
- f) Planlama alanı ile ilgili demografik, sosyal, ekonomik, kültürel, tarihi vb. bilgiler,
- g) Ulaşım ve enerji dahil teknik altyapı,
- h) Sektörel yapı,
- i) Askeri alanlar,
- j) Mülkiyet yapısı,
- k) Yerleşmelerle ilgili yerel özellikler,
- l) Planlama alanının özelliğine göre diğer konular.

Çevre düzeni planı yapılacak alan ve yakın çevresinin bir bütünlük içinde ele alınması ve değerlendirilmesi için eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır ve değerlendirilir.

Çevre düzeni planı kararları, yapılan inceleme, araştırma sonuçları ve görüşler değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır.

Madde 6 - Çevre düzeni planı sınırları içerisinde kalan alanlarda;

Yerleşilebilirlik ilkesi ve taşıma kapasitesi göz önünde bulundurularak koruma kullanma dengesinin sağlanması,

Makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluk kararlarının verilmesi,

Kısıtlı doğal kaynakların, artan yerleşik nüfusun ekonomik ve sosyal yapısını güçlendirerek, gereksinimlerini karşılayacak biçimde kullanılmasının sağlanması,

Doğal, tarihi, kültürel çevre değerlerinin korunması,

Tarım alanlarının, sit alanlarının, orman alanlarının, özel çevre koruma alanlarının, ekolojik açıdan korunması gerekli alanların, sulak alanların, uluslararası sözleşmelere konu alanların, kıyı alanlarının ve benzeri alanların, ilgili mevzuatında öngörülen kurallar çerçevesinde kullanımı ve korunması,

Yatırımların koordineli olarak kullanıma sunulması,

Planlama sürecinin analiz, araştırma ve sentez aşamalarında, yönetmelikte belirlenen konularda yapılan çalışmaların ve toplanan değişik sınıf ve türdeki verilerin planlama kararlarının oluşumunda etkin kullanımı,

Afete maruz bölge, yerleşme ve alanlardaki afet risklerinin belirlenmesi ve bu risklerin plan kararlarında dikkate alınması,

Alt ölçekli planlamaya veri teşkil edecek politikaların oluşturulması, esastır.

Madde 7 - Çevre düzeni planı ilke, esas ve kararlarına aykırı imar planı yapılamaz.

Çevre düzeni planı sınırları içerisinde mevzi imar planı yapılamaz. Çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı alınmış alanlar için yapılacak imar planları, mevzii imar planı olarak değerlendirilmez.

Çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı getirilen alanlarda, kentsel ve kırsal yerleşmelerde imar planlarının alan bütününde veya çevre düzeni planında belirlenen etaplara ve/veya çevre düzeni planı ilke ve kararlarına uygun önceliklere göre yapılması esastır.

Çevre düzeni planında, tarım alanı, mera, maki-funda vb. kullanım kararı getirilmiş alanlarda konut, sanayi, turizm, enerji, vb. yapılaşma amaçlı uygulama yapılamaz.

Madde 8 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/3. md.)

Planların hazırlanması sürecinde, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir:

- 1 - Planlama alanının yeri
- 2 - Yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar
- 3 - Fiziksel yapı
- a) Jeolojik durum

- b) Akarsular, taşkın alanları
- c) İklim
- d) Toprak kabiliyeti
- e) Tarım alanları, tarımsal arazi kullanımı
- f) Sulama alanları
- g) Bitki örtüsü
- h) Yeraltı ve yüzeysel su kaynakları, havzaları ve özellikleri
- 4 - Maden kaynakları
- 5 - Çevresel kaynaklar ve koruma alanları
- a) Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ve alanları
- b) Sulak alanlar
- c) Özel çevre koruma alanları
- d) Orman alanları
- e) Ekolojik açıdan korunması gerekli alanlar
- f) Milli Parklar
- 6 - Demografik yapı
- 7 - Sosyal yapı
- 8 - Ekonomik yapı
- 9 - Teknik altyapı
- a) Ulaşım
- b) Enerji
- c) Çöp
- d) İçme suyu
- e) Kanalizasyon
- 10 - Arazi kullanımı
- 11 - Sektörel yapı
- 12 - Askeri alanlar
- 13 - Mülkiyet yapısı
- 14 - Yerleşme alanları ile ilgili özellikler

Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır.

Plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır.

Madde 9 - Çevre düzeni planlarının revizyon, ilave ve değişikliklerinde;

- a) Yerel yönetimlerin yerleşik nüfuslarının gereksinimlerinin karşılanmasına,
- b) Maddi hataların düzeltilmesine,
- c) Kamu yatırımlarına ve kamu yararına,
- d) Mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere,
- e) Geleceğe yönelik proje ve programlar dair, yeterli, geçerli ve gerekçeli belirli teklif ve talepler, Bakanlıkça incelenerek sonuçlandırılır.

Madde 10 - İmar Kanununun 9 uncu maddesindeki esaslara göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilen plan yapma, yaptırma, değiştirme ve re'sen onaylama yetkileri saklı kalmak kaydı ile, imar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir.

Madde 11 - İmar planının ilgili idarece doğrudan yapılması durumunda ilgili idarenin planlama grubunda veya sözleşmeli olarak istihdam edilenlerin o yerleşmenin imar planlarının hazırlanmasında



geçerli olan yeterliliği haiz olması şarttır.

İlgili idare, planlama grubunda görev alacakları Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür.

Madde 12 - İmar planlarının ihale suretiyle elde edilmesi durumunda; plan müellifinin, imar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlik Yönetmeliği"nde o yerleşme için belirlenen asgari yeterlilik bölgesine haiz olması şarttır. Planlama yarışmaları sonucunda yapılan ihaleler bu hükmün dışındadır.

Madde 13 - İmar planı ihalelerinde iller Bankası Genel Müdürlüğü'nce bu amaçla hazırlanan tip sözleşme ve teknik şartlaşma esaslarına uyulur.

Bu esaslar; sit, sanayi, turizm gibi ağırlıkları nedeni ile özel ve tafsilatlı çalışma gerektiren durumlarda veya bölge şartlarına uymak amacıyla değiştirilmek suretiyle, özel sözleşme ve teknik şartlaşmalar yapılabilir.

Madde 14 - İmar planlarının hazırlanmasında, varsa bölge ve çevre düzeni ana kararlarına uyulur.

Madde 15 - Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa nazım planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir.

Uygulama imar planlarından, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır.

Madde 16 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/1. md.)

Hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri gözönünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında EK-1 deki tabloda belirtilen asgari standartlara uyulur.

Planlarda, özürülülerin kentsel kullanımlar, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ulaşımını ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla özürülülere yönelik her türlü mevzuat ve Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınır.

Madde 17 - Nazım planları üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir.

Madde 18 - Her ölçüdeki planlar EK 2 de verilen lejant ve plan çizim normlarına göre hazırlanır

Madde 19 - (Değişik madde: 13/01/2005 - 25699 S.R.G. Yön/1.mad) Üst Ölçekli planı bulunmayan alanlarda şahıslarca yaptırılan mevzi imar planı çalışmalarında, planlaması yapılan alanın kendilerine ait olduğunu belgelemek amacı ile tapu senedi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müsteniden diğer makamlar tarafından verilmiş belge veya özel kanunlara göre tahsisi yapıлып henüz tapu siciline kaydedilmemiş yerler için ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi ibraz edilmesi mecburidir.

Birden fazla maliki bulunan arazilerin mevzi imar planı kapsamına alınması mecburiyetinin bulunması halinde, planı yapılacak alana ait parsel sahiplerinin muvafakati ile arazilerinin planlanmasına izin verdiklerinin belgelenmesi şarttır.

Planlanan alan içinde maliklerine ulaşamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların, ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır. Ancak, bu gibi hallerde, Bakanlıkça veya ilgili idarece yapılan veya yaptırılan ve onaylanan mevzi imar planlarında muvafakat şartı aranmaz.

Her ölçekteki planlama çalışmalarında, planlamaya alınan alanın niteliğine göre çeşitli kanunlarla ve yönetmeliklerle getirilmiş sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve yapı yaklaşma mesafesi ve benzeri alanların, planlanan alanın içerisinde kalması ve mülkiyetin planlama alanının tümü için birinci fıkrada belirtilen şekilde belgelendirilmesi mecburidir.

Madde 20 - Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; belediye meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engellemez.

Belediye Meclislerince uygun görülmeyen imar plan teklifleri gerekçeleri belirtmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir.

Belediye ve Mücavir alan sınırları dışında; il idare kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe

uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer.

Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerçekleri belirtmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir.

Onaylanmış planlar; Onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nereden nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerler; Belediye Başkanlığınca Belediye Meclisine gönderilen itirazlar ve planlar, Belediye meclisince 15 gün içinde incelenerek gerçekleri de belirtmek suretiyle kesin karar bağlanır ve karar tarihinden itibaren 15 gün içinde Belediye Başkanlığınca ilgisine yazı ile bildirilir.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan yarlarda; Valiliğe yapılan itirazları, Valilikçe 15 gün içinde incelenerek gerekçeleri de belirtmek suretiyle kesin karar bağlanır ve bu tarihten itibaren 15 gün içinde Valilikçe ilgisine yazı ile bildirilir.

Madde 21 - Uygulama veya revizyon imar planı yapılan kentlerde, "3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun hükmünde Kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun Kapsamın dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği"nin 6 ncı maddesi uyarınca gerekli görülen ilave yönetmelik maddeleri, imar planı ile birlikte düzenlenerek onaylanır.

Madde 22 - Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Madde 23 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/6. md.)

Çevre düzeni planı, imar planı, revizyonu, ilavesi ve değişiklikleri ile mevzii imar planı yüklenicilerinin 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliğinde belirlenen grupta yeterlilik belgesine sahip olması gerekir.

Planın ilgili idarelerce onaylanmış olması, plan müelliflerinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

İmar Kanunu ve mevzuat hükümlerine aykırı planlar ve sorumluları hakkında 1580 sayılı Belediye Kanununun 74 üncü maddesi hükümleri ile 3152 sayılı İçişleri Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükümleri saklıdır.

Madde 24 - Belediye Meclislerince veya Valiliklerce onaylanan her ölçekteki imar planları; büyüklükleri veya pafta adedi gözönüne alınarak, kitap halinde veya pafta pafta çoğalttırılmak suretiyle talep sahiplerine bedeli mukabilinde verilir.

Bedel Belediye Encümenlerince veya Valiliklerce pafta ve sahife bazında tespit edilir.

Madde 25 - Nüfusu 10.000'in altında olan belediyelerin imar planları yürürlükte olup, 3194 Sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesi gereği çıkarılan yönetmeliklerin hükümlerine tabidir.

Madde 26 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/7. md.)

Çevre düzeni planı, plan revizyonu, ilaveleri ve değişiklikleri ile mevzii imar planları da bu Yönetmelikteki esaslara tabidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: İmar Planı değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar

Madde 27 - İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için

1 - İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.

2 - İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.

3 - (Değişik bend: 08/07/2005-25869 S.R.G. Yön/1.mad) Onaylı imar planlarında kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen kullanımlar dışında kalan alanlarda plan değişikliği yolu ile yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması halinde, yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşleri alınmak kaydıyla, bu Yönetmeliğe ekli EK-1a, EK-1b, EK-1c, EK-1d ve EK-1e işaretli tablolarda belirtilen asgari alan büyüklüğü şartı aranmaz.



4 - (Ek bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/8. md. Mülga bend: 13/01/2005 - 25699 S.R.G. Yön/1.mad;Yeniden düzenlenen bend: 08/07/2005-25869 S.R.G. Yön/1.mad) Afettede yerleşim alanlarının imar planlarında yapılacak değişikliklerde yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması halinde, (2) numaralı bentteki şartlar ve bu Yönetmeliğe ekli EK-1a, EK-1b, EK-1c, EK-1d ve EK-1e işaretli tablolarda belirtilen asgari alan büyüklükleri şartı aranmaz.

Madde 28 - İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucun nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde

1) (Değişik bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/9. md.) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları EK-1 de belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya artırılır.

2) Kat dedi arttırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık, sağlanacaktır.

$$K=[(H1 + H2)/2]+7 \text{ m.}$$

Yukarıdaki formülde:

K= Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (m)

H1= Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının irtifası

H2= Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının irtifasıdır.

Madde 29 - İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde

1) Devamlılığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılamaz.

2) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu esas alınır.

3) İmar planlarındaki gelişme alanlarında (7.00)m. den dar yaya, (1.00) m.den dar trafik yolu açılmaz, meskun alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur.

4) İmar planı değişikliği ile çıkmaz sokak ihdas edilemez.

5) İmar planı içinde kalan karayolu, kent içi geçişinin değiştirilmesi durumunda, Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe uyulur.

Madde 30 - İmar planlarında sosyal ve teknik alt yapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesi durumunda:

1) Nazım plan ana kararlarının bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yolu ile yapılamaz.

2) Yeni belirtilen kullanımın ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları Ek 1'deki tabloda belirtilen standartlara ve nüfus şartı aranmaksızın otopark yönetmeliği hükümlerine uygun olarak birlikte düzenlenir.

3) Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımı ve genel yoğunlukları gibi nazım plan ana kararlarının değiştirilmesi ancak imar planının yeniden yapılması için mümkün olabilir.

Madde 31 - İmar planı değişikliklerinin onaylama, askı, onaya itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtımı konularında 14 ve 16 ncı maddelerdeki esaslara uyulur.

Madde 32 - Bayındırlık ve İskan Bakanlığına gönderilecek imar planı değişiklik paftalarında; yerleşme adı, pafta numarası, kuzey işareti, koordinat değerleri, ölçeği, kıyı ile ilgili ise kıyı kenar çizgisi işlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: Yürürlük ve Yürütme

Geçici Madde 1 - (Değişik madde: 29/09/2000 - S. R.G. Yön./1 md.)

Elektrik enerjisi sıkıntısının bulunduğu aciliyet arz eden durumlarda, sıkıntının umumi hayata müessir etkilerinin giderilmesine yönelik olmak koşuluyla, elektrik üretim ve iletimiyle görevli kamu kurum ve kuruluşları tarafından, mülkiyeti özel sektöre ait mobil ve yüzer elektrik santrallerinden geçici şekilde elektrik alınmasına ihtiyaç duyulduğu ve bu husus Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nca belgelendiği takdirde, bu santrallerin konumlanacağı alanlara ait imar planları hazırlanarak onay için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na sunulur. Bakanlık tarafından uygun görülen imar planları 15 gün içinde onaylanır. Tesislerin mimari, statik ve tesisat avan projelerine göre inşaat ruhsatları 15 gün içinde ilgili



idare tarafından verilir.

Madde 33 - Bu Yönetmelik 3194 Sayılı İmar Kanununun ile birlikte yürürlüğe girer

Madde 34 - Bu Yönetmelik Hükümlerini Bayındırlık ve İskan Bakanı yürütür.

EK- 1(Değişik:02/09/1999-RG:23804 / 10. md.)

Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı (1)

Nüfus	0-15.000	15.000-45.000	45.000-100.000	100.000-+
Kreş+ anaokulu	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi
İlköğretim (2)	4 m2/ kişi	4 m2/ kişi	4.5 m2/ kişi	4.5 m2/ kişi
Ortaöğretim (2)	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi
Aktif Yeşil Alan (3)	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi
Sağlık Tesisi Al. (2)	2 m2/ kişi	2 m2/ kişi	3 m2/ kişi	4 m2/ kişi
Kültürel Tesis Alanları	0.5 m2/ kişi	1 m2/ kişi	2 m2/ kişi	2.5 m2/ kişi
Sosyal Tesis Al. (4)	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1.5 m2/ kişi
Halk Eğitim Merkezi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi
Dini Tesis Alanları	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi
İdari Tesis Alanları	3 m2/ kişi	3.5 m2/ kişi	4 m2/ kişi	5 m2/ kişi

Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç) 1 m2/ kişi 2 m2/ kişi 3 m2/ kişi 4 m2/kişi

(1) Alan hesabında, planlamaya esas olan projeksiyon nüfusu dikkate alınacaktır.

(2)Özel sağlık ve özel eğitim tesisi alanları, (EK-1a) ve (EK-1c) de belirtilen alan büyüklüklerinin altına düşülmemek kaydıyla imar planı kararıyla ayrılabilir.

(3)Belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılacak olan planlamalarda aktif yeşil alan miktarı, kişi başına 14 m2 alınmak suretiyle birlenecektir. Bu tablodaki diğer kullanışlar ise gerek duyulması halinde kullanılacaktır.

(4)Sosyal tesis alanları; huzurevi, rehabilitasyon merkezi, güçsüzler evi, yetiştirme yurdu gibi alanları kapsamaktadır.

EK - 1a (Değişik:02/09/1999-RG:23804 / 10. md.)

Eğitim Tesisleri	Alan Büyüklüğü (m2)
Anaokulu	3 000 - 5 000
İlköğretim okulu	8 000 - 15 000
Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi,Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi	10 000 - 15 000

Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise (1) 20 000 - 30 000

Pratik sanat okulu 3 000 - 5 000

Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi,Otelcilik Meslek Lisesi, Güzel Sanatlar Lisesi 20 000 -30 000

Halk Eğitim Merkezi

4 000 - 8 000

(1) Bu okulların varsa atölyeleri ve uygulama birimleri için ilave alan ayrılır.

EK - 1b (Değişik:02/09/1999-RG:23804 / 10. md.)

Sosyal ve Kültürel Tesisler Asgari Alan Büyüklüğü. (m²)

Kütüphane

- Küçük ilçe tipi 1 250

- Büyük ilçe tipi 2 000

- İl tipi (300 kişi) 1 050

- İl tipi (400 kişi) 1 070



Yurt (200 yatak)	2 500
Kreş	2 000
Huzurevi	7 500
Yetiştirme yurdu	10 000
Rehabilitasyon	5 000
Güçsüzler evi	10 000

EK - 1c (Değişik:02/09/1999-RG:23804 / 10. md.)

Sağlık Tesisleri	Asgari Alan Büyüklüğü (m2)
Köy tipi sağlık ocağı	2 240
İlçe tipi sağlık ocağı	2 300
İlçe tipi sağlık ev	1 050
Sağlık merkezi (15 yatak)	2 300
Hıfzısıhha enstitüsü	3 200
Halk sağlığı laboratuvarı	1 000
Dispanser- semt polikliniği	5 000
Ana çocuk sağlığı ve aile planlaması merkez	1 050

Ağız ve diş sağlığı merkezi (1)
 Acil yardım ve kurtarma istasyonu (1)
 Doğum ve çocuk bakım evleri (75-250 yatak) (1)
 Devlet hastaneleri (25- 700 yatak) (1)
 İhtisas hastaneleri (1)
 Fizik tedavi ve rehabilitasyon hastaneleri (1)
 (1) Yatak başına (130) m2 alan ayrılacaktır.

EK - 1d

(Değişik:02/09/1999-RG:23804 / 10. md.)

Resmi Tesisler

Hükümet konağı

İlçelerde yapılacak yeni tip hükümet konakları için en az aşağıda belirtilen büyüklükte alan ayrılacaktır.

a- 100 m x 75 m.

b- 80 m x 70 m.

c- 75 m x 75m.

Cezaevleri	Asgari Alan Büyüklüğü (m2)	Azami meyil (%)
500 kişilik	7 000	5
150 kişilik	9 200	5
K1 tipi cezaevi	1 500	5
K2 tipi cezaevi	400	5
E tipi cezaevi	14 000	5

EK - 1e

(Değişik:02/09/1999-RG: 23804 / 10. md.)

Camiler	Asgari Alan Büyüklüğü (m2)
Küçük cami	2 500
Orta cami (semt cami)	5 000
Büyük merkez cam	10 000

Dini yapılar içerisinde yer alan tüm yapılanmalar tabloda belirlenmiş olan asgari alan kapsamında değerlendirilecektir.



GENELGE NO	TARİHİ	KONU
1997/12	03/10/97	Hisseli Satışlar Hk.

- İlgi: a) 7/Kasım/1985 gün; 1477 sayılı genelge.
b) 4/Temmuz/1989 gün, 1500 sayılı genelge.
c) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü) 5/Kasım/1991 gün; 1.07-032492006/20971 sayılı yazısı.
d) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü) 5/Kasım/1992 gün, B.09.0.TAU.0.15.00.07/22099 sayılı yazısı.
e) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü) 17/Eylül/1997 gün, B.09.0.TAU.0.15.00.00 / 12834 sayılı yazısı.

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrası ve 42 nci maddesi ile, imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planlarına dayalı hisseli satışlara kısıtlamalar getirilmiş ve istisnalar dışında özel parselasyon ile belirli bir yer satan ve alana para cezası uygulaması öngörülmüş olup; uygulamanın ne şekilde yönlendirileceği ilgi (a,b) genelgeler ile duyurulmuştur.

(Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen para cezaları 3506 sayılı Kanun ile değişik 765 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesinin b/7 bendi ile üç kat artırılmış daha sonra 3591 sayılı Kanunla 765 sayılı Kanunun Ek 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan ve memur maaş katsayısına bağlı olarak birim sayısının bulunmasına esas teşkil eden "30" rakamı "75" olarak değiştirilmiş olup, buna göre, 3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesi kapsamında uygulanacak para cezaları 1997 yılı için en az 64.500.000 TL. en çok 3.225.000.000 TL. olmaktadır.)

İstisnalar arasında sayılan "**Veraset yolu ile intikal eden, imar şuyulandırmasından doğan, kat irtifakı veya kat mülkiyetine yönelik hisselenmeler ile cebri icra yoluyla satış, mahkeme ilamlarına dayanılarak ilam gereği hisse verme, daha evvel satılmış hisselerin bölünmeden aynen devri**" talepleri tapu sicil müdürlüklerince doğrudan karşılanmaktadır.

Ancak, Kanunda, istisnalar kapasamında kalan "**Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama**" amaçlarıyla yapılan hisseli satışlarda hangi ölçü ve miktarların esas alınacağına yönelik, genel veya bölgesel bir kıstas getirilmediğinden ve hisseli satışın bu amaçlara **uygunluğunun belirlenmesi uzmanlık gerektirdiğinden**, parsel konumunun ve yüzölçümünün istisna kapsamındaki amacın gerçekleştirilmesine yeterli olup olmadığının tespitinde teşkilatımız birimlerince güçlük çekilmekte ve uygulamada ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır.

Esasen, "**Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama**" amacıyla yapılmak istenen hisseli satışlarda, parsel yüzölçümünün ve konumunun, bölgesel özellikler de dikkate alınarak amacın gerçekleştirilmesine uygun olup olmadığının tespiti, konu ile ilgili kuruluşun yetki ve sorumluluğunda bulunmalıdır.

Öte yandan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığından alınan ilgi (c ve d) yazılarda; ilgi (b) genelgemizde yer alan **5000 m2 veya benzeri bir rakamın hisseli satışlarda kesin bir ölçü olarak alınmayacağı belli bir yüzölçümünün minimum baz olarak alınmasının kanunun amacına aykırı olduğu**,

Tarım, hayvancılık, turizm, sanayi ve depolamaya yönelik hisselenmelerin mümkün olduğu, bunun için de, hisselenme ya da satış vaadi sözleşmesi yapılmak istenen yerde **söz konusu işlemlerden sonra tarım, hayvancılık, turizm, sanayi veya depolamaya yönelik bir faaliyetin gerçekleştirileceğinin kanıtlanmasının gerektiği**,

Ayrıca, hisselenmeler konusunda **ilgili bölge kamu kuruluşlarından görüş alınmasının gerektiği**,

Bildirilmiştir.

Bu itibarla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile yapılan görüşmeler sonucunda varılan mutakabat



ve konu hakkında alınan ilgi (e) yazıya göre;

"Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" amacıyla yapılmak istenen hisseli satış (veya satış vaadi sözleşmelerinin şerhi) taleplerinin, öncelikle, talep konusu taşınmaz malla ilgili tapu sicil bilgileri ile ne kadar hissenin kaç kişiye ve hangi amaçla satışının talep edildiğinin belirtilerek konunun, taşınmazın bulunduğu mahal nazara alınmak suretiyle;

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmaz mallarda ilgili belediyeye,

Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki taşınmaz mallarda ilgili valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü),

İntikal ettirilerek,

Hisseli satışa (veya satış vaadi sözleşmesinin şerhine) konu taşınmaz malın, imar planı (Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı) veya Bölge Planı ya da Çevre Düzeni Planı kapsamında kalıp kalmadığı,

Plan kapsamında kalmakta ise hangi amaca tahsis edildiği,

Parsel üzerinde yapı var ise, bu yapının 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında kalıp kalmadığı,

Talep edilen işlemin yapılmasında sakınca bulunup bulunmadığı,

Hususlarının soru konusu edilmesi sonucunda alınacak cevabi yazıya göre;

A- "Tarım" ve "Hayvancılık" Amaçlı Hisseli Satışlarda:

1- Hisseli satışa konu edilen taşınmaz malın, bölge planında veya çevre düzeni planında **bu amaca (tarım veya hayvancılık) tahsisli olduğunun ve istisna kapsamında yapılacak hisseli satış işleminde sakınca bulunmadığının bildirilmesi ayrıca, ilgililerince de, satışın istisna kapsamındaki tarım ve hayvancılık amacına yönelik olduğunun kabul edilmesi halinde:**

2- Hisseli satışa konu edilen taşınmaz mal, plan kapsamında kalmıyor ise, konunun bölge kamu kuruluşuna (il tarım müdürlüğü veya ilçe tarım müdürlüğü) intikal ettirilmesi sonucunda, adı geçen kurumca düzenlenecek raporda, hisseli satışa konu taşınmazın vasıfları nazara alınarak, hisseli satış amacının 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son bendinde yer alan istisnalardan, tarım veya hayvancılık, amacının gerçekleştirilmesine yeterli olduğunun ve istisna kapsamında yapılacak hisseli satış işleminde sakınca bulunmadığının bildirilmesi ayrıca, ilgililerince de hisseli satışın, tarım ve hayvancılık amacına yönelik olduğunun beyan ve kabul edilmesi halinde:

Hisseli satışın hangi istisna kapsamında yapıldığı tapu senedinde belirtmek suretiyle talebin karşılanması,

B- "Turizm", "Sanayi" ve "Depolama" Amaçlı Hisseli Satışlarda:

Hisseli satışa konu edilen taşınmaz malın, bölge planında veya çevre düzeni planında bu amaca (turizm, sanayi veya depolama) tahsisli olduğunun veya bu amaç doğrultusunda mevzii imar planının yapıldığının, ayrıca, istisna kapsamında yapılacak hisseli satış işleminde sakınca bulunmadığının bildirilmesi ve ilgililerince de satışın bu amaca yönelik olduğunun beyan ve kabul edilmesi halinde, işlemin hangi istisna kapsamında yapıldığı tapu senedinde belirtmek suretiyle talebin karşılanması,

Aksi halde, talebin reddi,

Gerekmektedir.

Öte yandan, taşınmaz mallar üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış (veya satış vaadi şerhi) taleplerinde, valilik veya belediyelerce parsel üzerindeki yapının 2981/3290 sayılı yasa kapsamında kaldığının ve yapılacak hisseli satış işleminde bir sakınca bulunmadığının bildirilmesi halinde, resmi senette, hisse satışının, yapının devrine yönelik olduğu belirtmek suretiyle talebin karşılanması, aksi halde reddi,

Ayrıca, imar uygulaması sonucunda oluşan ve tapuda tescilli bulunan imar parsellerine yönelik hisseli satış taleplerinin doğrudan karşılanması,

Bunların dışında, imar planları (Nazım imar planı, uygulama imar planı) kapsamında kalan taşınmaz mallara yönelik gelecek taleplerin, valilik (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) veya belediyeden alınacak görüş doğrultusunda yönlendirilmesi,



Gerekir.

Diğer taraftan, M.K.un 623 ve 624 üncü maddeleri gereğince, **müşterek mülkiyet halinde tasarruf edilen taşınmaz malda, ifrazen taksim yapılmadıkça, zeminde hisse ayrımı yapmak suretiyle müstakil yer kullanımı mümkün olmadığı gibi, bir kimsenin aynı taşınmaz malda yeni bir hisse iktisap etmesi halinde de, bu hisseleri ayrı ayrı kullanma olanağı yoktur.** Buna göre; kişilerin bir taşınmaz malda mevcut hissesi ile yeni iktisap edecekleri hisselerin veya aynı anda birden fazla kişiden devralacakları hisselerin re'sen birleştirilerek tapu sicillinin düzenli tutulmasına özen gösterilecektir.

İlgi (a ve b) de yer alan 1477 sayılı genelge eki yönergenin "**Hisseli Arsa ve Arazi Satışının Kısıtlanması**" bölümü ile 1500 sayılı genelgenin tamamı yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini, hisseli satışlarla ilgili taleplerin genelge doğrultusunda karşılanıp karşılanmadığının Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerince titizlikle incelenerek, aykırı hareket edenler hakkında gerekli yasal işlemin yapılmasını ve Merkezle gereksiz yazışma yapılmamasını önemle rica ederim.

Işıl Saygın
Devlet Bakanı

TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU

Kanun Numarası : 5403

Kanun Kabul Tarihi : 03/07/2005

Resmi Gazete Tarihi : 19/07/2005

Resmi Gazete Sayısı : 25880

BİRİNCİ BÖLÜM:

AMAÇ, KAPSAM VE TANIMLAR

AMAÇ

Madde 1- Bu Kanunun amacı; toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usûl ve esasları belirlemektir.

KAPSAM

Madde 2 - Bu Kanun; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak belirlenmesi, sınıflandırılması, arazi kullanım plânlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulmasına ilişkin sorumluluk, görev ve yetkilerin tanımlanması ile ilgili usûl ve esasları kapsar.

TANIMLAR

Madde 3 - Bu Kanunda geçen;

- a) **Bakanlık:** Tarım ve Köyişleri Bakanlığını,
- b) **Kurul:** Toprak Koruma Kurulunu,
- c) **Toprak:** Mineral ve organik maddelerin parçalanarak ayrışması sonucu oluşan, yeryüzünü ince bir tabaka halinde kaplayan, canlı ve doğal kaynağı,
- ç) **Arazi:** Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını,
- d) **Tarım arazisi:** Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup,



hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri,

e) **Mutlak tarım arazisi:** Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazileri,

f) **Özel ürün arazisi:** Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

g) **Dikili tarım arazisi:** Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

ğ) **Marjinal tarım arazisi:** Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileri,

h) **Yeter büyüklükte tarımsal arazi parseli:** Makineli tarımda toplam işlem zamanları ve alan kayıplarını optimum yapabilen, arazi nitelikleri, ürün deseni ve potansiyeline göre Bakanlık tarafından belirlenen ve daha fazla küçültülemeyecek en küçük parsel büyüklüğünü,

ı) **Yeter gelirli tarımsal işletme:** Bir tarım işletmesinde üretim faktörlerinin rasyonel kullanımına olanak vererek işletmenin gelişmesini temin eden, ailenin ekonomik ve sosyal gelişimini temin edecek gelir ile tarımsal yapının muhafazası ve tarımın sürekliliğini sağlayan en küçük işletme büyüklüğünü,

i) **Tarım dışı alanlar:** Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri,

j) **Sulu tarım arazisi:** Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri,

k) **Tarımsal amaçlı yapılar:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri,

l) **Arazi yetenek sınıflaması:** Toprak bozulmasına neden olmayacak şekilde arazinin en uygun kullanım şeklini belirlemek için kullanım ve koruma verilerini bir araya getirerek temel toprak etütlerine ve iklim koşullarına dayalı yapılan plânlamalara yönelik arazi sınıflamasını,

m) **Arazi kullanım plânlaması:** Her ölçekte plânlamaya temel oluşturmak üzere, toprağın ve diğer çevresel kaynakların bozulmasını önlemek için ekolojik, toplumsal ve ekonomik şartlar gözetilerek sürdürülebilirlik ilkesine uygun, farklı arazi kullanım şekillerini oluşturmaya yönelik toprak ve su potansiyelinin belirlenip, sistematik olarak değerlendirilmesini ve birbirleri ile olan ilişkilerini ortaya koyan rasyonel arazi kullanım plânlarını,

n) **Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projeleri:** Tarım alanlarında yörenin ekolojik, ekonomik ve toplumsal özellikleri dikkate alınarak toprakların sürekli üretkenliğini sağlayacak tarım tekniklerini, toprak, su, bitki ve insan ilişkileri ile toprak korumaya yönelik diğer fiziksel, kimyasal, kültürel ve bitkisel düzenlemeleri kapsayan rasyonel tarımsal arazi kullanım plân ve projelerini,

o) **Toprak koruma projeleri:** Toprağın doğal veya insan faaliyetleri sonucu yok olmasını, bozulmasını veya zarar görmesini önlemek ve sürekli üretken kalmasını sağlamak için yapılan fiziksel,

kültürel ve bitkisel tedbirleri kapsayan projeleri,

ö) **Arazi toplulaştırması:** Arazilerin doğal ve yapay etkilerle bozulmasını ve parçalanmasını önlemek, parçalanmış arazilerde ise doğal özellikleri, kullanım bütünlüğü ve mülkiyet hakları gözetilerek birden fazla arazi parçasının birleştirilip ekonomik, ekolojik ve toplumsal yönden daha işlevsel yeni parsellerin oluşturulmasını ve bu parsellerin arazi özellikleri ve alanı değerlendirilerek kullanım şekillerinin belirlenmesini, köy ve arazi gelişim hizmetlerinin sağlanmasını,

p) **Toplulaştırma proje sahası:** Toplulaştırma projesinin uygulanacağı sınırlar içinde kalan alanı,

r) **Arazi bozulması:** Arazinin doğal veya yapay etkiler sonucu özelliklerinin değişikliğe uğraması ile ekonomik ve ekolojik işlevlerinin azalması veya yok olmasını,

s) **Toprak veri tabanı:** Arazi ve toprak kaynaklarının nitelikleri ile birlikte belirlenerek kayıt altına alındığı veri tabanını,

ş) **Tahsis:** Bu Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan, vasfi ve hâlihazır kullanım şekline bakılmaksızın toplulaştırma kapsamında değerlendirilebilecek yerlerin, Maliye Bakanlığı tarafından Bakanlığa tahsis edilmesini,

t) (Ek bent: 31/01/2007-5578 S.K./1.mad) **Özel Arazi Toplulaştırması:** Köy tüzel kişiliği, belediyeler, kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili arazi teminini de kapsayacak şekilde yapacakları arazi toplulaştırmasını,

İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM:

ARAZİ MÜLKİYET HAKKININ KULLANIMI VE TOPRAK KORUMA KURULU

ARAZİ MÜLKİYET HAKKININ KULLANIM ESASI

Madde 4 - Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve Hazinesinin özel mülkiyetinde olan araziler ile kamu kurumlarına, gerçek ve tüzel kişilere ait olan arazilerin mülkiyet hakkı kullanılırken toprağın; bitkisel üretim fonksiyonu, endüstriyel, sosyo-ekonomik ve ekolojik işlevlerinin tamamen, kısmen veya geçici olarak engellenmemesi amacıyla araziyi kullananlar, bu Kanunun öngördüğü tedbirleri almakla yükümlüdür.

TOPRAK KORUMA KURULU

Madde 5 - Her ilde, valinin başkanlığında, ildeki tarımdan sorumlu birim amiri tarafından başkan yardımcılığı ve sekreteryaya hizmetleri görevi yürütülmek üzere, ilde plân yapma yetkisine sahip kamu kurum ve kuruluşları ile üniversitelerden, üç birimin ve Maliye Bakanlığının ildeki üst düzey temsilcisi ile plânlama ve/veya toprak koruma konularında ulusal ölçekte faaliyette bulunan kamu kurumu niteliğini haiz meslek kuruluşları ile sivil toplum kuruluşlarının yerel temsilcilerinden üç kişi olmak üzere Kurul oluşturulur. Kurulun gündeminde bulunan araziler özel kanunlarla koruma altına alınmış alanlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün proje alanı veya 22.11.1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilân edilen yerlerden ise bu alanlarda uygulama yapan birimin yetkili temsilcisi de Kurula dâhil edilir.

Kurulun kuruluşu, çalışma usûl ve esasları Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

KURULUN GÖREVLERİ

Madde 6 - Kurulun görevleri aşağıda belirtilmiştir:

a) Arazi kullanılan tüm faaliyetlerde, arazinin korunması, geliştirilmesi ve verimli kullanılmasına yönelik inceleme, değerlendirme ve izleme yapmak, ortaya çıkan olumsuzlukları belirlemek, toprak korumayı ve bununla ilgili sorunları giderici önlemleri almak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak



için görüş oluşturmak.

b) Arazi kullanımını gerektiren tüm girişimleri yönlendirmek üzere, yerel plân veya projelerin uygulanması amacıyla takibini yapmak.

c) Toprak koruma önlemlerinin yerine getirilmesi sürecini yerel ölçekte izlemek, değerlendirmek ve çözümleyici öneriler geliştirmek, hazırlanacak toprak koruma ve arazi kullanım plânları doğrultusunda, yerel ölçekli yıllık iş programları için görüş oluşturmak ve uygulamaya konulmasının takibini yapmak.

ç) Ülkesel, bölgesel veya yerel ölçekli yapılan plânlar arasındaki uyumu denetlemek.

d) Kanunda yer alan konularla ilgili başvuruları almak ve ilgililere aktarmak.

e) Kanunla verilen diğer görevleri yapmak.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: TOPRAK VE ARAZİ VARLIĞININ BELİRLENMESİ TOPRAK VE ARAZİ VARLIĞININ BELİRLENMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Madde 7 - Bakanlık, toprak koruma ve kullanmaya yönelik farklı sistemler kullanarak arazi ve toprakla ilgili sınıflamaları ve haritaları yapar veya yaptırır.

Toprak ve arazi varlığının belirlenmesi, sınıflandırılması, etüt, analiz ve sınıflama ile ilgili standart oluşturulması, harita ve veri tabanının hazırlanması ve kullanıcıların hizmetine sunulmasına ilişkin usûl ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLANDIRILMASI VE ARAZİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN BELİRLENMESİ

Madde 8 - (Değişik madde: 31/01/2007-5578 S.K./2.mad)

Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.

Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. **Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.**

Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 0,2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun özgülemeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: TOPRAKLARIN KORUNMASI VE ARAZİ KULLANIMI TOPRAKLARIN KORUNMASI

Madde 9 - Arazi kullanımını gerektiren her türlü girişim ve yatırım sürecinde toprakların korunması, doğal ve yapay olaylar sonucu meydana gelen toprak kayıplarının önlenmesi; arazi kullanım plânları, tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projeleri ile toprak koruma projelerinin uygulamaya konulması ile sağlanır.

ARAZİ KULLANIM PLÂNLARININ YAPILMASI

Madde 10 - Arazi kullanım plânları ile ülkesel ve bölgesel plânlamalara temel oluşturan ve diğer fizikî plânlamalara veri teşkil eden; su potansiyeli, toprak veri tabanı ve haritaları esas alınarak çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda toprağın niteliği, arazinin yeteneği ve diğer arazi özellikleri gözetilerek uygun arazi kullanım şekilleri belirlenir.

Bakanlık tarafından hazırlanan veya hazırlattırılan arazi kullanım plânlarında; yerel, bölgesel ve ülkesel ölçekte tarım arazileri, mera arazileri, orman arazileri, özel kanunlarla belirlenen alanlar, yerleşim alanları, sosyal ve ekonomik amaçlı altyapı tesisleri ile diğer arazi kullanım şekillerine yer verilir. Bakanlık, arazi kullanım plânlarının hazırlanmasını ihtiyaca göre valiliklere devredebilir.

Özel kanunlarla belirlenen veya belirlenecek alanlarda, ilgili kanun hükümleri saklı kalmak kaydı ile arazi kullanım plânlarında yer verilen kullanım şekilleri, ilgili kanunlar kapsamında sorumlu bakanlık veya kuruluşlar tarafından değerlendirilir.

Tarım arazileri, bu Kanunda belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, arazi kullanım plânlarında belirtilen amaçları dışında kullanılamaz.

Arazi kullanım plânının hazırlanmasına ilişkin usûl ve esaslar, Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

TARIMSAL AMAÇLI ARAZİ KULLANIM PLÂN VE PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

Madde 11 - Tarım arazilerinde toprağın kimyasal, fiziksel ve biyolojik özelliklerinin sürekli üretim sağlayacak şekilde korunarak kullanımı için, en az bir ziraat mühendisi sorumluluğunda tarımsal amaçlı arazi kullanım plân veya projeleri, valilikler tarafından hazırlanır veya hazırlattırılır.

Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân veya projelerinin hazırlanmasında, çiftçilerin ve arazi sahiplerinin görüşleri alınır.

Arazi sahipleri ve araziyi kullananlar, hazırlanan plân ve projelere uymakla yükümlüdür.

Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân veya projelerinin uygulanacağı arazinin sınırları, büyüklüğü ve uygulama ile ilgili diğer usûl ve esaslar, Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

TOPRAK KORUMA PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

Madde 12 - Toprağın bulunduğu yerde, doğal fonksiyonlarını sürdürebilmesinin sağlanması amacıyla korunması esastır.

Kentsel yerleşim amaçlı imar plânı bulunan yerler dışında, zorunlu olarak kazı veya dolgu gerektiren herhangi bir arazi kullanım faaliyeti sonucu toprak kayıpları ve arazi bozulmaları söz konusu ise araziyi kullananlar tarafından toprak koruma projeleri hazırlanır veya hazırlattırılır.

Toprak koruma projeleri arazi bozulmalarını ve toprak kayıplarını önlemek için gerekli olan sekileme, çevirme, koruma duvarı, bitkilendirme, arıtma, drenaj gibi imalat, inşaat ve kültürel tedbirleri içerir, en az bir ziraat mühendisi sorumluluğunda hazırlanır ve valilik tarafından onaylanır.

Heyelan, sel ve rüzgar gibi doğal olaylar sonucu meydana gelen toprak kayıplarını önlemek için valilikler, toprak koruma projelerini hazırlatarak uygulamasını yapar veya yaptırır.

Toprak koruma projelerinin gerekliliği, hazırlanması, uygulanması, yetki ve sorumlulukların belirlenmesi ile ilgili usûl ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI

Madde 13 - Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla;

- Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar,
- Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı,
- Petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri,
- İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri,



d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar,

e) (Ek bent: 31/01/2007-5578 S.K./3.mad) Kamu yararı gözetilerek yol altyapı ve üstyapısı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar,

İçin bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir. (Ek cümle: 31/01/2007-5578 S.K./3.mad) Bakanlık bu yetkisini valiliklere devredebilir.

Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir.

Tarımsal amaçlı yapılar için, projesine uyulması şartıyla ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisi valilik izni ile kullanılır.

Birinci fıkranın (c) ve (ç) bentleri kapsamında izin alan işletmeciler, faaliyetlerini çevre ve tarım arazilerine zarar vermeyecek şekilde yürütmekle ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler.

Bu madde kapsamında valiliklerce verilen kararlara yapılan itirazlar, Bakanlık tarafından değerlendirilerek karara bağlanır.

Tarım arazilerinin korunması ve amaç dışı kullanımına dair uygulamaların usûl ve esasları tüzükle düzenlenir.

TARIMSAL POTANSİYELİ YÜKSEK BÜYÜK OVALARIN BELİRLENMESİ VE KORUNMASI

Madde 14 - Tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalar; kurul veya kurulların görüşü alınarak, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile büyük ova koruma alanı olarak belirlenir.

Büyük ovalardaki koruma ve geliştirme amaçlı tarımsal altyapı projeleri ve arazi kullanım plânları, kurul veya kurulların görüşleri dikkate alınarak, Bakanlık ve valilikler tarafından öncelikle hazırlanır veya hazırlattırılır.

Büyük ovalarda bulunan tarım arazileri hiçbir surette amacı dışında kullanılamaz. Ancak alternatif alan bulunmaması, kurul veya kurullarca uygun görüş bildirilmesi şartıyla;

a) Tarımsal amaçlı yapılar,

b) Bakanlık ve talebin ilgili olduğu Bakanlıkça ortaklaşa kamu yararı kararı alınmış faaliyetler,

İçin tarım dışı kullanımlara Bakanlıkça izin verilebilir.

Büyük ova koruma alanlarının belirlenmesi ve korunmasına ilişkin usûl ve esaslar tüzükle düzenlenir.

EROZYONA DUYARLI ALANLARIN BELİRLENMESİ VE KORUNMASI

Madde 15 - Doğal ve yapay olaylar sonucu toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özellikleri bozulmuş veya bozulma ihtimali olan araziler ile millenmeden önemli derecede etkilenen baraj, gölet ve benzeri rezervuar havzalarında toprak kayıplarını ve millenmeyi önlemek, koruma, geliştirme ve kullanmayı esas alan teknikleri yerleştirmek amacıyla, kurulların görüşü alınarak, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile erozyona duyarlı alanlar belirlenir.

Erozyona duyarlı arazilerin belirlenmesi ve korunması amacıyla bu arazilerin kullanım plânları ve altyapı projeleri; kurulların görüşleri dikkate alınarak, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının hizmet alanları ile sınırlı olmak kaydıyla, kamu kuruluşlarının birbirlerine bağlı hizmetlerini aksatmayacak şekilde bir uyum ve zaman plânlaması içerisinde, havza bazında ilgili kamu kuruluşları tarafından yapılır veya yaptırılır. Bu amaçla yapılan veya yaptırılan rüzgar perdeleri, sekiler, sel oyuntusu önleme yapıları gibi fizikî yapıların korunması, arazi sahiplerine aittir.

Bakanlık; kurak, yarı kurak ve az yağışlı yerlerde iklim değişiklikleri ve insan faaliyetleri de



dâhil olmak üzere, çeşitli nedenlerle toprak bozulması görülen çölleşmeye maruz alanlarda ilgili kamu kurum ve kuruluşları, sivil toplum örgütleri ile işbirliği yaparak gerekli önlemleri alır veya aldırır.

Erozyona duyarlı alanların belirlenmesi ve korunmasına ilişkin usûl ve esaslar, Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

TOPRAK KİRLİLİĞİNİN İZLENMESİ VE ÖNLENMESİ

Madde 16 - Valilikler, tarımsal veya tarım dışı faaliyetlerden kaynaklanan toprağı kirletici ve bozucu olumsuzlukların izlenmesi ve giderilmesi için gerekli önlemleri alır ve aldırır.

Toprağı kirletenlere 9.8.1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI VE DAĞITIMI

Madde 17 - Arazinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması için, arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakati üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, Bakanlar Kurulu kararı ile arazi toplulaştırma proje sahası belirlenir ve uygulanır.

Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu karar sonucu isteğe bağlı olarak veya maliklerin muvafakati aranmaksızın proje bazında arazi toplulaştırması, köy gelişim ve tarla içi geliştirme hizmetleri ile kırsal alan düzenlemesi Bakanlık tarafından yapılır veya yaptırılır. Uygulamada isteğe bağlı toplulaştırmalara öncelik tanınır.

(Ek fıkra: 31/01/2007-5578 S.K./4.mad) Köy tüzel kişiliği, belediyeler, kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili özel arazi toplulaştırması ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak istemeleri durumunda, Bakanlığa gerekçeleri ile başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler. Gerekçelerin yeterli görülmesi durumunda Bakanlığın teklifi ile Bakanlar Kurulu kararı alındıktan sonra başvuran tüzel kişilik veya kuruluş bu Kanuna göre toplulaştırma projesini hazırlar ve onay için Bakanlığa iletir. Özel arazi toplulaştırması yapmak isteyen kuruluş, gerekli teknik personeli bünyesinde bulundurmamak veya proje süresince tâbi oldukları mevzuat hükümlerine uygun olarak sözleşmeli personel çalıştırmak zorundadır. Özel arazi toplulaştırması yapan kurum veya kuruluşlar kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan arazi miktarını toplulaştırma yoluyla karşılayabilir. Özel arazi toplulaştırması yapacak idarelerce ihtiyaç duyulacak yatırımlar için ortak kullanım alanı kesinti payı ile karşılanamayan araziler, varsa hazine arazilerinden, hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usûl ve esaslar dahilinde fizikî tesislerin yapılacağı alana bağlı kalınmaksızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir. Bu araziler, fizikî tesislerin yapılacağı yere kaydırılır. Aynı alanda birden fazla kurum veya kuruluş tarafından toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak talebinde bulunulması halinde toplulaştırmayı ve/veya tarla içi geliştirme hizmetini yapacak kuruluşu Bakanlık belirlemeye yetkilidir.

Toplulaştırma sahası olarak tespit edilen yerlerde bulunan Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve toplulaştırma amaçlarına uygun olarak değerlendirilmesi mümkün olan tarım arazileri, Bakanlığın talebine istinaden vafına ve mevcut kullanım şekline bakılmaksızın Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir.

Ekonomik ölçekte, yaşayabilir ve gelişebilir tarım işletmeleri oluşturmak için tarım arazisi bulunmayan veya yetersiz olan çiftçilere, tarımsal işletme kurabilmeleri veya mevcut olanı geliştirmeleri amacıyla, toplulaştırma kapsamında tahsis edilen yerler Bakanlıkça bedeli mukabilinde dağıtılabilir.

Bakanlık, yeter büyüklükte olmayan tarımsal arazi parsellerini gerektiğinde toplulaştırma ve bu Kanun kapsamında değerlendirmek üzere kamulaştırabilir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler ile birlikte bu araziler kullanılarak yeter büyüklükte yeni parseller oluşturulur ve bu parseller; arazisi kamulaştırılan veya yeter büyüklükte tarım arazisi olmayan yöre çiftçilerine öncelikli olmak



üzere rayiç bedeli üzerinden ve Bakanlıkça belirlenecek usûl ve esaslara göre Maliye Bakanlığı tarafından doğrudan satılır. Bu amaçla yapılan kamulaştırma ve satımlara konu olan işlemler ve düzenlenen kâğıtlar Katma Değer Vergisi hariç her türlü vergi, resim, harç ve katkı payından müstesnadır.

Toplulaştırma sonucu oluşturulan parsellerin alanı ve arazi özellikleri birlikte değerlendirilir ve gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilere ait toplulaştırmaya konu arazilerden yol, kanal, tahliye kanalı gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için **en fazla yüzde onu kadar ortak tesislere katılım payı düşülür. Katılım payı için bedel ödenmez. Katılım payı dışında kesilen arazi öncelikle varsa eş değer tahsisli arazilerden karşılanır, yoksa kamulaştırılır.**

Toplulaştırma sahası ilân edilen yerlerle ilgili Bakanlar Kurulu kararı Resmî Gazete'de yayımlandıktan sonra toplulaştırma işlemleri sonuçlanıncaya kadar bu alanlarda toplulaştırmaya konu arazilerin mülkiyet ve zilyetliğinin devir, temlik, ipotek ve satış vaadi işlemleri projeyi uygulayan birimin iznine bağlıdır.

Toplulaştırma çalışmaları ile ilgili usûl ve esaslar tüzükle düzenlenir.

BEŞİNCİ BÖLÜM:

ÖZENDİRME, DENETİM, YAPTIRIMLAR, GELİR VE GİDERLER ÖZENDİRME

Madde 18 - Toprağın korunması, üretim gücünün geliştirilerek sürdürülmesi, arazinin iyileştirilmesine yönelik toprak ıslahı ve tarla içi geliştirme etkinlikleri, yeteneğe uygun arazi kullanımı konularında projeye dayalı yatırım yapan, toprak işleme, sulama ve yetiştirme tekniklerini uygulayan üreticilere, tarımsal desteklemelerde öncelik verilir, yatırımları Bakanlık imkânlarıyla desteklenir.

DENETİM

Madde 19 - Bu Kanunun uygulamasında denetim görevini Bakanlık, valilikler veya kurullar yapar ya da yaptırır. Bu Kanunda yer alan projelerle ilgili denetim örnekleme yöntemiyle yapılır ve sonucundan Bakanlık ve kurullara bilgi verilir. Uygulamada etüt, sınıflama, analiz gibi toprak ve arazi ile ilgili teknik konularda denetim görevini Bakanlık yapar veya yaptırır. Kurul üyesi kurum veya kuruluşlar ile sivil toplum kuruluşları tespit ettikleri arazi bozulmaları ve toprak kayıpları ile ilgili faaliyetler hakkında valiliklere ihbarda bulunabilir. Valilikler konuyu inceleyerek, sonucu en geç üç ay içerisinde, ihbarı yapana bildirmek zorundadır.

TARIM ARAZİLERİNİN YANLIŞ KULLANIMLARINDA UYGULANACAK CEZALAR

Madde 20 - Tarımsal amaçlı arazi kullanımlarında, tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projelerine uyulması zorunludur.

Bu plân veya projelere aykırı hareket edilerek arazi tahrip edilmiş veya diğer koruma ve üretim yapılarına zarar verilmiş ise valilikçe tespit yaptırılarak sorumlular bir kez uyarılır ve projeye uygunluk sağlanması için azami üç ay süre verilir. Bu sürenin sonunda aykırı kullanımların devam etmesi durumunda faaliyet durdurulur. Valilikçe arazinin eski haline dönüştürülmesi için yapılan tüm masraflar sorumlulardan tahsil edilir. Ayrıca, araziye zarar verenlere, tahrip edilen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazilerinin her metre karesi için bir Yeni Türk Lirası, marjinal tarım arazilerinin her metre karesi için elli Yeni Kuruş idarî para cezası verilir.

Valiliğin yaptıracağı tespitlerle plân veya projelere uyulduğu ve arazi tahribatının durduğu belirlenirse sınırlama ve hak mahrumiyetleri ortadan kalkar.

TARIM DIŞI AMAÇLI ARAZİ KULLANIMLARINA İLİŞKİN CEZALAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 21 - Tarım dışı arazi kullanımlarında toprak koruma projelerine uyulması zorunludur.

Tarım dışı arazi kullanımına izinsiz başlanması veya hazırlanan toprak koruma projelerine uyulmaması halinde, aşağıdaki işlemler gerçekleştirilir ve yaptırımlar uygulanır:



a) Arazi kullanımı için izinsiz işe başlanılmış ve çalışmalar devam ediyorsa; valilik işi tamamen durdurur, yapılan iş tamamlanmış ise kullanımına izin verilmez. Kullanılan arazi tarım dışı amaçlı kullanıma uygun yerlerden ise kullanılan alanın her metre karesi için bir Yeni Türk Lirası idarî para cezası verilir ve bu Kanunda öngörülen tedbirlerle birlikte gerekli izinlerin alınması şartıyla işin tamamlanmasına veya iş bitmiş ise kullanımına izin verilir.

Arazi kullanım plânlarında, tarımsal amaçlı kullanım için ayrılmış arazilerde, izinsiz yapılan bütün yapılar yıkılır ve temizlenir. Arazinin yeniden eski haline gelmesi için yapılan masraflar sorumlulardan tahsil edilir. Ayrıca, zarar verilen tarım arazilerinin, her metre karesi için iki Yeni Türk Lirası idarî para cezası verilir.

b) Toprak koruma projelerine aykırı hareket ederek arazinin tahribine ve/veya diğer koruma ve üretim yapılarına zarar verilirse valilik tarafından sorumlular bir kez uyarılır ve projeye uygunluk sağlanması için azami üç ay süre verilir. Bu sürenin sonunda aykırı kullanımların devam etmesi durumunda yapılan işler valilikçe tamamen durdurulur, verilen kullanım izni iptal edilir ve zarar verilen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazilerinin her metre karesi için iki Yeni Türk Lirası, marjinal tarım arazilerinin her metre karesi için bir Yeni Türk Lirası idarî para cezası verilir. Arazinin temizlenmesi ve eski haline dönüştürülmesi için yapılacak masraflar ve verilen bu cezalar sorumlulardan tahsil edilir.

Toprak koruma projelerinin bulunmaması, yetersizliği veya zamanında gerekli tadilatların yapılmaması sonucu arazi tahribi veya toprak kayıpları söz konusu olursa meydana gelecek zararlardan; proje hazırlanmasına gerek olmadığına karar intikal ve cins tashihi işlemleri için; Veraset İntikal Vergisi, tapu harcı, döner sermaye ücreti ve her türlü vergi ve kesintiler bu Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren iki yıllık süre içinde alınmaz.

İDARÎ CEZALARA İTİRAZ VE PARA CEZALARININ TAHSİLİ

Madde 22 - Bu Kanunda yazılı olan idarî cezalar o yerin en büyük mülki amiri tarafından verilir. Verilen idarî cezalara dair kararlar ilgililere 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu cezalara karşı tebliğ tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilir. İtiraz, idarece verilen cezanın yerine getirilmesini durdurmaz. İtiraz üzerine verilen karar kesindir. İtiraz, zaruret görülmeyen hallerde evrak üzerinde inceleme yapılarak en kısa sürede sonuçlandırılır. Bu Kanuna göre verilen idarî para cezaları 21.7.1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca tahsil olunur.

GELİR VE GİDERLER

Madde 23 - Bu Kanun hükümlerine göre tahsil edilen her türlü gelir ve cezalar, genel bütçeye gelir kaydedilir. Kanunun uygulanmasına ilişkin gerekli ödenek Bakanlık bütçesinde öngörülür.

ALTINCI BÖLÜM:

TÜZÜK VE YÖNETMELİKLER, DEĞİŞTİRİLEN, GEÇİCİ VE SON HÜKÜMLER

TÜZÜK VE YÖNETMELİKLER

Madde 24 - Bu Kanunun uygulanmasına dair tüzükler Bakanlar Kurulu tarafından, yönetmelikler ise ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınarak Bakanlık tarafından; Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde yürürlüğe konulur.

Madde 25 - 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (c) bendi eklenmiştir.

c) Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere plânlanamaz.

Madde 26 - 21.6.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.



Sulu veya kuru arazi ayrımı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılır.

4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde Kadastro Komisyonlarına konu uzmanı Ziraat Mühendisi dâhil edilir.

Madde 27 - 25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi ile dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

d) Köy yerleşim yeri ile uygulama imar plânı veya uygulama plânlarına ilave imar plânlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, millî park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihî ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi, bu kaynaklarda yapılması gereken su ürünleri üretimi ve termale dayalı tarımsal üretim faaliyetleri için ihtiyaç duyulan,

Durum ve sınıfı çok iyi veya iyi olan mera, yaylak ve kışlaklarda birinci fıkranın (a), (f) ve (g) bentleri hariç, tahsis amacı değişikliği yapılamaz.

Bakanlık tarafından uygulanacak mera veya arazi toplulaştırma projeleri kapsamında; arazinin niteliği ve kullanım bütünlüğü dikkate alınarak işlenen tarım arazilerinden mera kullanımına mera olarak kullanılan alanlardan arazi plânlaması yapılabilir. Tarımsal kullanım veya mera bütünlüğü sağlamak için, nitelikleri itibarıyla değişim yapılacak arazi bulunamaması durumunda bu fıkra hükümlerine göre değerlendirmek, değiştirmek veya satın almak sureti ile kamulaştırma yapılabilir. Kamulaştırılan bu araziler değişim veya doğrudan satış ile değerlendirilir. Yapılan kamulaştırma ve değişim ile ilgili işlemler ve düzenlenen kâğıtlar Katma Değer Vergisi hariç her türlü vergi, resim, harç ve katkı payından müstesnadır.

Ek Madde 1 - (Ek madde: 31/01/2007-5578 S.K./5.mad)

Bakanlık, bu Kanunun uygulamasında ihtiyaç duyulacak her türlü eğitim faaliyetini düzenleyebilir ve eğitim sonrası sertifika verebilir.

Geçici Madde 1 - 11.10.2004 tarihinden önce tarım arazileri; gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış ve tarımsal bütünlüğü bozmuyor ise söz konusu arazinin istenilen amaçla kullanımı için, altı ay içerisinde Bakanlığa müracaat edilmesi, hazırlanacak toprak koruma projesine uyulması ve tarım dışı kullanılan tarım arazilerinin her metre karesi için beş Yeni Türk Lirası ödenmesi şartıyla izin verilir.

Geçici Madde 2 - Çiftçi kayıt sistemi oluşturulması amacıyla, ilgililerin isteği üzerine tarım arazilerinin veraset intikal ve cins tashihi işlemleri için; Veraset İntikal Vergisi, tapu harcı, döner sermaye ücreti ve her türlü vergi ve kesintiler bu Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren iki yıllık süre içinde alınmaz.

Geçici Madde 3 - (Ek fıkra: 31/01/2007-5578 S.K./6.mad)

11/10/2004 tarihinden önce, gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış bulunan arazilerin istenilen amaçla kullanımı için, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içerisinde Bakanlığa başvurulması, hazırlanacak toprak koruma projesine uyulması ve tarım dışı kullanılan tarım arazilerinin her metre karesi için beş Yeni Türk Lirası ödenmesi şartıyla izin verilir.

Söz konusu arazi ve tesislerin istenilen amaçla kullanımı için çeşitli kurumlardan alınması gerekli ruhsat, izin gibi işlemler, Bakanlığa başvuru tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde tamamlanuncaya kadar başvuru sahipleri faaliyetlerine devam ederler. Bu süreler içerisinde gerekli izinleri alamayanların üretim faaliyetleri ilgili idarelerce durdurulur.

Tarım arazisi vasfından çıkarılan araziler, ilgili kuruluşlarca başvuru sahibinin isteği doğrultusunda vasfını değiştirir.*

YÜRÜRLÜK

Madde 28 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

YÜRÜTME

Madde 29 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.



T.C. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı: B.09.1.TKG0100001- 073/ 12/02/2007

Konu: 5578 sayılı Kanun ile Toprak

Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

GENELGE NO: 1640

2007/ 2

TAPU VE KADASTRO.....BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

.....KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda, 09.02.2007 tarihli ve 26429 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değişiklik yapılmıştır.

Yapılan değişiklikle, 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesi; " Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tannandaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.

Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabilirdiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. **Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.**

Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun özgülemeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır." hükmünde olup, buna göre;

1- Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca tespit edilerek belirlenen küçüklüğe erişmiş bölünemez eşya niteliğini kazanmış tarımsal araziler, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il veya ilçe müdürlüğünce bildirilmesi halinde bu arazilerin tescilli olduğu tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine "5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesi uyarınca ifraz edilemez" şeklinde şerh verilmesi,

2- Tarım ve Köyişleri Bakanlığının uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere, maddenin 3 üncü fıkrasında tespit edilen ölçülerdeki tarım arazileri belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünecek şekilde yapılacak ifraz taleplerinin karşılanmaması gerektiğinden, talep karşılanmadan önce Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il veya ilçe müdürlüğünün uygun görüşünün aranması,

3- Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne



şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez hükmü nedeniyle;

a) Kaydında "5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesi uyarınca ifraz edilemez" şerhi bulunan tarım arazilerinde,

b) Kaydında şerh bulunmama ile birlikte, tapu kaydında tarım arazisi niteliği ile kayıtlı taşınmazlarda, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il veya ilçe müdürlüğünden sorularak, bölünemez büyüklükteki tarım arazisi olduğunun bildirilmesi halinde, Birlikte mülkiyetin (Elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet) mevcut olduğu bölünemez büyüklükteki tarım arazilerine yönelik ifraz, üçüncü şahıslara satış, devir ve rehin taleplerinin karşılanmaması,

4- Kadastro çalışmaları sırasında; bölünemez büyüklükteki tarım arazisi nitelikli taşınmazlardan birlikte mülkiyet (Elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet) olarak tasarruf edilenlerin 5578 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 09/02/2007 tarihinden sonra meydana getirilen harici ifraz, üçüncü şahıslara satış ve devir gibi taleplerin kabul edilmemesi ve tespitin ifraz veya devir işlemin önceki sınır ve mülkiyet durumuna göre yapılması, Kadastro devam eden çalışma alanlarında 5578 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 09/02/2007 tarihinden sonra bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinden birlikte mülkiyet (Elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet) olarak tasarruf edilenlerden tapu dışı sözleşmelere dayalı olarak yapılan harici ifraz, ifrazen taksim ve satış gibi nedenlerle tespiti yapılanlar varsa bunların tutanaklarını komisyona intikali sağlanıp, tespitlerinin yasaya uygun hale getirilmesi , 5578 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 09/02/2007 tarihi itibari ile askı ilanına alınmış tespitler üzerinde bir işlem yapılması mümkün olmadığından tespitlerin aynen korunması, gerekmektedir.

Bilgilerinize ve Bölge Müdürlüğüne bağlı tüm birimlere ivedilikle duyurulmasının teminini rica ederim.

M.ZekiADLI
Genel Müdür

T.C. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı :B.09.1.TKG.0.10.00.01-073/ 20/03/2007

Konu : 5578 sayılı Kanun.

GENELGE NO:1643

2007/5

TAPU VE KADASTROBÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
..... **TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE**
..... **KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi : a) 03/10/1997 tarihli, 1997/12 sayılı genelge,

b)12/02/2007 tarihli, B.09.1.TKG0100001-073/1640(2007/2) sayılı genelge,

c) 05/03/2007 tarihli, 5578 sayılı kanuna göre yapılan protokol.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesi, 09.02.2007 tarihli ve 26429 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılan değişikliğin idareimizi ilgilendiren hükümlerinin uygulanış şekli ilgi (b) sayılı genelgemizde duyurulmuştur.



Ancak söz konusu Kanunun uygulanmasında meydana gelen tereddütler nedeniyle, Genel Müdürlüğümüz ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü arasında 05/03/2007 tarihli “5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 inci maddesinin Uygulanması ile İlgili Protokol” düzenlenmiştir.

Protokol, “Bilindiği üzere 09.02.2007 tarih ve 26429 sayılı resmi gazetede yayımlanan 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 2.maddesinde, **en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken bölünemez parsel büyüklükleri mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar,dikili tarım arazilerinde 0.5 hektar ve örtü altı tarım yapılan arazilerde 0.3 hektar olarak yeniden belirlenmiştir.**

Kanunun 8.maddesinin son fıkrasında,“**bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez**” ifadesi yer almaktadır.

Bu nedenle;

a) Yukarıda belirtilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde oluşmuş hisselerin üçüncü şahıslara satılması devredilmesi veya rehin edilmesi yasaklanmakta olup bölünemez büyüklüklerin üzerinde alana sahip parsellerdeki hisselerin üçüncü şahıslara satılmasında, devir edilmesinde veya rehin edilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak ifraz yapılırken tarım arazilerinde bölünemez büyüklüklerin altında parsel oluşturulmaz.

b) Bölünemez büyüklüğün üzerinde olan tarım arazileri yukarıda belirtilen miktarların altında ifraz edilmemek şartıyla oranına bakılmaksızın hisseli olarak satılabilir

c) Bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazilerinde, paydaşlarının veya iştirakçilerinin tamamının birlikte katılımı ile üçüncü kişiye satışı yapılabilir, devir edilebilir veya bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazisinin tümü rehin edilebilir.

d) Mevcut mevzuatlar kapsamında yapılan her türlü (nazım imar planları, uygulama imar planları ve mevzii imar planları gibi) onaylı planlar içerisinde bulunan araziler; tarımsal niteliği korunacak yerler hariç arsa niteliği kazanmaları nedeniyle kanun kapsamı dışındadır.

e) Planı bulunmayan, yoğun yerleşim alanları içerisinde kalan ve tarımsal amaçlı kullanımı mümkün olmayan araziler de bu kanun kapsamı dışındadır.

f) Kadastro çalışmalarında; Kadastronun tasfiyeye yönelik bir uygulama olması nedeniyle, tapu dışı sözleşmelere dayalı yapılan ifrazen taksim işlemlerinde 5403 sayılı Kanunun, harici satışlarda ise 5578 sayılı Kanunun yürürlük tarihleri esas alınacaktır.” hükümlerine göre;

1- Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde “Bölünemez büyüklük, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardır. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz.Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez.”birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen hisselerin üçüncü şahıslara satılması, devredilmesi veya rehin edilmesi yasaklanmış olduğundan, hisselerin aynen veya parçalara ayrılmak suretiyle üçüncü kişilere satışı, devri veya rehin edilmesine yönelik talepler karşılanmayacaktır.

Ancak, birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, paydaşların veya iştirakçilerin tamamının birlikte katılımıyla hisselerini üçüncü bir kişiye



satmaları, devir etmeleri veya tarım arazisinin tümünü rehin etmelerinde bir sakınca bulunmamaktadır. Buna ilave olarak, paydaşlar kendi aralarında paylarını birbirlerine satış yapabilir, devredebilirler.

Tarım arazisinin hangi sınıfa girdiği, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerine soru konusu edilerek veya ilgilisi tarafından alınacak yazı ile belgelendirilecektir. Eğer bölünemez büyüklükte tarım arazisi ise tescilli olduğu tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine “5403 sayılı Kanununun 8 inci maddesine tabiidir.” şeklinde şerh verilmesi gerekmektedir.

2-Bölünemez büyüklüklerin üzerinde bir alana sahip tarım arazilerinde, paydaşlardan bir veya birkaçının hisselerini üçüncü şahıslara aynen veya kısmi olarak satmalarında, devir etmelerinde veya rehin etmelerinde bir sakınca bulunmamaktadır.

3-Talep konusu parselin bulunduğu yerin planının olup olmadığı; planı varsa kullanım amacının (nazım, uygulama imar,v.b.) ne olduğu ilgili Belediyelerden veya Valiliklerden alınacak yazı ile belgelendirilecektir.Bu planların kesinleşmesi ile plandaki kullanım amacına tabi olduğundan, tarımsal alana tahsis edilmeyen yerler, bu kanun kapsamı dışında değerlendirilecektir.

4-Onaylı imar planı bulunmamakla birlikte, Yoğun yerleşim alanları içerisinde kalan ve tarımsal amaçlı kullanımının mümkün olmadığı Belediye sınırları içerisinde ise Belediyeden, belediye sınırları dışında ise Valilikten (İl Özel İdare) alınacak yazı ile belgelendirilerek ,bu Kanun kapsamı dışında değerlendirilecektir.

5-3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ile ilgili olarak Tarım Reformu Bölge Müdürlüğüne ve Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerine soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

6-Kesinleşmiş mahkeme kararlarının uygulanması Anayasamızın 138 inci maddesinin amir hükmüdür. Bu nedenle bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazileri hakkında verilen mahkeme kararları yerine getirilecektir.

7-Bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazilerinde, satışa konu edilemeyen yerlerin, satış vaadlerine de konu olamayacağı kuşkusuzdur.

8-Talebe bağlı işlemlerde; 5578 sayılı yasa kapsamında bölünemez büyüklüğün altında parsel oluşturulması mümkün olmadığından, 5578 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 09/02/2007 tarihinden önce alınmış olsa da ifraza yönelik belediyelerden ve idare kurullarından alınan encümen kararları uygulanamayacaktır.

9- Kadastro çalışmalarında;

a) Kadastro çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmeliğin 3/c maddesinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun yürürlüğe girdiği 19/07/2005 tarihinden sonra tarım arazilerinde haricen yapılmış olan her türlü ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerin yüzölçümleri bu Kanuna göre belirlenecek tarımsal arazi yeter büyüklüklerinin altında ise ifrazen taksimin kabul edilmeyeceği belirtilmişti.

Bu kerre, 09/02/2007 tarihli 26429 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile tarım arazilerinde bölünemez büyüklük, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektar olarak belirlendiğinden, 5403 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19/07/2005 tarihinden sonra tarım arazilerinde, hissedarları veya iştirakçileri arasında haricen yapılmış olan ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerin yüzölçümlerinin bölünmez büyüklük olarak kabul edilen bu miktarların altında olması durumunda ifrazen taksim talebi karşılanmayacaktır.19/07/2005 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen ifrazen taksimlerde ise parsel yeter büyüklüğü aranmayacaktır.



b) 5578 sayılı Kanunun 2 inci maddesi ile, bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez hükmü getirildiğinden, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerinden bildirilen birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, 5578 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 09/02/2007 tarihinden sonra haricen yapılmış olan hisselerin aynen veya parçalara ayrılmak suretiyle üçüncü kişilere satışı kabul edilmeyecektir ve kadastro tutanağının beyanlar hanesine “5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesine tabiidir.” şeklinde serh verilmesi gerekmektedir.

Ancak, birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, paydaşların veya iştirakçilerin tamamının birlikte katılımıyla hisselerini üçüncü bir kişiye satmaları mümkün olduğundan, 3402 sayılı Kanundaki şartların mevcut olması halinde tespit alıcısı adına yapılacaktır.

09/02/2007 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen harici satışlarda ise, bu Kanun hükümleri uygulanmayacaktır.

İlgi (b) genelge ile ilgi (a) genelgenin tarım arazilerine yönelik hükmü yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinize ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tüm birimlere ivedilikle duyurulmasının teminini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

T.C. BAŞBAKANLIK
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Genelge No: 1458

Genelge Tarihi: 17.01.1984

Konusu: Sicil Üzerinde Yapılmış Olan Hataların Tashihi Hk.

Hataların idari yoldan düzeltilmesi hakkındaki 1193 sayılı genelgenin uygulanmasında tereddüde düşüldüğü, çeşitli başvuru ve inceleme raporlarından anlaşılması üzerine, konuya açıklık getirilmesi bakımından bu genelge yapılmıştır.

Bu genelge uyarınca tashih işlemleri tapu sicil muhafızlıklarınca yapılabilecektir.

A - Kadastro ve Tapulama Hizmetlerinden Doğan Hatalar:

1) Tashihe konu hatalar; tapulama ve kadastro hizmetleri sonucunda doğmuş ve tesbitler kesinleşerek kütük, pafta ve evrakı müsbiteler tapu dairelerine devredilmiş bulunmalıdır.

2) Hatalı işlemlerin söz konusu olduğu taşınmazlarda, tahdit ve tesbitin herhangi bir tapu kaydına veya herhangi bir kamusal belgeye dayandırılmaması, başka bir anlatımla hatanın, tahdit ve tesbitin, senetsizden bilirkişiler veya muhtarın yanlış beyanı sonucunda yapılmış olmasıyla meydana geldiği belirlenmelidir.

Buna göre tapulama ve kadastro hizmetleri sırasında vuku bulan ve kesinleşen tahdit ve tesbit işlemlerinde;

- a) Evrakına ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edilen yüzölçümleri,**
- b) Evrakına ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edilen taşınmazın niteliği,**
- c) Malikin soyadının yanlış yazılması veya hiç yazılmamış bulunması,**



- d) Malikin baba adının yanlış yazılması veya hiç yazılmamış olması,
- e) Malikin cinsiyetinin mülkiyet hanesine yanlış yazılmış bulunması, yani oğlu yerine kızı, kızı yerine oğlu yazılmış olması,
- f) Malikin baba adı ile birlikte soyadının yanlış yazılmış olması,
- g) Malik adının noksan veya yanlış yazılmış olması,
- h) Malik veya baba adı iki isim iken, tek isim yahut tek isim iken iki isim yazılmış olması yada tek veya iki ismin rumuzla yazılmış olması,

gibi meydana gelmiş hatalar, idari yönden tashihi gerekli maddi hatalar olarak kabul edilmelidir.

Yukarıda yazılı maddi hataların, ilgililerinin bir kusuru olmaksızın idarelerimizden kaynaklandığının kadastro beyannameleri ile tapulama tutanakları ve bağlı belgelerin incelenmesinden anlaşılması halinde; gerektiğinde taşınmazın bulunduğu mahallesi veya köyü muhtarlığından alınacak fotoğraflı ilmuhaber ile nüfus idaresinden alınacak kayıt örneği birlikte değerlendirilmelidir.

Ancak; yüzölçümü ile ilgili hataların tashihinde, mahallinde inceleme yapılarak eldeki verilerin zemine uygunluğu, bir tutanakla tevsik edilmelidir.

Tapu sicilindeki diğer bilgilerin buradaki veriler ile uygunluğunun tespit edilmesi, ayrıca Tapu Sicil Tüzüğü'nün 16 ncı maddesi uyarınca kanaat getirilmesi halinde, tashih talebi yevmiye defterine kayıt edilmek ve tapu senedi düzenlemek suretiyle tashih işlemi yapılmalı, aksi takdirde talep red edilmelidir.

3) Kadastro veya tapulama tahdit ve tesbiti tapu kaydına dayalı olarak yapılmakla birlikte, malik hanesinde yazılı isimler tapu kaydına uygun değilse, bu durumda tashih işlemi ancak kadastro veya tapulamadan önceki tapu kaydına uygun hale getirebilmek için yapılabilir. Kadastro veya tapulama tesbiti dayandığı tapu kaydına uygun ise, düzeltme istemi kabul edilmemeli düzeltmenin yapılmasına ilişkin mahkeme kararı aranmalıdır.

Tahdit ve tesbit tapu kaydına uygun olmakla beraber kadastro ve tapulamaya esas tapu kaydındaki tescilin evrakı müsbitesine muhalif olduğunun anlaşılması halinde, nüfus kaydı, fotoğraflı ilmuhaberi, evrakı müsbite ile karşılaştırılarak, tüzüğü'nün 16. maddesine göre de kanaat gelmesi halinde de tashih işlemi yapılabilir.

4) Hatalı olduğu belirtilen tapu kaydı kadastro veya tapulama tahdit veya tesbitine vaki itirazlar sonucu, ilgili mahkemelerde verilen kararlar ile oluşmuş ve kararlar uygun şekilde tescil edilmiş ise, düzeltme yine mahkeme kararı ile yapılmalıdır.

B - Tapu Sicil Muhafızlıklarınca Yapılan Hatalar:

Tapu sicilinde kayıtlı taşınmazların devir ve temlik sırasında, tapu idarelerince meydana getirilen ve yukarıda tanımlanan nitelikteki maddi hatalar,

1) İşlem anında farkına varılan hatalar, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 107 ve 109 ncu maddeleri uyarınca tahsihler siciline alınarak re'sen,

2) İşlemden sonra ilgililerinin ve üçüncü şahısların muttâli oldukları hatalar, tahsihler siciline alınmak suretiyle değil, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 107 nci maddesi uyarınca ilgisinin konuya ilişkin talebinin yevmiye defterine kayıt edilmek, yeni kayıt tesis ve tapu senedi düzenlenmek suretiyle düzeltilmelidir.

Bu gibi durumlarda hataya konu taşınmazın ilk tesisinden itibaren tüm tedavüllerine ait evrakı müsbite ve resmi senetlerine inilerek hatanın olduğu işlemdeki kimlik tesbitinin (nüfusda kayıtlı olduğu yer, cilt, sahife ve sıra no) kanuni belgelere dayandırılıp dayandırılmadığı araştırılmalı ve eğer kimlik tesbiti mevzuata uygun şekilde yapılmış olmasına rağmen tescil hatalı ise, hata Tapu Sicil Tüzüğü'nün 107 nci maddesi gereğince ilgililerinin talepleri yevmiye defterine kaydedilip, yeni kayıt tesis edilerek giderilmelidir.

3) 2521 sayılı Soyadı Kanunundan önce tesis edilmiş tapu kayıtları ile bu kayıtlar esas alındığı kadastro ve tapulama tesbitlerinde eksik olan soyadlarının ilavesi işlemleri de, alınacak nüfus kaydı ve ilmuhabere dayandırılarak yerine getirilmelidir.



C - Diğer İdarelerin Sebep Olduğu Hatalar:

Tapu sicil muhafızlıklarında yapılan akit ve tescil işlemlerine dayanak olan ve diğer idareler veya mahkemelerce düzenlenen (kimlik belgesi, tahsis kararı, veraset belgesi v.s.) belgelerde bu idarece düşülen hatalar da yine aynı idarenin doğru durumu belirleyen resmi belgelerine dayandırılarak düzeltilmelidir.

D) Yukarıda sayılan hallerden başka, bir hata olmayıp eksiklik bulunduğu takdirde (Malik veya babasının iki adından birinin veya iki veya daha fazla kelimedenden müteşekkil soyadından birinin yazılmamış olması gibi) geldi kayıtlara ve mevcut belgeler değerlendirilerek, ilgilisinin hak sahibi olduğuna da kanaat getirildiğinde işlemin yerine getirilmesi gerekir.

E- Mali Yönü:

1) İdarelerimizce meydana getirilen hatalar;

Gerek tapu sicil muhafızlıklarının ve gerekse kadastro veya tapulama müdürlüklerinin sebep olduğu hatalar harçlar kanununun 59 ncu maddesi gereği olarak harç alınmadan tashih edilmelidir.

2) Diğer idarelerce meydana getirilen hatalar;

İdarelerimizin kusurundan değil, diğer idarelerin düzenledikleri belgelere dayalı olarak meydana gelen hatalar ise tashih harcı ödettirildikten sonra düzeltilmelidir.

Bilgilerinizi ve iş sahiplerine içtenlikle kolaylık gösterilmesini ve yasal her imkana başvurularak işlemin yerine getirilmesi için samimi ve azami gayret sarfedilmesini, konuya ilişkin uygulamanın buna göre yönlendirilmesini rica ederim.

Genel Müdür

3402 SAYILI KADASTRO KANUNU

Kabul Tarihi: 21/06/1987

Resmi Gazete tarih ve sayısı: 09/07/1987-19512

Değişiklik Yapan Kanunlar:

1- 22/02/2005 tarihli ve 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun: 03/03/2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmi Gazete.

2- 03/07/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu: 19/07/2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmi Gazete.

Kadastro tutanaklarının kesinleşmesi ve hak düşürücü süre

Madde 12 – 30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir.

Kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir.

Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukukî sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz.

Kadastrosu tamamlanan çalışma alanı içerisinde kalan eski tapu kayıtları, işleme tabi kayıt niteliğini kaybederler. Bu kayıtlara dayanılarak kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinde işlem yapılamaz.

Kesinleşmemiş tutanaklar herhangi bir nedenle tapuya tescil edilmişse, iddia ve taşınmazın niteliğine bakılmaksızın, taşınmazı tescil tarihinden itibaren 20 yıl müddetle malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduranlar ile bunların akdi ve kanuni halefleri açılmış ve açılacak olan davalarda medenî kanunun tapuya itimat prensibinden yararlanırlar.



Kamu Malları

Madde 16 – Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahihsiz yerlerden:

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (**Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak (yıkama yeri) ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları**) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Bu sınırlandırma, tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.

C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler,dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahihsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.

D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir.

Hataların düzeltilmesi (1)

Madde 41 – (Değişik birinci fıkra: 22/02/2005–5304/9 md.) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re’sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir. (2)

(Değişik: 22/02/2005–5304/9 md.) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re’sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir. (2) Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz.

Bu düzenlemeye göre; 41 gereğince idari yoldan düzeltilebilecek hataları şu şekilde sıralayabiliriz;

- Düzeltmeye tabi hatanın, kadastro çalışmaları ya da değişiklik (tapu-fen) işlemleri sırasında yapılmış olmalıdır,
- Geometrik durumu kesinleşmiş olmalıdır,
- Düzeltilecek hatalar; Ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamadan doğan teknik hatalar olmalıdır.
- Ayrıca, yapıldığı tarihteki tecviz dahilinde kalan hatalardır.

3402 sayılı Kanunun 22’nci Maddesi ve Yenileme

Teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama özelliğini kaybeden, eksikliği görülen paftaların yenilenmesini öngören 2859 sayılı “*Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun*” halen yürürlüktedir.

Ayrıca; kadastro çalışmaları ya da değişiklik işlemleri sırasında yapılan sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplama hatalarının idari yoldan düzeltilmesini öngören 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41’inci maddesi de yürürlüktedir.



Gerek 2859 sayılı Kanun ve gerekse 3402 sayılı Kanunun 41'inci maddesi halen yürürlükte olmasına rağmen, geçen yıllar itibariyle gerek Yenileme Kanunundan ve gerekse, 41'inci maddeden istenen randımanın alınamamış olması sebebiyle yeni bir yasal düzenlemeye gerek duyulmuştur.

Bilindiği üzere 22 Şubat 2005 tarihinde kabul edilen 5304 sayılı Kanun ile, 3402 sayılı Kadastro Kanununun bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Değişiklik yapılan maddelerden biri de 22'nci maddedir.

Değişiklik ile birlikte 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesi (A) bendi gereğince de kadastro paftaları yenilenebilecektir.

Buna göre 22/A gereğince;

Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamadan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritaları tekrar düzenlenerek tapu sicilinde gerekli düzeltmeler,

Yapılabilecektir.

TESCİLE KONU OLAN HARİTA Ve PLANLAR YÖNETMELİĞİ

- Genel Tanıtım

A. Kapsam

Madde 1 - Bu yönetmelik: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yasalar uyarınca yapmakla yükümlü olduğu kadastro, tapulama ve tapu fen hizmeteri dışında kalan ve özellikle;

- a) İmar plânları, gecekondular, imar plânları, arazi toplulaştırma plânları, toprak dağıtım plânları ve benzeri plânlar,
- b) Kamulaştırma planları,
- c) Sınırlandırma haritaları,
- ç) Hükme bağlanmış harita ve planlar,
- d) Özel parselasyon plânları,

ile benzeri diğer tescile konu olacak her türlü harita ve planların yapımı ile yetki, kontrol ve tescil işlemlerinde uygulanacak esasları kapsar.

B. Yetki ve Sorumluluk

Madde 2 - Plân ve haritaların sorumluluğu, bir Harita - Kadastro Y. Mühendisi veya mühendisi tarafından deruhte edilmiş olacaktır.

1. Maddenin ç) bendinde sözü edilen ve 5519 ve 5520 sayılı kanunlar ile 2644 sayılı tapu kanununun 32. maddesine göre veya diğer amaçlar için yargı organlarınca düzenlettirilen harita ve plânlar, Harita - Kadastro Y. Mühendisleri veya Mühendisleri, Tapu fen amirleri, tapu fen memurları, bunlar yoksa Tapu-Kadastro Genel Müdürlüğünce yetkilendirilecek aynı nitelikteki teknik elemanlar tarafından yapılmış olmalıdır.

TAPU KANUNU

Kanun Numarası : 2644

Kabul Tarihi : 22/12/1934

Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 29/12/1934 Sayı : 2892

Yayımlandığı Düstur : Tertip : 3 Cilt : 16 Sayfa : 312



Madde 21 – Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur.

Madde 31 – (Değişik: 25/1/1950 - 5520/1 md.)

Gayrimenkul malların yüz ölçüsü tapu sicilinde yazılı miktardan fazla çıkıpta bu fazlalığın bitişik araziye el uzatmaktan ileri gelmediğine ve sınırca da bir değişiklik olmadığına mahkemece karar verilirse sicille karar veçhile kaydolunur.

Mahkeme gayrimenkulün başında incelemeler yapar ve bitişik gayrimenkul maliklerini dinler. Mahkeme kararına, tapu fen memurlarına ve bunlar yoksa yetkili fen memurlarına veya mühendislere yaptırılacak o yere ait harita da eklenir. İtiraz halinde genel hükümler çerçevesinde dava açılır.

Madde 32 – Planı veya resmi şekilde yapılmış haritası bulunan gayrimenkullerin gerek kazaen ve gerekse rızaen parçalara ayrılmasında harita yapılması mecburidir. Şehir ve kasabaların belediye sınırları içinde olupta tapu fen memuru bulunan yerlerde plan ve haritaya bağlı olmayan gayrimenkullerin parçalara ayrılmasında da harita yapılır. Belediye sınırları dışında bulunan gayrimenkullerden kazai şekilde parçalara ayrılanların haritasını yaptırmak hakimnin takdirine bağlıdır.

TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ

Bakanlar Kurulu Karar Tarihi - No: 18/05/1994 - 94/5623

Dayandığı Kanun Tarihi - No: 17/02/1926 - 743

Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi - No: 07/06/1994 - 21953

BİRİNCİ BÖLÜM: AMAÇ, KAPSAM VE KISALTMALAR

AMAÇ

Madde 1 - Bu Tüzüğün amacı, Türk Medeni Kanunun öngördüğü tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamaktır.

KAPSAM

Madde 2 - Bu Tüzük, mülkiyet ve mülkiyet dışındaki ayni ve şahsi hakların tapu siciline tescil edilme koşullarını, tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme işlemlerini kapsar.

KISALTMALAR

Madde 3 - Bu Tüzükte geçen;

a) Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü,

b) Müdürlük: Tapu sicil müdürlüğü,

c) Müdür: Tapu sicil müdürü

d) Kütük: Tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü, anlamında kullanılmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM: GENEL HÜKÜMLER

TAPU SİCİLİ

Madde 4 - Tapu sicili, taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir.

SİCİL BÖLGELERİ

Madde 5 - Her ilçenin idari sınırları bir tapu sicil bölgesidir.

Tapu sicili, bölgesi içindeki her mahalle veya köy için ayrı ayrı düzenlenir.

Genel Müdürlük, işlemlerin ve nüfus yoğunluğunun çok olduğu ilçelerde birden fazla müdürlük oluşturabilir.

TAPU SİCİLİNİN OLUŞUMU

Madde 6 - Tapu sicili, aşağıda belirtilen ana ve yardımcı sicillerden oluşur:

A) Ana siciller:

a) Tapu kütüğü,



- b) Kat mülkiyeti kütüğü,
 - c) Yevmiye defteri,
 - d) (Değişik bend: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/1.mad) *1* Resmi belgeler (resmi senet, mahkeme kararı ve diğerleri),
 - e) (Ek bend: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/1.mad) Plan.
- B) Yardımcı siciller:
- a) Mal sahipleri sicili,
 - b) Aziller sicili,
 - c) Düzeltmeler sicili,
 - d) Kamu orta malları sicili.
- (Değişik fıkra: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/1.mad) *1* Genel Müdürlük gerekli gördüğü yerlerde sicillerin bir kısmını ya da tamamını karteks şeklinde veya bilgisayar ortamında tutturmaya ve uygulamaya yetkilidir.

TAPU SİCİLİNE YAZIMI GEREKEN TAŞINMAZ MAL VE HAKLAR

Madde 7 - Tapu siciline aşağıdakiler taşınmaz mal ve hak olarak yazılır:

a) Arazi,

b) Bağımsız bölümler,

c) (Değişik bend: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/2.mad) *1* Bağımsız ve sürekli haklar.

Mevzuat çerçevesinde tescilleri zorunlu hale gelmedikçe Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerle, kamunun ortak kullanımına ayrılmış taşınmaz mallar kütüğe yazılamaz.

ARAZİ

Madde 8 - Bir sicil bölgesindeki arazi, tamamının veya büyük kısmının bulunduğu mahalle veya köyün kütüğüne yazılır.

Birden fazla sicil bölgesinde kalan taşınmaz mal, ilgili olduğu her sicil bölgesi kütüğüne ayrı ayrı yazılır ve kayıtlı olduğu diğer sicil bölgeleri de gösterilir. Bu taşınmaz malla ilgili her türlü talep büyük kısmının bulunduğu müdürlüğe yapılır. Bu müdürlükçe yapılan işlemler ilgili müdürlüklere bildirilerek, tapu sicili üzerinde gerekli değişikliğin yapılması sağlanır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Madde 9 - Ana taşınmaz malın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı ayrı sayfalara yazılır.

BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR

Madde 10 - (Değişik madde: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/3.mad) *1* Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlamayan veya izne tabi kılmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz mal olarak tescil edilir.

Tapu kütüğüne taşınmaz mal olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devir olunabilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü ayni ve kişisel hak kurulabilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: İSTEM VE BELGELENMESİ

İSTEM ZORUNLULUĞU

Madde 11 - Kanunlarda veya bu Tüzükte yazılı istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz.

İstem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz.

Müdürlüklere her türlü işlem için yapılacak başvurular, memur tarafından başvuru belgesi doldurulmak, tarih atılmak, memur ve başvuruda bulunan tarafından imzalanmak suretiyle yazılı hale getirilir.

Sağır, dilsiz ve körler ile okuma yazma bilmeyenler tarafından yapılacak başvurularda bu Tüzüğün 17nci ve 18 inci maddeleri hükümleri uygulanır.

İSTEMDE BULUNACAKLAR

Madde 12 - Kanuni istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tapu siciline yazımdan önce hak sahibi olmuş kişiler de bu hakkın yazımı için gerekli belgelerle istemde bulunabilirler.



HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ

Madde 13 - İstem, müdür veya görevlendireceği bir memur tarafından incelenerek hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı saptanır.

İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, nüfus cüzdanı veya pasaport istenilerek kütük, resmi senet ve taşınmaz mal dosyasındaki belgelerde yer alan imza ve fotoğraflara göre aynı kişi olup olmadığı belirlenir.

Nüfus cüzdanı ve pasaport dışında kimlik tesbitinde kabul edilebilecek diğer belgeleri belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.

İstem vekaleten yapılmışsa vekilden Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekaletname istenir. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, ayrıca dayanağı olan vekaletname de aranır. Vekilin kimliği saptandıktan sonra tapu sicilindeki hak sahibi ile vekaletnamedeki müvekkilin kimliği karşılaştırılır.

İstem bir tüzel kişi adına yapılmış ise, talep edilen işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi aranır.

İstemde bulunan kişi kanuni temsilci ise, yetkili olduğunu belirten karar veya belge istenir.

İstem resmi kuruluşlarca yapılırsa, kuruluşların ve temsilcilerinin yetkilerinin olup olmadığı araştırılır.

TASARRUF YETKİSİNİN BELİRLENMESİ

Madde 14 - İstemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olup olmadığı araştırılır. Medeni hakları kullanma ehliyeti konusunda kuşkuya düşülürse, müdür hükümet tabipliğinden konu ile ilgili rapor isteyebilir.

AKDİ GEREKTİRMİYEN İŞLEMLERDE İSTEM BELGESİ DÜZENLENMESİ

Madde 15 - Akit yapılmasını gerektirmeyen işlemlerde istem sahibinin kimlik bilgileriyle adresini içeren istem belgesi düzenlenir. İstem sahibi belgeyi, "okudum" ibaresini yazarak imzalar, Belge, müdürle belgeyi düzenleyen memur tarafından imza edilir ve daire mührü ile onarır.

AKDİ GEREKTİREN İŞLEMLERDE RESMİ SENET DÜZENLENMESİ

Madde 16 - Akdi gerektiren işlemlerde resmi senet düzenlenir. Resmi senede tarafların kimlik bilgileri ve ikametgah adresleri eksiksiz yazılır. Düzenlenen resmi senet memur tarafından müdür ve tarafların huzurunda okunur. Taraflar isterlerse resmi senedi kendileri de alıp okuyabilirler. Resmi senede tarafların fotoğrafları yapıştırılır. Taraflar resmi senetteki imza yerine "okudum" ibaresini yazdıktan sonra, hem imza yerlerini ve hem de karşılıklı birbirlerinin fotoğrafı üzerini imzalarlar. (Ek cümle: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/4.mad) Ancak, tüzelkişileri temsil eden yetkililerden fotoğraf istenmez.

Tarafların imzası alındıktan sonra resmi senedi, müdür ve düzenleyen memur da imza ederler. Ayrıca müdür, daire mührü ile kendi imza yerini ve fotoğrafları mühürler.

TANIK BULUNDURULMASI GEREKEN HALLER

Madde 17 - Akitli ve akitsiz işlemlerde;

- a) Taraflardan biri veya birkaçı imza bilmiyorsa,
- b) Taraflardan biri veya birkaçı okuma yazma bilmiyorsa,
- c) Taraflardan biri veya birkaçı sağır, kör veya dilsiz ise,
- d) Tarafların kimliğinde kuşkuya düşülmüş ise,
- e) Ölünceye kadar bakma akitlerinde,
- f) Kanunların öngördüğü işlemlerde iki tanık bulundurulur.

İşlemin yapıldığı dairede çalışanlar tanıklık yapamazlar.

Taraflardan birinin Türkçe bilmemesi halinde, ayrıca yeminli tercüman bulundurulur. Tanıklar ve tercüman da resmi senedi imza ederler. Resmi senede tanık ve tercümanın kimlik bilgileri ve ikametgah adresleri yazılır. Tanık ve tercümanın okuma yazma bilmesi ve temyiz kudreti bulunan reşit kimselerden olması gerekir.

İMZA BİLMEYENİN İŞARETİ

Madde 18 - (Değişik fıkra: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/5.mad) *1* **Taraflardan biri veya**



birkaçı imza bilmiyorsa, sol elin baş parmağı, yoksa sağ elin baş parmağı o da yoksa diğer parmaklardan biri ilgili belgeye bastırılır ve hangi parmağın bastırıldığı yazılır.

Mühür kullanılması halinde parmağın da bastırılması zorunludur.

Tanıklar mühür ve parmak izini onaylarlar.

KAMETGAHTA İSTEM BELGESİ DÜZENLENMESİ VEYA AKİT YAPILMASI

Madde 19 - Taraflardan birinin tapu idaresine gelmesine engel bir durumu varsa ikametgahta istem belgesinin düzenlenmesi veya akdin yapılması istenebilir. Bu halde başvuru belgesinde adres ve varsa telefon numarası da belirtilir. Müdür, akitli işlemlerde iki memuru ikametgahta işlem yapmaları için görevlendirir. Memurlar belirtilen adrese gittikten sonra, o taşınmaz malla ilgili kısıtlayıcı bir istem gelirse telefonla veya memur gönderilerek durum bildirilir. Taraflar akdi imza etmemiş ise, gelen kısıtlama taraflara memur tarafından bildirilir ve yevmiye defterine işlem den önce kaydedilir. Gelen kısıtlama, işlemin yapılmasına engel ise müdür istemi reddeder.

RESMİ SENEDİN İÇERİĞİ

Madde 20 - Resmi senede, işleme konu taşınmaz mal ve tarafların isteği açıkça yazılır ve yevmiye defterine kaydedildiği tarih, saat ve dakikası belirtilir.

Resmi senette, silinti, kazıntı, çıkıntı yapılamaz. Resmi senetlerdeki yanlışlık ve eksiklik akdin altına yazılarak taraflar ve memurlarca imzalanır.

Resmi senet birkaç sayfa ise her sayfası ayrı ayrı imzalanır.

RESMİ SENET DÜZENLENMESİ GEREKTİRMEYEN İŞLEMLERDE ARANACAK BELGELER

Madde 21 - Resmi senet düzenlenmesini gerektirmeyen hallerde aynı hakların tescili için;

a) İstem, kanuni veya mansup mirasçılar tarafından yapılırsa hakim tarafından verilmiş veraset belgesi.

b) İstem, lehine vasiyet edilen tarafından yapılırsa hakim tarafından tescil için yazılan yazı ile birlikte tenfiz kararı ve vasiyetnamenin onaylı bir örneği,

c) Miras taksimi noter tarafından yapılmış ise sözleşme; mirasçılar arasında yazılı olarak yapılmış olup da, mirasçıların imzaları noterce onaylanmamışsa tüm mirasçıların; imzaların bir kısmı onaylanmış ise imzaları onaylanmamış olanların başvuruları,

d) (Değişik bend: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/6.mad) *1* Hükmen yapılan kamulaştırmalarda, mahkeme kararı,

e) Cebri icra veya ortaklığın giderilmesi yoluyla yapılan satışlarda, taşınmaz malın kime ihale edildiğini belirten ve tescili içeren ilgili mercinin yazısı,

f) Mahkeme kararına dayalı tescillerde, kesinleşmiş mahkeme kararı, Aranır.

YEVMIYE DEFTERİNE KAYIT

Madde 22 - Müdürlüğe gelen istemler;

a) Akitli işlemlerde, usulüne uygun resmi senet düzenlenerek taraflarca imzalanmasından,

b) Akitsiz işlemlerde, istem belgesinin imzalanmasından,

c) Resmi kurumların akitsiz işlemlerine ait yazılarının alınmasından, sonra yevmiye defterine kaydedilir. Yevmiye defterine her sene başında, birden başlayan sıra numarası verilir.

Yevmiye defterine; istemin niteliği, tarihi, saat ve dakikası, istemde bulunanın adı, soyadı ve adresi yazılır.

Yevmiye defteri müdür tarafından her iş günü tarih atılarak açılır ve iş günü sonunda kapatılarak imzalanır.

Yevmiye defteri işlem olmadığı günlerde açılıp kapatılmaz.

Yevmiye defterine, tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren veya reddedilen istemler kaydedilir. Tapu sicili üzerinde kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, bu deftere yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir.

Müdür daire dışına çıkarken veya izin ve rapor gibi nedenlerle görevinden ayrılırken yetki verdiği memuru yevmiye defterine yazar ve imza eder. Müdür göreve dönünce, göreve başladığını yine yevmiye defterine yazar ve imza eder.



Yevmiye defterine kayıtlar siyah veya mavi mürekkepli kalemle yazılır.

İSTEMİN REDDEDİLMESİ

Madde 23 - Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanununun 1011 inci maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. *1*

Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir.

Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: TESCİLLER

TESCİLİN ŞEKLİ

Madde 24 - İstem, yevmiye defterine kaydedildikten sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir. Tescil, siyah veya mavi mürekkepli kalemle ve kitap harfleriyle okunaklı şekilde yazılır. Kütük üzerinde kazıntı, silinti, çıkıntı yapılamaz.

Tescillerde yevmiye defterindeki sıra numarası esas alınır.

MÜLKİYET HAKKININ TESCİLİ

Madde 25 - Kütük sayfası malik sütunundaki devreden kişinin adı ve soyadı, baba adı ile edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve yine kırmızı mürekkepli kalemle tarih ve yevmiye numarası yazılır. Malik sütununun ilk boş satırına yeni malikin adı, soyadı ve baba adı, edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Tüzel kişilerin adı tam olarak yazılır.

Müşterek mülkiyette pay miktarı; paydaşların adı, soyadı ve baba adından sonraki kısımda, bayağı kesir olarak gösterilir.

Bir paydaş sonradan başka paya sahip olduğu takdirde, payın tescili sırasında payların toplamı yazılır.

İştirak halinde mülkiyette iştiraki doğuran neden, malik isimlerinin ortak paranteze alınmasından sonra belirtilir.

(Ek fıkra: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/8.mad) Aynı bölge içinde ve aynı malike ait bulunan taşınmaz mallar birbirine bitişik olmasa bile Türk Medeni Kanununun 1000 inci maddesi uyarınca malikin istemiyle müşterek tapu kütüğü sayfasına tescil edilir.

ORTAKLAŞA KULLANILAN YERLERİN TESCİLİ

Madde 26 - Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa faydalanan taşınmaz malların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır.

Ortaklaşa kullanılan yerler, faydalanan taşınmaz mallarda aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir.

Faydalanan taşınmaz malların kütük sayfasının beyanlar bölümüne, ortaklaşa kullanılan taşınmaz malın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir.

Ortaklaşa kullanılan yerler, kanuni istisnalar dışında, faydalanan bütün taşınmaz mal maliklerinin birlikte istemleri olmadan müşterek mülkiyete dönüştürülemez.

İMAR UYGULANMASININ TESCİLİ

Madde 27 - Kesinleşmiş imar parselasyon planlarıyla ada dağıtım cetvelleri, maliklerin rızası alınmadan re'sen tescil edilir.

TAHSİS YOLUYLA TESCİL

Madde 28 - Devlet veya kamu kurumlarınca dağıtılan taşınmaz mallar, ilgili kanuna uygun şekilde ve yetkili mercilerce verilen karar ve dağıtım cetvellerine dayalı olarak hak sahipleri adına tescil edilir.

ARAZİ TOPLULAŞTIRMALARINDA TESCİL

Madde 29 - Arazi toplulaştırmalarında yeni doğan parseller, yetkili mercilerce onanan kesinleşmiş toplulaştırma planları ile yeni maliklerini gösteren cetvellere dayanılarak hak sahipleri

adına tescil edilir.

İRTİFAK HAKLARI VE TAŞINMAZ MAL MÜKELLEFİYETİNİN TESCİLİ

Madde 30 - İrtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir.

Şahsi irtifak hakları, ilgili taşınmaz malın kütük sayfası irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen "M" harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı, baba adı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir. Bu hakların tescilinde, ayrıca her bir irtifak hakkı için A, B, C.... gibi harfler kullanılır.

Arazi irtifak hakları, lehine irtifak hakkı tesis edilen yararlanan (hakim) arazinin kütük sayfasında hak anlamına gelen "H" harfi ile, aleyhinde irtifak hakkı tesis edilen yükümlü (hadim) arazisinin kütük sayfasında ise, "M" harfi ile gösterilir. Yararlanan arazinin kütük sayfası irtifak hakları sütununda hangi taşınmaz mal aleyhine nasıl bir irtifak hakkı olduğu tescil edilir. Gerekliyse planında da gösterilir. Yükümlü taşınmaz malın kütük sayfasında ise hangi taşınmaz mal lehine nasıl bir irtifak hakkı olduğu tescil edilir.

Taşınmaz mal mükellefiyeti, yükümlü arazinin kütük sayfası irtifak hakları sütununa tescil edilir. Hak sahibi ve kıymeti belirtilir. Belirli bir taşınmaz mal lehine yükümlülük söz konusu ise, aynı zamanda yararlanan taşınmaz mal kütük sayfası irtifak sütununda niteliği de belirtilerek tescil edilir.

(Ek fıkra: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/9.mad) Bağımsız ve sürekli irtifak hakları ise, ilgili tapu kütüğünün en son sayfasına tescil edilir, taşınmaz mal ve üzerindeki hakların tapu kütüğü sayfalarında irtibatı sağlanır.

REHİN HAKLARININ TESCİLİ

Madde 31 - Taşınmaz mal rehin haklarının tescili, kütük sayfası özel kısmında aşağıdaki şekilde yapılır:

- Her bir rehin hakkı; A, B, C... gibi harfler altında tescil edilir.
- Tescilde, ipotek "İ", ipotekli borç senedi "İ.B.", irat senedi "İ.S." harfleriyle gösterilir.
- Alacaklının adı, soyadı ve baba adı, tüzel kişinin ünvanı yazılır. İpotekli borç senedi hamiline yazılı ise, bu durum belirtilir.
- Rehin miktarı, varsa faiz oranı, rehin derecesi, rehin müddeti ile tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır.

Rehin hakkının tesisindeki şartlarda yapılan değişikliğe ait sözleşmelerle alacağın kısmen ödenmesine ilişkin istemler ve Borçlar Kanununun 162 nci maddesi uyarınca yapılacak alacağın temlik sözleşmeleri ve benzerleri, düşünceler sütununda belirtilir.

Serbest dereceden yararlanma hakkı veren sözleşmeler şerhler sütununda gösterilir.

MÜŞTEREK REHNİN TESCİLİ

Madde 32 - Müşterek rehnin tescili aşağıdaki şekilde yapılır:

a) Aynı malike ait birden çok taşınmaz mal veya payı aynı alacak için rehin edilirse; ilgili taşınmaz malların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmaz mallarla müştereken rehinli olduğu belirtilir.

b) Müştereken ve/veya müteselsilen borçlu kimselere ait birden çok taşınmaz mal veya payı aynı alacak için rehin edilirse; ilgili bütün taşınmaz mal kütük sayfaları, rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmaz mallarla müşterek rehinli olduğu belirtilerek, müşterek ve müteselsil borç olduğu ayrıca açıklanır.

c) Müşterek ve/veya müteselsil borç durumu sözkonusu olmaksızın, aynı alacak için birden çok kişilere ait taşınmaz mal veya pay rehin edilirse, taşınmaz mal veya paylardan her birinin bu alacağın belli bir kısmı için rehin edilmesi gerekir. İlgili taşınmaz malların kütük sayfaları rehin sütununa, rehin miktarından taşınmaz mala isabet eden miktarı tescil edilir.

d) (Ek bend: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/10.mad) Bir rehin hakkı, müşterek tapu kütüğü sayfasına tescil edilmiş taşınmaz malların tamamını kapsamadıkça, bu sayfaya tescil olunamaz. Talep olunan rehin hakkı müşterek tapu kütüğü sayfasında tescilli bulunan taşınmaz mallardan bazılarını kapsamakta ise, rehin kapsamı dışında kalan taşınmaz mal, müşterek tapu kütüğü sayfasından



çıkartılarak kayıtların nakli hükümleri dikkate alınmak suretiyle tapu kütüğüne re'sen nakledilir.

İstemde bulunanlar her bir taşınmaz malın ne miktar için rehnedildiğini belirtmezlerse, istem red edilir.

PAYIN REHNEDİLMESİ

Madde 33 - Müşterek mülkiyete konu taşınmaz mallarda payın rehnedilmesi halinde, kimin payının rehinli olduğu düşünceler sütununda belirtilir.

Taşınmaz mal paylara ayrılarak rehnedilemeyeceği gibi, paydaşın payı da bölünerek rehnedilemez. Kat irtifakı kurulmuş taşınmaz mal üzerinde, arsa payları ayrı ayrı rehne konu olabilir.

İştirak halinde mülkiyette, iştirak çözülmeden bir paydaşın payı rehnedilmez.

KORUNMUŞ MİKTAR

Madde 34 - Daha sonra tesis edilecek rehin için saklı derece bırakılmak istenirse rehindeki şekle uyulmakla beraber, kütük sayfası rehin sütunu alacaklı adı kısmına "korunmuş miktar" ibaresi ve alacak sütununa da miktarı yazılır. Faiz ve müddet sütunu boş bırakılır.

REHİN HAKLARINA AİT DÜŞÜNCELER

Madde 35 - Rehın haklarına ait düşünceler sütunundaki rehınle ilgili belırtmeler, rehın hangi harf ile tescil edilmiş ise o harf kullanılarak yazılır.

Aynı rehin için birden fazla belirtme yazılması halinde de aynı harf kullanılır.

Rehinle yükümlü pay devre konu olursa, düşünceler sütunundaki eski malikin adı çizilip, devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye ile rehne ait harf kullanılmak suretiyle yeni malikin adı yazılır.

Rehinin terkinde düşünceler sütunundaki rehne ilişkin belırtmeler de terkin edilir.

AYRI MÜDÜRLÜKLERLE İLGİLİ İSTEM VE YETKİ

Madde 36 - Ayrı müdürlüklerin yetki alanlarında bulunan taşınmaz mallarla ilgili müşterek rehin, taksim ve trampa işlemleri, istem hangi müdürlüğe yapılmış ise, ilgili müdürlüklerden yetki alınmak suretiyle o müdürlükçe sonuçlandırılır ve tescilin yapılması için resmi senet ve diğer belgelerin tasdikli birer örneği ilgili müdürlüklere gönderilir.

İŞÇİ VE YÜKLENİCİ İPOTEĞİNİN TESCİLİ

Madde 37 - İşçi ve yüklenici ipoteklerinin tescilinde kütüğün rehin haklarına ait düşünceler kısmında "inşaatçı ipoteği" olduğu belirtilir.

TESCİLİN KONTROLÜ

Madde 38 - Tescili yapan memur, akitli işlemlerde resmi senedin, akitsiz işlemlerde de istem belgesinin arka yüzündeki özel bölümünde "Tescil tarafımdan yapılmıştır" cümlesinin altına adını, soyadını yazarak imza eder.

Yapılan tesciller, müdür veya bu iş için görevlendirilen memur tarafından, "Kontrol edilmiştir" cümlesi yazılarak imza edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM: İPOTEKLİ BORÇ SENETLERİ, IRAT SENETLERİ VE TAŞINMAZ MAL KARŞILIK GÖSTERİLEREK ÇIKARILAN SENETLER DEĞERLENDİRME KOMİSYONU

Madde 39 - İpotekli borç senedi ve irat senedi tesisi için taşınmaz malın kıymeti, müdürün başkanlığında kurulacak bir komisyon tarafından belirlenir.

Bu komisyon;

a) Kadastro müdürlüğünden varsa mühendis yoksa kontrol memuru,

b) Defterdarlık veya mal müdürlüğünden bir temsilci,

c) İlgisine göre belediye encümeni veya il veya ilçe İdare Kurulu tarafından belirlenecek bir teknik eleman,

d) Kıymeti takdir olunacak taşınmaz mal tarım arazisi ise tarım müdürlüğünce, arsa veya bina ise ticaret veya sanayi odası tarafından belirlenecek bir teknik eleman,

Olmak üzere (beş) kişiden oluşur.

Komisyon üyeleri, müdürün yazılı talebi üzerine ilgili idarelerce yedi gün içerisinde belirlenerek müdürlüğe bildirir.

Komisyon; müdürün üyelere yazılı olarak bildireceği yer, gün ve saatte, üye tam sayısı ile toplanır ve salt çoğunlukla alacağı kararla değeri belirler. Karara katılmayan üye katılmama gerekçesini yazmak zorundadır.

İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ İÇİN DEĞER BELİRLEME

Madde 40 - Taşınmaz malın değeri;

- a) Cinsi,
- b) Yüzölçümü,
- c) Değerini etkileyecek nitelikleri,
- d) Emlak vergisi beyan değeri,
- e) Varsa resmi makamlarca yapılmış değer takdiri,
- f) Getireceği gelir,
- g) Arsa ve arazilerde emsal satış değerleri,
- h) Binalarda resmi birim fiyatları ve yıpranma payı, Esas alınarak bir rapora dayalı olarak

belirlenir.

Tesis edilecek ipotekli borç senedi miktarı, belirlenen değerden fazla olamaz.

İRAT SENEDİ İÇİN DEĞER BELİRLEME

Madde 41 - İrat senedi, tarımsal taşınmaz mallar, binalar ve arsalar üzerinde tesis edilebilir.

İrat senedi tarım arazisi üzerinde tesis edilecekse, taşınmaz malın gelir değerinin üçte ikisine, varsa üzerindeki bina değerinin yarısının eklenmesinden oluşan miktar, taşınmaz malın değeri kabul edilir.

İrat senedi imar alanı içindeki taşınmaz üzerinde tesis edilecekse, taşınmaz malın gelir değerine arsa ve varsa bina değerlerinin katılmasından oluşan toplamın yarısının beşte üçü taşınmaz malın değeri kabul edilir.

Taşınmaz mal arsa ise, rayiç değerinin beşte üçü değeri kabul edilir.

TAŞINMAZ MALIN GELİR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ

Madde 42 - Tarım arazisinin gelir değeri, yıllık olağan kira ile ortalama kira bedeli toplamının yarısının (10) rakamı ile çarpımından elde edilecek tutardır.

Olağan kira, araziyi işleten kimsenin emek ve masrafına karşılık makul bir kazanç elde etmesine elverişli olan kiradır.

Ortalama kira, değeri belirlenecek arazinin geriye doğru on senelik getirdiği kira toplamının onda biridir.

Gelir değeri belirlenecek taşınmaz mal kiraya verilmemiş olur ve bulunduğu bölge içinde veya civar bölgelerde karşılaştırma yoluyla olağan ve ortalama kirayı da belirleme mümkün olmaz ise, genel hasılatın ortalaması bulunur.

Hasılat ortalamasının bulunmasında, on yılda getirdiği hasılat gözönüne alınır. Tarımın gerektirdiği masraf düşülüp, kalan net hasılat kabul edilerek on yıllık toplamı gelir değeri kabul edilir.

EN YÜKSEK DEĞERİN BELİRLENMESİ

Madde 43 - İpotekli borç senedi ve irat senedi tesisi için belirlenecek değerler, emlak vergisine esas vergi değerinden fazla olamaz.

KOMİSYON ÜYELERİNİN ÜCRETİ VE GİDERLERİ

Madde 44 - Komisyon üyelerine, çalışacakları günler için ücret ödenir. Bu ücret, Harcırah Kanununun birinci derecedeki memurlara öngördüğü miktarın üç katından fazla olmamak üzere Genel Müdürlükçe belirlenir.

Ücret, keşif ve inceleme giderleri ilgililer tarafından ödenir.

İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VEYA İRAT SENETLERİNİN DÜZENLENMESİ

Madde 45 - İpotekli borç senedi veya irat senedi, istem belgesi veya gerekiyorsa resmi senet düzenlendikten sonra düzenlenir.

Bu senetlerde taşınmaz kayıtlı bulunduğu kütüğün sayfa numarası, mahallesi veya köyü, sokağı, türü, niteliği, ada ve parsel numaraları, resmi değeri, taşınmaz malı önceden sınırlamış ve taşınmaz mala ilişkin irtifak hakları ve rehin hakları yer alır.



Bir senet iptal edilip de yerine yeniden senet verildiğinde, yeni senette eski senedin yerine verildiği belirtilir.

İpotekli borç ve irat senetleri, taşınmaz mal sahibiyle birlikte borçlu tarafından imzalanır.

İpotekli borç ve irat senetleri tapu siciliyle karşılaştırılarak, kapsamı sicil içeriğine uygun olduğu takdirde ilgili müdür ile yetkili hakim tarafından imza edilir.

BİRDEN ÇOK TAŞINMAZ MALIN KISITLANMASINDA SENETLER

Madde 46 - Aynı alacak için aynı malike veya müşterek ve/veya müteselsil borçlu olan kimselere ait birden çok taşınmaz mal üzerinde ipotekli borç senedi veya irat senedi tesis edilirse tek bir senet verilir.

Aynı alacak için birden çok kişiye ait taşınmaz mal veya payı üzerinde müşterek borç durumu söz konusu olmaksızın ipotekli borç senedi veya irat senedi tesis edilirse, taşınmaz malı kısıtlayan her alacak için ayrı senet verilir.

SONRADAN TAŞINMAZ MAL İLAVESİ

Madde 47 - Bir ipotekli borç senedinin ve irat senedinin tesisinden sonra, aynı bölgede bulunan diğer taşınmaz malların aynı rehin hakkına dahil edilmesi, bu bölümdeki hükümlere göre yapılır.

DEĞİŞİK BÖLGELERDE BULUNAN TAŞINMAZ MALLARIN REHNEDİLMESİ

Madde 48 - Değişik bölgelerde, birden çok taşınmaz mal üzerinde aynı alacak için ipotekli borç senedi veya irat senedi tesisinde istemin yapıldığı müdürlük:

a) Taşınmaz malların bulunduğu yer müdürlüklerinden değer belirlemesinin yaptırılmasına ve kayıt örneğiyle birlikte gönderilmesini ister,

b) İstem belgesini veya gerekiyorsa, resmi senedi düzenler,

c) İstem belgesi veya resmi senedin düzenlenmesinden sonra 45 inci maddeye uygun olarak ipotekli borç veya irat senetlerini düzenler,

d) Varsa resmi senedin yoksa istem belgesinin bir örneği ile imzalı rehin senedini, diğer müdürlüğe göndererek rehin senedinin o yer müdürü ile yetkili hakimim imzalamasından sonra ilgisine verilmek üzere gönderilmesini ister.

İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNDE VEKİL

Madde 49 - İpotekli borç senedi veya irat senedinin tesisi sırasında; alacaklının, borçlunun ve taşınmaz mal malikinin birlikte istemde bulunmaları halinde istem belgesinde veya resmi senette vekilin kimliği ve adresi açıkça yazılır. Ayrıca vekilin adı rehin senedinde ve kütük sayfasının rehin haklarına ait düşünceler sütununda belirtilir.

Vekilin sonradan tayininde ilgililerin istemi veya mahkeme kararı gerekir.

SENETLERİN ALACAKLIYA VEYA VEKİLE VERİLMESİ

Madde 50 - Müdür, borçlunun ve kısıtlanan taşınmaz mal sahibinin yazılı istemi ile senedi alacaklıya veya vekiline teslim eder.

SERİ HALİNDE SENET ÇIKARILMASINDA İSTEM

Madde 51 - (Değişik fıkra: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/11.mad) *1* Türk Medeni Kanununun 931 inci maddesi uyarınca seri halinde senet çıkarılırsa, rehinle ilgili işlemlerden başka, çıkarılan senetlerin adedi, taşınmaz malın kayıtlı olduğu kütük sayfasının rehinler hanesine ait düşünceler sütununda belirtilir.

Tahvilleri güvence altına almak üzere çıkarılan ipotekli borç veya irat senetleri, rehin olarak tescil edilirken, tahvillerin nama veya hamiline yazılı olduğu, alacaklılar sütununda ayrıca belirtilir.

Tahvillerin adet ve niteliği ile varsa alacaklı ve borçluyu temsil eden kişinin adı rehin haklarına ait düşünceler sütununda belirtilir.

İPOTEKLİ BORÇ VE İRAT SENEDİ İLE KISITLI TAŞINMAZ MALIN İFRAZ VE TAKSİMİ

Madde 52 - İpotekli borç senedi ve irat senedi ile kısıtlanmış taşınmaz malın ifraz ve taksimi halinde,68,69,70 ve 71 inci maddelerde yazılı hükümler uygulanır.

SENETLERİN ŞEKLİ

Madde 53 - İpotekli borç ve irat senetlerinin şekilleri Genel Müdürlükçe belirlenir.

ALTINCI BÖLÜM: ŞERHLER**ŞERHLER SÜTUNUNDA BELİRTME**

Madde 54 - Kütüğün şerhler sütununa kişisel haklar, temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, tescille ilgili geçici şerhler ile kanunların öngördüğü hususlar yazılır.

KİŞİSEL HAKLARIN ŞERHİ İÇİN ARANACAK BELGELER

Madde 55 - Kişisel hakların, kütük sayfasının şerhler sütununa kaydı için;

a) Satışla birlikte tesis edilen geri alım hakkı(vefa), bağışla birlikte tesis edilen bağışlayana dönüş hakkı(rücu) ve rehinle birlikte tesis edilen serbest dereceden istifade hakkı için resmi senet.

b) Satış akdinden ayrı olarak düzenlenen geri alım hakkı (vefa), bağış akdinden ayrı olarak düzenlenen bağışlayana dönüş hakkı (rücu) ve rehinden ayrı olarak düzenlenen serbest dereceden istifade hakkı için noterce düzenlenmiş sözleşme,

c) Alım (iştirah), sözleşmeden doğan ön alım (şuf'a), satış vaadi, bağışlama vaadi ve kat karşılığı inşaat hakkı için noterce düzenlenmiş sözleşme,

d) Kira ve hasılat kirası için kira sözleşmesi Aranır.

TEMLİK HAKKINI KISITLAYAN ŞERHLER İÇİN ARANACAK BELGELER

Madde 56 - Temlik hakkını kısıtlayan şerhler için;

a) **Haciz ve ihtiyati haciz için yetkili merciin resmi yazısı,**

b) **Aile yurdu tesisi halinde mahkemece onanmış senet,**

c) **Nakil ile yükümlü mirasçı tayini halinde vasiyetname örneği ve şerhi içeren mahkeme yazısı,**

e) **Kanunların kısıtlayıcı şerh verilmesini öngördüğü hallerde kanunda belirtilen belgeler Aranır.**

TEMLİK HAKKINI YASAKLAYAN ŞERHLER İÇİN ARANACAK BELGELER

Madde 57 - Temlik hakkını yasaklayan şerhler için;

a) İhtiyati tedbir için mahkeme kararı veya yazısı,

b) İflasın veya konkordato ile verilen sürenin şerhi için yetkili merciin resmi yazısı,

c) Kanunların yasaklayıcı şerh verilmesini öngördüğü hallerde kanunda belirtilen belgeler,

d) (Ek bend: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/12.mad) Aile konutu şerhi için, konutun aile konutu olduğunu kanıtlayan muhtarlıktan ve varsa apartman yönetiminden alınmış belge ile birlikte vukuatlı nüfus kayıt örneği veya evlilik cüzdanı, Aranır.

TESCİL İLE İLGİLİ GEÇİCİ ŞERH

Madde 58 - Tescille ilgili geçici şerh mal sahibi ve ilgililerin istemi veya mahkeme kararıyla yapılır.

Kesin tescil, terkin olunacak şerhin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır.

ŞERHİN ŞEKLİ

Madde 59 - Şerhler; kütük sayfasındaki özel sütunda, konusu, süresi, tarih ve yevmiye numarası ile varsa değeri gösterilerek yazılır.

Geçici şerhler (G.Ş.) harfleriyle gösterilir.

Şerhle yükümlü taşınmaz mal devre konu olursa, varsa şerhler bölümündeki eski malikin adı çizilip, şerhin tarih ve yevmiye numarası değiştirilmeksizin, devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye numarası ile yeni malikin adı yazılır.

YEDİNCİ BÖLÜM: BEYANLAR**BEYANLAR SÜTUNUNDA BELİRTME**

Madde 60 - Kütüğün beyanlar sütununa, mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar tarih ve yevmiye numarası belirtilerek yazılır.

TEFERRUATIN YAZIMI

Madde 61 - Teferruat, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine herhangi bir belge aranılmaksızın kütüğün beyanlar sütununa yazılır. Bu yazımda teferruatın adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir. Beyanlar sütunu, teferruatın yazımı için yeterli olmaz ise, yazılı istemin tarih ve yevmiye numarası belirtilerek, dosyasındaki istem belgesine yollama yapılır.



TESİSİ ARTIK MÜMKÜN OLMAYAN AYNİ HAKLARIN YAZIMI

Madde 62 - Türk medeni Kanununun taşınmaz mal sicilleri ile ilgili hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan ayni haklar, taşınmaz malın kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Bu hakların tasarruf işlemleri, müstakil ve daimi hakların kaydı usulüne tabidir.

VESAYET ALTINA ALINMA

Madde 63 - Müdürlüğün, bir kişinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararlarından yazılı olarak bilgisi olursa, durum taşınmaz malların kütüğünün beyanlar sütununa, tarih ve yevmiye numarası da gösterilerek yazılır.

İŞÇİ VE YÜKLENİCİNİN İŞE BAŞLAMA TARİHİ

Madde 64 - İşçi ve yüklenicinin işe başlama tarihi, işçi veya yüklenicilerden birinin istemi halinde inşaatla ilgili sözleşme ve belediye yer teslim tutanağının verilmesi üzerine, taşınmaz malın kütüğünün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılır.

Bu durumdan taşınmaz mal malikine bilgi verilir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM: TAŞINMAZ MALLARIN AYRILMASI - BİRLEŞMESİ - TAKSİMİ KAYITLARIN NAKLİ

TAŞINMAZ MALLARIN AYRILMASI

Madde 65 - Bir taşınmaz malın ayrılmasında her yeni parsel için bir kütük sayfası açılıp re'sen tescil edilir. Önceki sayfadaki kayıtlar, aşağıdaki hükümlere göre yeni sayfasına nakledilerek eski sayfa kapatılır.

TAŞINMAZ MAL AYRILMASINDA FAYDALANAN TAŞINMAZ MAL YÖNÜNDEN İRTİFAK HAKLARININ NAKLİ

Madde 66 - İrtifak hakkından istifade eden taşınmaz mal parçalara ayrıldığında, irtifak hakkı her kısım için devam eder. Ancak bu haktan yalnız bir kısım taşınmaz mal istifade edebiliyorsa, yükümlü taşınmaz mal sahibi irtifak hakkının diğer parçalardan terkinini isteyebilir. Tapu idaresi bu istemi irtifak hakkı sahibine tebliğ eder. Tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde itiraz edilmezse irtifak hakkı terkin olunur.

TAŞINMAZ MALIN AYRILMASINDA YÜKÜMLÜ TAŞINMAZ MAL YÖNÜNDEN İRTİFAK HAKLARININ NAKLİ

Madde 67 - Yükümlü taşınmaz malın ayrılması halinde irtifak hakkı her kısım için devam eder. Ancak irtifak hakkı bir kısım üzerinde kullanılamazsa, o kısım maliki irtifak hakkının kendi taşınmaz malından terkin olunmasını isteyebilir.

Tapu idaresi, bu istemi istifade eden irtifak hakkı sahibine tebliğ eder.

Tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde itiraz edilmezse irtifak hakkı terkin olunur.

TAŞINMAZ MALLARIN AYRILMASINDA REHNİN NAKLİ

Madde 68 - Taşınmaz malların ayrılmasında, rehin hakları yeni taşınmaz malların hepsinin sayfalarına aynen nakledilir. Oluşan parsellerin tapu kütük sayfalarının düşünceler sütununda, birbirleriyle bağlantıları belirtilir.

Ayırma ve nakil işlemi, alacaklılara hemen bildirilir.

TAŞINMAZ MALIN AYRILMASINDA REHNİN BÖLÜNMESİ

Madde 69 - Taşınmaz malın ayrılması sırasında, üzerinde bulunan rehnin de ayrılan parçaların kıymeti oranında bölünmesi istenirse, alacaklı ile borçlunun aralarında yapacakları sözleşmeye, sözleşme yoksa, talep eden tarafın mahkmeden alacağı karara göre işlem yapılır. İşlem sonucu alacaklıya hemen duyurulur.

TAŞINMAZ MALLARIN AYIRMA YOLU İLE TAKSİMİNDE REHNİN NAKLİ

Madde 70 - Hisseli bir taşınmaz malın paydaşlarından bir veya birkaçının payı üzerinde rehin hakkı olup da, bu taşınmaz mal parçalara ayrılarak taksim edilirse, rehin hakkı bununla yükümlü paydaş veya paydaşlara isabet eden taşınmaz mallara aynen nakledilir. Rehin hakkı ile yükümlü olmayan paydaş veya paydaşlara ait taşınmaz mallar ise serbest bırakılır. İşlemin sonucu alacaklıya hemen duyurulur.

TAŞINMAZ MALLARIN AYNEN TAKSİMİNDE REHNİN NAKLİ

Madde 71 - Aynı hissedarlara ait birden fazla taşınmaz mal müşterek ve müteselsilen rehinli olup da, ayrılma söz konusu olmaksızın taksim edilir ise, rehin bütün taşınmaz mallar üzerinde olduğu gibi muhafaza edilir. İşlemin sonucu alacaklıya duyurulur.

Aynı hissedarlara ait birden fazla taşınmaz mal, müşterek ve müteselsilen sorumlu olmaksızın ayrı ayrı rehinli olup da aynen taksim edilir ise, rehin hakları bununla yükümlü paydaş veya paydaşlara isabet eden taşınmaz mallara aynen nakledilir. İşlemin, sonucu alacaklıya hemen duyurulur.

FAYDALANAN VE YÜKÜMLÜ TAŞINMAZ MALLARIN AYRILMASI

Madde 72 - Faydalanan ve yükümlü taşınmaz malların ayrılmasında kütük sayfasında mevcut hak ve yükümlülük, oluşan yeni parsellerin kütük sayfalarına aynen nakledilir ve beyanlar sütunlarında aralarındaki bağlantı gösterilir.

ŞERHLERİN VE BEYANLAR SÜTUNUNDAKİ BELİRTMELERİN NAKLİ

Madde 73 - Bir taşınmaz malın ayrılmasında üzerindeki bütün şerhler ve beyan kayıtları, oluşan parsellerin sayfalarına aynen nakledilerek aralarında bağlantı sağlanır.

Beyan kaydı ile ilgili olan parseller hukuken ve teknik açıdan belirlenebiliyor ise, sadece o parsellere nakledilmekle yetinilir.

YENİ PARSEL OLUŞUMUNU GEREKTİRMEYEN AYRILMALARDA HAKLARIN DURUMU

Madde 74 - Bir taşınmaz maldan kamulaştırma gibi bir nedenle hakların ve yükümlülüklerin nakline gerek olmadan bir parçası ayrılarak sicilden terkinin gerekiyor ise, kütük sayfası, taşınmaz malın diğer kısmı için olduğu gibi bırakılır. Ayrılan parçanın yüzölçümü, ayırma tarihi ve yevmiye numarası ile ayırma nedeni taşınmaz malın yüzölçümü kısmında gösterilir ve miktarından düşülür.

Kamulaştırma işleminin sonucunda, kütükteki bütün hak sahipleri son durumdan haberdar edilir. Ayrıca, bedelin dağıtımında dikkate alınmak üzere, işlem kamulaştırmayı yapan idareye ve hak sahiplerine duyurulur.

TAŞINMAZ MALLARIN BİRLEŞTİRİLMESİ VE ÜZERİNDEKİ HAKLARIN NAKLİ

Madde 75 - Aynı veya değişik kişilere ait birbirine bitişik taşınmaz malların birleştirilmesi mümkündür.

Birleştirilecek taşınmaz malların üzerinde, rehin ve irtifak hakları gibi kaydedilmiş haklar ile taşınmaz mal yükümlülükleri gibi şerh edilmiş haklar varsa, bütün hak sahiplerinin ve rehin alacaklılarının muvafakatlarının alınması zorunludur. (Ek cümle: 08/11/2004-2004/8109 S.Tüz/13.mad) Ancak, yapılacak planlarla yola cepheli duruma gelen parseller üzerinde geçit hakkı bulunması halinde birleştirme işleminde geçit hakkı lehtarının muvafakatı aranmaz. Türk Medeni Kanununun 1026 ncı maddesi uyarınca yüklü taşınmaz mal malikinin talebine istinaden birleştirme sonucu yola cepheli hale gelen parsellerin lehine olan geçit hakkı terkin edilir.

Birleştirilen taşınmaz mallar üzerindeki hak ve yükümlülükler, yeni oluşan taşınmaz malın kütük sayfasına aynen nakledilir. Nakledilen haklar ve yükümlülüklerin paydaşlardan hangisine ait olduğu da ayrıca belirtilir ve eski sayfalar kapatılır.

EK SAYFA AÇILMASI

Madde 76 - Bir taşınmaz malın kayıtlı olduğu kütük sayfasının bölümlerinden herhangi birisinin dolması halinde, ilgili mahalle veya köyün son kütüğünde ilk boş sayfa açılır ve sayfanın numara bölümündeki ek sayfa numarası ile karşılıklı bağlantı sağlanır.

Eklenecek sayfada herhangi bir bölümün dolması halinde de yeni ek sayfa açılması mümkündür.

Açılan ek sayfalarda taşınmaz malın yüzölçümü ve niteliği belirtilmez.

SAYFA KAPATILMASI VE YENİ SAYFA AÇILMASI

Madde 77 - Ayırma, birleştirme, taşınmaz mal kaydının terkinin ve nakli durumlarında kütük sayfası kapatılır. Bunun için "Sayfa No" sütunu sol üst köşeden sağa çapraz. "Mülkiyet" sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satır da yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kapatılma nedeni yine kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak, işleme



ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Kapatılan kütük sayfası ile birlikte varsa ek sayfalar da aynı şekilde kapatılır.

Bir taşınmaz mala ait kütük sayfası yıpranma veya kopma gibi nedenlerle kullanılamaz veya okunamaz hale gelirse, re'sen kapatılır ve yeni sayfa açılır.

Kapatılan sayfa ve sayfalar üzerindeki terkin edilmemiş haklar ve beyanlar, açılan yeni sayfaya kendi tarih ve yevmiye numaraları değiştirilmeden aynen nakledilir. Kapatılan sayfa üzerinde işlem yapılamaz.

DOKUZUNCU BÖLÜM: TERKİN SENETLERİN İPTALİ DEĞİŞİKLİK

TERKİN İSTEMİ

Madde 78 - Tapu sicilinde terkin, hak sahibinin veya yetkili makamın istemine ya da mahkeme kararına dayalı olarak yapılır.

İpotekli borç senedi ve irat senetlerinin terkininde bu senetlerin müdürlüğe ibrazı veya mahkemece hükümsüzlüğüne karar verilmiş olması zorunludur.

Kayıtların terkininde tescil istemleriyle ilgili hükümler aynen uygulanır.

Kanunda açıkça gösterilen haller ile şerhedilmiş şahsi haklarda ve tescil edilmiş arzi ve şahsi irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması halinde taşınmaz mal malikinin istemi üzerine de terkin işlemi yapılabilir.

TERKİNİN ŞEKLİ

Madde 79 - Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle "terkin edilmiştir" ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği bir memurun imza etmesi ile olur.

Hakkın tescilinde harf kullanılmış ise terkininde de aynı harf kullanılır.

İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNİN İPTALİ

Madde 80 - Bir ipotekli borç senedi veya irat senedinin iptali, kırmızı mürekkepli kalemle çapraz çizgi çekilmek ve terkin edildiği hususu yazılmak, terkinine ilişkin tarih ve yevmiye numarası belirtilmek ve müdür tarafından imzalanmak suretiyle yapılır.

Bir senet yıpranmış ve okunamayacak hale gelmiş ise, aynı usulle ve üzerine iptal nedeni yazıldıktan sonra iptal edilip, yeniden verilme nedeni belirtilmek suretiyle yeni senet verilir. Yeni senet müdür ve hakim tarafından imzalanır. İptal edilen senetler kütük sayfasına ait dosyada saklanır.

KAYDIN DEĞİŞTİRİLMESİ

Madde 81 - Tapu sicilinde değişiklik, hak sahibinin veya yetkili makamın istemi ya da mahkeme kararına dayalı olarak yapılır.

Rehinler hakkındaki özel hükümler saklı kalmak koşuluyla tapu sicilindeki değişiklikler, üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilip, değişiklik tarih ve yevmiye numarasıyla yeni kaydın yazılması suretiyle yapılır.

Önceki kayıt bir harfle yazılı ise, yine aynı harf kullanılır.

REHİNLE İLGİLİ DEĞİŞİKLİKLER

Madde 82 - Rehinli alacağın kısmen ödenmesi veya rehinin miktar, faiz, derece, süre gibi unsurlarında yapılacak değişiklikler, düşünceler sütununda ilgili rehinin harfi kullanılmak suretiyle belirtilir.

İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ ÜZERİNDE YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLER.

Madde 83 - İpotekli borç ve irat senetleri kayıtlarının değiştirilmesi tarafların anlaşması ve senetlerin müdürlüğe verilmesi ile yapılabilir. Anlaşma olmazsa mahkeme kararı olmadan değişiklik yapılamaz.

Kayıt üzerinde yapılan değişiklikler, senetler üzerine de yazılmak suretiyle müdür ve hakim tarafından imza edilir.

REHİNLİ ALACAĞIN TEMLİKİ

Madde 84 - Rehinli alacağın temlik halinde; kütük sayfasının ilgili kısmında eski alacaklının

adı, soyadı ve baba adı kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve üzerine düşüncelere bakınız anlamına gelen "D.B" harfleri, düşünceler sütununda da rehinle ilgili harfle yeni alacaklının adı, işleme ait tarih ve yevmiye numarası yazılır.

ONUNCU BÖLÜM: DÜZELTMELER

KÜTÜK, YEVMİYE DEFTERİ VE YARDIMCI SİCİLLER ÜZERİNDE DÜZELTMELER

Madde 85 - Kütük üzerinde belgelere aykırı tescil veya yazımın düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması ve yevmiye defterine kaydedilmesi gerekir.

Belgeye aykırı yazımın veya tescilin düzeltilmesine, ilgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, müdür defterdarlık veya mal müdürlüğünden düzeltme için dava açılmasını, talep eder.

Hazine avukatı bulunmayan yerlerde bu düzeltmeler için müdürlük tarafından re'sen dava açılır.

İkinci ve üçüncü fıkralardaki durum, ayrıca kütük sayfasının beyanlar sütununda belirtilir.

(Değişik fıkra: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/14.mad) *1* Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde belgesine aykırı olarak basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi halinde, müdür tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılır.

SONRADAN GELEN HAK SAHİPLERİNİN DURUMU

Madde 86 - Yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise, bu hak sahiplerinin de yazılı olurları aranır.

KADASTRO TESPİTLERİ SIRASINDA YAPILAN YANLIŞLIKLARIN DÜZELTİLMESİ

Madde 87 - Kadastro çalışmaları sırasında meydana gelen yazım hatalarıyla ad, soyadı ve baba adındaki yanlışlık veya eksiklikler ilgisinin başvuru üzerine;

a) Senetsizden tespitlerde; nüfus kayıt örneği ve taşınmaz malın bulunduğu mahalle veya köy muhtarlığından alınacak fotoğraflı ilmuhaber,

b) Kayda dayalı tespitlerde; dayanağı kayıt ve belgeler, İncelenerek, talebin gerçek hak sahibinden geldiğine kanaat getirilmesi şartıyla ve talep yevmiye defterine kaydedilmek suretiyle düzeltilebilir.

DÜZELTMENİN ŞEKLİ

Madde 88 - Yanlış yazım okunacak şekilde kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve ilk boş sütuna doğrusu yazılır.

Kazıntı, silinti, satır aralarına veya sayfa kenarına çıkıntı veya kayda ek yapılmak suretiyle düzeltme yapılamaz.

Yevmiye defterine kaydedilerek yapılan düzeltmelerde tarih ve yevmiye numarası, düzeltmeler siciline kaydedilerek yapılanlarda ise bu sicilin numarası düzeltilen işlemin üzerine yazılır. Düzeltme ile ilgili belgeler taşınmaz mala ait dosyada saklanır.

ONBİRİNCİ BÖLÜM: YARDIMCI SİCİLLER

MAL SAHİPLERİ SİCİLİ

Madde 89 - Taşınmaz mal maliklerinin adı, soyadı, ikametgahları ve sahip oldukları taşınmaz malların ada, parsel, sayfa numaraları ile mahalle veya köyleri mal sahipleri siciline yazılır. Maliklerin soyadının baş harfine göre her harf için ayrı bir defter açılır. Kişinin birden fazla taşınmaz malı varsa, tamamı aynı sütunda gösterilir. Bir taşınmaz mal, malikinin mülkiyetinden çıkınca kırmızı mürekkepli kalemle ada ve parsel numarası çizilir. Ayırma ve birleştirme işlemlerinde, eski ada, parsel ve sayfa numaraları çizilip yeni numaralar yazılır.

Taşınmaz mal sahibi, ikametgahını değiştirdiğini bildirdiğinde, mal sahipleri sicilinin ilgili kısmına yeni ikametgahı yazılır.

AZİLLER SİCİLİ

Madde 90 - Vekaletten aziller, vekalet verenlerin soyadının baş harflerine göre, her harf için sicilde ayrılan bölüme yazılır.

Azil belgesi geldiğinde, müdür veya görevlendireceği memur tarafından üzerine alındığı tarih,



saat ve dakika hemen yazılarak, aziller siciline kaydedilir.

DÜZELTMELER SİCİLİ

Madde 91 - Yevmiye defterine yazılması gerekmeyen düzeltmelerin sebebi, düzeltmeler siciline kaydedilir.

KAMU ORTA MALLARI SİCİLİ

Madde 92 - Mer'a, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları, özel siciline yazılır ve hangi köy veya belediyeye tahsisli olduğu belirtilir. İlgili belgeler özel dosyasında saklanır.

DiĞER DEFTERLER

Madde 93 - Tapu dairelerinde ayrıca tablomahzen defteri, yazışma defteri ve idari sınırlar kayıt defteri de tutulur.

TABLORMAHZEN DEFTERİ

Madde 94 - Müdürlükte bulunan bütün kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmi senet ciltleri ile yardımcı siciller tablomahzen defterine kaydedilir.

Tablomahzen defterindeki yazımlar, her yıl sonunda Genel Müdürlüğe bildirilir.

YAZIŞMA DEFTERİ

Madde 95 - Yevmiye defteri ve aziller siciline yazılan işlem ve belgeler dışında tapu dairesine gelen ve giden bütün yazılar ve istemler yazışma defterine kaydedilir.

İDARİ SINIRLAR KAYIT DEFTERİ

Madde 96 - Yetkili mercilerce karara bağlanan idari sınırlarla ilgili kararlar ve köy sınırları, idari sınırlar defterine yazılır ve belgeleri özel dosyasında saklanır.

ONİKİNCİ BÖLÜM: SİCİLLERİN SAKLANMASI

SİCİL VE DEFTERLERİN SAKLANMASI

Madde 97 - Bu Tüzükte yazılı ana ve yardımcı siciller ile defterler özenle saklanır ve imha edilemezler.

RESMİ SENETLERİN SAKLANMASI

Madde 98 - Resmi senetler her yıl tarih ve yevmiye sırasıyla ciltlenerek saklanır.

BELGELERİN SAKLANMASI

Madde 99 - Her taşınmaz mal için bir dosya açılır ve dosya üzerine mahalle veya köyü ile kütük sayfası, ada ve parsel numarası yazılır.

Tapu işlemleriyle, Döner Sermaye İşletmesine ait belgeler tarih ve yevmiye numarasına göre bu dosyaya konulur.

Belgelere birden başlayan numaralar verilir ve dosya kapağının iç kısmına hangi belgelerin hangi tarih ve yevmiyeli işleme ait olduğu yazılır.

Taşınmaz mal dosyaları, arşivde her mahalle veya köy itibarıyla kütük sayfası numarası sırasına göre dizilir. Bir belge birkaç taşınmaz malla ilgili ise en küçük sayfa taşınmaz mal dosyasına konulur ve bu belgenin hangi dosyada olduğu diğer dosyalarda belirtilir.

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM: ÖRNEKLER VE GENEL MÜDÜRLÜĞE BİLGİ VERME

SİCİLLERİN DAİRE DIŞINA ÇIKARILMASI

Madde 100 - Tapu sicilleri, tapu dairesi dışına çıkarılamaz.

Devlete, gerçek ve tüzel kişilere ait bir hizmetin görülmesi, bir hakkın korunması ve ispatı gerektiğinde, onaylı örnekleri verilir.

Ancak, mahkemelerce sicil veya belgelerin aslı istenildiği takdirde, örnekleri müdür tarafından tasdik edilip, iade edilmek üzere imza karşılığında asılları verilir.

TAPU SENEDİ VE ÖRNEKLER

Madde 101 - Tapu dairesinde akitli veya akitsiz işlemlerle ilgili olarak düzenlenen tapu senedi veya ipotek belgelerinin birer örneği, müdür tarafından hak sahiplerine verilir.

İlgilisinin istemi halinde de, tapu sicilini oluşturan bilgi ve belgelerin örneği verilir.

BELGELERİN ŞEKLİ

Madde 102 - Tapu işlemlerinde kullanılacak belgelerin şekilleri, Genel Müdürlük tarafından



belirlenir.

BELGELERİN GÖNDERİLMESİ

Madde 103 - (Değişik madde: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/15.mad) *1* Tapu senetleri ve ipotek belgelerinin fotoğrafsız birer örneği ile ipotek terkin işlemleri, liste halinde veya bilgisayar ortamında, işlemi izleyen ayın ilk iki haftası içinde Genel Müdürlük merkez arşivine veya Genel Müdürlükçe belirlenen bölge arşivlerine gönderilir.

Genel Müdürlük, bölge arşivleri oluşturmaya ve diğer belgelerden hangilerinin sadece merkez arşivine gönderileceğini belirlemeye yetkilidir.

KÜTÜK, YEVMIYE DEFTERİ VE YARDIMCI SİCİLLERİN ONANMASI

Madde 104 - Kütükler, yevmiye defteri ve yardımcı siciller üzerinde herhangi bir işlem yapılmadan önce, birbirini takip eden sayfa numaraları verilerek müdür tarafından kaç sayfadan ibaret oldukları son sayfaya yazılıp tarih, imza ve mühürle onanır, sayfa araları da ayrıca daire mührü ile mühürlenir.

Kadastro aşamasında oluşturulan kütüklerin onama işlemi kadastro müdürü tarafından yapılır.

ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM: ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER YÖNETMELİK

Ek Madde 1 - (Ek madde: 08/11/2004 - 2004/8109 S.Tüz/16.mad) Bu Tüzüğün uygulanmasına ilişkin hususlar yönetmelikle düzenlenir.

KADASTRO GÖRMEMİŞ TAŞINMAZ MALIN YAZIMI

Geçici Madde 1 - Henüz kadastro yapılmamış yerlerde kütük yerine zabıt defteri ve kat mülkiyeti zabıt defteri tutulur. Taşınmaz malların sınırları hudut komşuları yazılarak gösterilir. Taşınmaz malın varsa resmi haritası veya planı dosyasında saklanır.

KADASTROSU YAPILMAMIŞ YERLERDE BELGELERİN SAKLANMASI

Geçici Madde 2 - Kadastro yapılmamış yerlerde, her işleme ait belgeler, o işlem için ayrı bir dosya içinde üzeri tarih, sıra ve yevmiye numarası yazılarak saklanır.

İşlemlere ait dosyalar ayrıca aylık olarak arşivlenir.

KALDIRILAN HÜKÜMLER

Madde 105 - 08/10/1930 tarih ve 10012 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicili Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır.

YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME

Madde 106 - Türk Medeni Kanununun 910 ncu maddesine göre hazırlanıp Danıştayca incelenmiş olan bu Tüzük, Resmi Gazetede yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 107 - Bu Tüzük hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.



TAPU PLÂNLARI TÜZÜĞÜ

Karar Sayısı: 2008/14001 (27/8/2008-RG. 26980)

Ekli "Tapu Plânları Tüzüğü"nün yürürlüğe konulması; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 20/3/2008 tarihli ve 428 sayılı yazısı üzerine, 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1003 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 28/7/2008 tarihinde kararlaştırılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Tüzüğün amacı, Türk Medenî Kanununun, taşınmazların tapu kütüğüne tescili ve sınırlarının belirlenmesinde esas alınmasını öngördüğü tapu plânlarının yapımına ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Tüzük, taşınmazların tapu kütüğüne tescil edilebilmesi için gerekli olan resmi ölçüme dayalı tapu plânlarının yapımı, üzerindeki değişikliklerin izlenmesi, hataların düzeltilmesi, kullanıcıya sunulması, aplikasyon ve yer gösterme ile ilgili hususları kapsar.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Tüzükte geçen;

a) **Aplikasyon:** Taşınmaza ait mülkiyet veya irtifak hakkı sınırlarının, tapu plânındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işaretlenmesi işlemi,

b) **Bağımsız bölüm plânı:** Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projesini,

c) **Değişiklik işlemleri:** Tapu plânlarında mevzuat uyarınca yapılan **hukuki, teknik ve geometrik değişiklikleri,**

ç) **Genel Müdürlük:** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,

d) **Kontrol noktaları:** Arazide, ülke jeodezik ağlarının koordinat ve kot sistemine dayalı olarak tesis edilen noktaları,

e) **Lisanslı büro:** 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanuna göre kurulan lisanslı harita kadastro mühendislik bürosunu,

f) **Mühendis:** Harita ve kadastro, harita, jeodezi ve fotogrametri mühendisi veya yüksek mühendisi,

g) **Resmi ölçüm:** Tapu ve kadastro mevzuatı ile ölçü tekniğine uygun ve kontrollü olarak üretilen, kadastro müdürlüğüne onanarak tescile esas olan ölçü ve belgeleri,

ğ) **Sayısal değer:** **Resmi ölçüme göre üretilen, zemine ve tapu plânı tekniğine uygun, tapu ve kadastro mevzuatına göre kesinleşmiş; parselin köşe noktaları, sınırları ve varsa yapı ve teknik altyapı ile detay noktalarına ilişkin koordinat ve diğer sayısal bilgileri,**

h) **Vaziyet plânı:** Parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim plânındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plânı,

ı) **Yanılma sınırı:** Tapu plânının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan, taşınmazın zemindeki sınırları ile ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki ölçü tekniğine göre kabul edilebilir farkları, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Tapu Plânları ve Yapım Esasları

Tapu plânları

MADDE 4 – (1) Tapu plânları, tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânlar ile diğer harita ve plânlardır.

Plânların hazırlanmasına dair esaslar

MADDE 5 – (1) Tapu plânları, arazi üzerindeki parsel sınırlarını bu parsel içindeki yapı ve eklentileri ile tesislerin, zemindeki konumlarını doğru gösterecek şekilde, teknik yöntemine uygun ve resmi ölçüme dayalı olarak yapılır; sayısal olarak üretilen noktaların üretim yöntemi ve konum doğruluğu teknik belgelerinde gösterilir.

(2) Tapu plânları, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro müdürlüğünce veya mahkeme kararlarına dayalı olarak ya da kanunlar uyarınca yetkili kılınan kişi ve kuruluşlarca düzenlenerek kadastro müdürlüğünün kontrol ve tasdikinden sonra tapu siciline tescile konu olur.

Yetki ve sorumluluk

MADDE 6 – (1) Bu Tüzük kapsamındaki tapu plânlarının yapım, kontrol, aplikasyon, sayısallaştırma ve hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğu mühendis tarafından üstlenilir.

Taşınmazların sınırlandırılması

MADDE 7 – (1) Taşınmazların mülkiyet sınırlarının arazide belirlenmesi işlemlerinde, tapu plânının üretilme amacına göre, Kadastro Kanunu, 23/6/1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu, 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili diğer kanunların hükümlerine uyulur.

Çizim ve yüzölçümü işleri

MADDE 8 – (1) Tapu plânları, teknik yöntemine uygun olarak elde edilen sayısal değerlere göre çizilir.

(2) Taşınmazların yüzölçümü, köşe noktalarının koordinatları ile hesaplanır.

Değişiklik işlemleri

MADDE 9 – (1) Değişiklik işlemleri, ilgisinin talebine bağlı olarak, işlem çeşitlerine göre özel hükümleri gereğince yetki ve sorumlulukları belirlenmiş olan kadastro müdürlüğü, yetkili kuruluşlar veya lisanslı bürolar ya da serbest mühendis tarafından yapılır.

Kontrol işlemleri

MADDE 10 – (1) Tapu plânları, kadastro müdürlüğü tarafından teknik mevzuatı çerçevesinde kontrol edilir, uygunluğu halinde tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce kontrol edilmeyen tapu plânları, tapu sicil müdürlüğünce işleme alınmaz.

Plânların reddedilmesi

MADDE 11 – (1) Bu Tüzükte ve tapu plânlarına ilişkin teknik mevzuatta yer alan hükümlere uygun olmayan talepler; kontrol mühendisi sorumluluğunda kontrol ekibince düzenlenen rapora istinaden kadastro müdürlüğünce reddedilir. Red kararında reddin gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilir.

(2) Red kararı, talep sahibine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir.



(3) Red kararına karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bir üst birime, bu birimin kararına karşı da yine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir.

Tescile tabi olmayan taşınmazlarda tapu plânlarının yapılması

MADDE 12 – (1) Tescile tabi olmayan taşınmazlarda tescili gerektirir bir aynı hak tesis edileceği zaman, taşınmazın niteliğini esas alan ve hakkın kapsadığı kısmı gösteren tescile uygun tapu plânının yapılması zorunludur.

(2) Tescili gerektiren bir aynı hakkın doğması nedeniyle tapuya kaydedilen taşınmaz, sonradan kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse bu taşınmazın tapu plânı iptal edilir.

Ana parseldeki irtifak hakkının nakli

MADDE 13 – (1) Üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olan taşınmazın değişiklik işlemleri sonucunda parçalara ayrılması veya başka taşınmazlarla birleşmesi durumunda, değişiklik işlemi sonucu oluşan taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının isabet ettiği alanlar, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri de dikkate alınarak tapu plânında gösterilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Aplikasyon, Yer Gösterme ve Düzeltme İşlemleri

Aplikasyon ve yer gösterme işlemi

MADDE 14 – (1) Tapu plânlarının aplikasyonu, kontrol noktalarına dayalı olarak yapılır. Tapu plânlarının aplikasyonunda, plânın yapımındaki yanılma sınırları dikkate alınır, buna ilişkin aplikasyon krokisi düzenlenir.

(2) Taşınmazlara ve bağımsız bölümlere ilişkin yer gösterme talepleri, tapu plânı ile vaziyet ve bağımsız bölüm plânındaki şekil ve ölçü değerlerine göre yerine getirilir.

Zemin ile tapu plânı arasındaki uyumsuzluk hali

MADDE 15 – (1) Taşınmazın sınırları tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu plânlarıyla arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa asıl olan plândaki sınırdır. Taşınmazın zemindeki sınırları ile tapu plânındaki sınırları arasında farklılık bulunması halinde, teknik yöntemine, parselin zemindeki sabit ve değişmez sınırlarına ve dayanağı belgelerine uygun olarak düzenlenip tescil edilmiş tapu plânındaki sınırlar esas alınır.

Hataların düzeltilmesi

MADDE 16 – (1) Tescilli tapu plânlarında tespit edilebilen ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, Kadastro Kanununun 41 inci maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre yapılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Düzenlenecek belgelerin şekil ve standartları

MADDE 17 – (1) Bu Tüzük hükümlerinin uygulanmasında ihtiyaç duyulan belgelerin şekil, standart ve içerikleri mevzuata uygun olarak Genel Müdürlükçe belirlenir.

Bilgi ve belgelerin verilmesi

MADDE 18 – (1) Genel Müdürlük tarafından arşivlenen bilgi ve belgeler, mevzuata uygun olarak ilgili kişi ve kuruluşların talebi üzerine verilir.

Yürürlük

MADDE 19 – (1) 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1003 üncü maddesine dayanılarak hazırlanan ve Danıştayca incelenen bu Tüzük Resmî Gazete'de yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 20 – (1) Bu Tüzük hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

KAT MÜLKİYETİ KANUNU

Kanun No: 634 **Kabul Tarihi** : 23.06.1965
RG Tarihi: 02.07.1965 **RG Sayısı** : 12038

BİRİNCİ BÖLÜM: GENEL HÜKÜMLER

A) KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI

I – GENEL KURAL

MADDE 1 – Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulun maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

II – TARİFLER

MADDE 2 – Bu kanuna göre:

- a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Ana gayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Ana yapı) ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki);
 - b) Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);
 - c) (*Değişik bent: 13.04.1983 – 2814/1 md.*) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (Kat irtifak sahibi);
 - d) Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);
 - e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme);
- denir.

III – KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ NİTELİĞİ

MADDE 3 – Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

(*Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/1 md.*) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

(*Değişik fıkra; 23.6.2009 – 5912/1 md.*) “Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına



sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.”

IV – ORTAK YERLER

MADDE 4 – Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) (İlave fıkra; 14.11.2007 5711/2 md.) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya, faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.

B) BAĞLANTILAR

I – BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE ARSA PAYI ARASINDAKİ BAĞLANTI

MADDE 5 – Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla de geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.

Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar. Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

II – BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE EKLENTİLER VE ORTAK YERLER ARASINDAKİ BAĞLANTI

MADDE 6 – Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünlüycü parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan ana yapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

C) ORTAKLIĞIN ŞÜYUUN GİDERİLMESİ VE ÖNCELİKLE SATINALMA ŞÜF'A HAKKI

I – ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ

MADDE 7 – Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dava ve takip konusu olabilir bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

II – ÖNCELİKLE SATINALMA HAKKI

MADDE 8 – (Değişik fıkra:13.04.1983 – 2814/3 md.) Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya, kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satın alma hakkını kullanabilirler.

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

D) GENEL HÜKÜMLERİN UYGULANMA ALANI:

MADDE 9 – Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ KURULMASI

A) GENEL KURAL

MADDE 10 – Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

Ana gayrimenkulün tümünün mülkiyeti (Kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/3 md.) Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir.

Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmi senet uyarınca veya aşağıdaki fıkraya göre verilen bir mahkeme hükmü ile yapılır.

Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

(İlave fıkra; 14.11.2007 – 5711/3 md.) Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir."

B) KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ:

MADDE 11 – (Değişik madde; 14.11.2007 – 5711/4 md.)

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

(Değişik; 14.11.2007 tarih 5711 sayılı Kanun md:4) Henüz kadastro yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine tescil olunur."

C) KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

I – İSTEM VE BELGELER

MADDE 12 – (Değişik madde; 14.11.2007 – 5711/5 md.)

Kat mülkiyetinin kurulması için, ana gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) (Değişik fıkra; 23.6.2009 – 5912/2 md.) Anagayrimenkulde, yapı 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 da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.”

b) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı.

c) Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterden tasdikli liste.

II – SÖZLEŞME VE TESCİL

MADDE 13 – (Değişik fıkra: 13.04.1983 – 2814/5 md.) Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/6 md.) Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/6 md.) Ana gayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Ana gayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da ana gayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir."

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.

(Değişik fıkra: 13.04.1983 – 2814/5 md.) Kat malikine, ana gayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, istem halinde, 12 nci maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

D) KAT İRTİFAKININ KURULMASI:

MADDE 14 - (Değişik; 23.6.2009 – 5912/3.md.) “Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”

Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.

(Değişik; 23.6.2009 – 5912/3.md.) “Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak,

yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.”

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM:

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

A) KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

I – BAĞIMSIZ BÖLÜM ÜZERİNDE

MADDE 15 – Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

II – ORTAK YERLER ÜZERİNDE

MADDE 16 – Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

B) KAT İRTİFAKI SAHİBİNİN HAKLARI

MADDE 17 – Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler.

(Değişik fıkra: 13.04.1983 – 2814/7 md.) Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

(Ek fıkra: 13.04.1983 – 2814/7 md.) Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana gayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM:

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

A) KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI

I – GENEL KURAL

MADDE 18 – Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna.) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

II – ANAYRİMENKULÜN BAKIMI, KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK:

MADDE 19 – Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/8 md.) Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.”

Her kat maliki ana gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı



diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

III – ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA

MADDE 20 – (Değişik fıkra: 13.04.1983 – 2814/9 md.) Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

- a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;
- b) (İlave 14.11.2007 – 5711/9 md.) Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; Katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz.

(İlave 14.11.2007 – 5711/9 md.) Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde on beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan, kişinin, kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

IV – SİGORTA ANLAŞMASI

MADDE 21 – Ana gayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir.

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında, paylaşılır.

Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır, Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

V – ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI

MADDE 22 – (Değişik fıkra: 13.04.1983 – 2814/10 md.) Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira, miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

(Değişik cümle; 14.11.2007 – 5711/10 md.) Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

(Değişik fıkra: 13.04.1983 – 2814/10 md.) Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

VI – MÜSAADE MECBURİYETİ:

MADDE 23 – (İlave; 14.11.2007 – 5711/11 md.) Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi

veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Ana gayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

VII – YASAK İŞLER

MADDE 24 – Ana gayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Ana gayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına şerh verilir.

VIII – KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ:

MADDE 25 – Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/12 md.) Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılarca resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir

- Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/12 md.) Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa



düşer.

B) KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI:

MADDE 26 – Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak, yükümlüdürler.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/13 md.) Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmese diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir.

Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden, yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

BEŞİNCİ BÖLÜM:

ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

A) GENEL KURUL

MADDE 26 – Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

B) YÖNETİM PLANI

MADDE 28 – Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime alt diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

(Değişik fıkra; 13.04.1983 – 2814/11 md.) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.

C) KAT MALİKLERİ KURULUNUN TOPLANTISI VE KARARLARI:

I – TOPLANTI ZAMANI

MADDE 29 – *(Ek cümle; 14.11.2007 – 5711/14 md.)* Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

(Ek cümle; 14.11.2007 – 5711/14 md.) İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

II – YETER SAYI

MADDE – 30 Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla, karar verir.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/15 md.) Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının

yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur."

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

III – OYA KATILMA

MADDE 31 – Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.

Ana gayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz, oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/16 md.) **Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.**

IV – KARARLAR

MADDE 32 – Ana gayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat malikleri külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Kat malikleri kurulu kararları 1'den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda, bulunan bütün kat maliklerince imzalanır karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

V – HAKİMİN MÜDAHALESİ

MADDE 33 – (Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/17 md.) Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir."

Hakim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/17 md.) Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, iki yüz elli Türk Lirasından iki bin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır.

D) YÖNETİCİ

I – ATANMASI



MADDE 34 – Kat malikleri, ana gayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir.

Ana gayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.

Ana gayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.

Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.

Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.

Kat malikleri ana gayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.

Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.

Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/18 md.) Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından iki yüz elli Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir."

II – YÖNETİCİNİN GÖREVLERİ

1. GENEL YÖNETİM İŞLERİNİN GÖRÜLMESİ

MADDE 35 – Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- b) Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- d) Ana gayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;
- e) Ana gayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması;
- f) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- g) Ana gayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;
- h) Ana gayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması;
- i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
- j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat ana gayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
- k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

2. DEFTER TUTULMASI VE BELGELERİN SAKLANMASI

MADDE 36 – Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir.

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmeyen yöneticiye 33 üncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.

3. İŞLETME PROJESİNİN YAPILMASI:

MADDE 37 – (Değişik madde: 13.04.1983 – 2814/12 md.)

Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

Bu projede özellikle:

- a) Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;

Gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

III – SORUMLULUĞU

1. GENEL KURAL

MADDE 38 – Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

(İlave fıkra; 14.11.2007 – 5711/19 md.) "Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır."

2. HESAP VERME

MADDE 39 – Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, ana gayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabına vermekle yükümlüdür.

Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

IV – HAKLARI

MADDE 40 – Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir,

(Değişik fıkra: 13.04.1983 – 2814/13 md.) Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.



E) YÖNETİMİN DENETLENMESİ:

MADDE 41 – Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa; bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir.

Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve ana gayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir.

Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler.

F) YENİLİK VE İLAVELER

I – FAYDALI OLANLAR

MADDE 42 – Kat malikleri, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

(*Ek fıkra: 01.07.2005 – 5378 S.K./19 md.*) Özürlülerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usûlü ile özürünün kullanımından sonraki süreç ile ilgili usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir.

(*Ek fıkra: 10.12.1990 – KHK – 431/1 md.; Aynen kabul: 05.02.1992 – 3770/1 md.*) Kat maliklerinden birinin isteği ile ortak kaloriferle olan ısınmanın doğalgaz kullanılmak amacıyla ferdi ısınmaya dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

(*Ek fıkra: 10/12/1990 – KHK – 431/1 md.; Aynen kabul: 05.02.1992 – 3770/1 md.*) Ortak kaloriferle olan ısınmanın ferdi ısınmaya dönüştürülmesine karar verilmesi halinde yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır ve bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir.

II – ÇOK MASRAFLI VE LÜKS OLANLAR:

MADDE 43 – Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya ana gayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüzi halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanma hakkını kazanırlar.

III – BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ

MADDE 44 – Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat

yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

- a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;
 - b) Ana gayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi;
 - c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve ana gayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;
- Şarttır.**

Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir.

Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.

G) TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ İŞLER:

MADDE 45 – Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklâm maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM:

KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ

A) KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ:

I – ANAGAYRİMENKULÜN ARSASIYLA BİRLİKTE

YOK OLMASI VEYA KAMULAŞTIRILMASI İLE

MADDE 46 – Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

Ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, ana gayrimenkuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Ana gayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

Bağımsız bölümlerden biri bir aynı hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silinmedikçe, ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez.

Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, adi mülkiyet esasına tabi kılınmış olan o gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur.

Ana gayrimenkulün arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.

Ana gayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu



arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.

II – ANAYAPININ HARAP OLMASI:

MADDE 47 – Ana yapının tümü harap olmuşsa, ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

Ana yapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının (Beyanlar) hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o gayrimenkul ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır.

(Değişik cümle; 14.11.2007 – 5711/20 md.) Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını, harap olma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.

Harap olan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti bu maddede yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir. Bağımsız bölüm yapılıncaya kadar üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir.

III – BİLDİRME ÖDEVİ VE KAYDIN SİLİNMESİ:

MADDE 48 – Ana gayrimenkulün veya ana yapının tümünün veya bir kısmının harap olması halinde durum yönetici tarafından o gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa, bağımsız bölümü harap olan kat maliki tarafından tapu idaresine derhal bildirir; bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harap olan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olup, Hazine sorumlu değildir.

Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulün kaydı ana yapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve kat mülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük kaydıyla bağlantı sağlanmak suretiyle, arsa payları oranında ortak mülkiyet esaslarına göre, genel kütüğe tescil edilir. Bu halde sigorta bedelleriyle enkaz üzerinde de ortak mülkiyet hükümleri yürür. Tümü harap olan ana yapının arsasında malik veya ortak malikler tarafından yine kat mülkiyeti esasına göre yeni bir yapı yapılmak istenirse, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına dair hükümler uygulanır.

B) KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ:

MADDE 49 – Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirecek bu irtifaka her zaman son verebilirler.

Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.

(Değişik fıkra: 13.04.1983 – 2814/14 md.) Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hakimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine

veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir.

(Değişik fıkra: 13.04.1983 – 2814/14 md.) Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

YEDİNCİ BÖLÜM:

SON HÜKÜMLER

A) YASAKLAR:

MADDE 50 – Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Medeni Kanuna ve diğer kanunlara göre, bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için irtifak hakkı kurulamaz.

Tümü kagir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.

B) YENİ DURUMA UYMA

I – MEDENİ KANUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN SONRA KURULAN İRTİFAKLARDA

MADDE 51 – (Değişik fıkra: 30.04.1969 – 1166/1 md.) Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin 02.01.1971 tarihine kadar kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi mecburidir. Bu yapılmazsa irtifak hakları sona ererek yalnız ortak mülkiyet devam eder.

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyetin birinci fıkra gereğince kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyet kütüğüne tescili, ortak maliklerden birinin tapu idaresine başvurması üzerine tapu idaresindeki belgelere ve bu kanunun 12 nci maddesinin (b) bendinde yazılı fotoğrafa dayanılarak yapılır; bu halde fotoğrafın, tapu idaresine başvuran ortak malikin imzasıyla tasdik edilmesi yeter.

Diğer ortak malikler bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınmazlar; kaçınırsa, hakimın müdahalesine dair olan 33 üncü madde hükmü uygulanır.

II – MEDENİ KANUNDAN ÖNCE KURULMUŞ OLAN HAKLARDA :

MADDE 52 – Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce (Hava hakkı, oda mülkiyeti) gibi isimler altında kurulmuş olan haklar, bu kanunun yürürlüğe girmesinden başlayarak üç yıl içinde, aşağıda yazılı hükümlere göre, bu kanun uyarınca kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilir:

a) Gayrimenkul üzerinde bu haklara konu olan yapı bölümleri mevcutsa, hak sahipleri, aralarında yapacakları bir sözleşme ile, o gayrimenkulün arsasında, bölümlerinin değerleri oranında ve hiçbir bedel ödemeye mecbur olmaksızın, Medeni Kanunun ortak mülkiyet hükümlerine göre paydaş olurlar ve Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri uyarınca kat mülkiyetini kurarlar.

b) Yapı bölümleri mevcut olmayıp yalnız hava hakkı mevcutsa, bu hak (a) bendindeki esaslara göre hak sahibinin arsada paydaş olması suretiyle kendiliğinden kat irtifakı hakkına çevrilir ve kütüğe o suretle tescil edilir.

c) Hak sahipleri anlaşarak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde eski haklarını kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevirmezlerse, bu çevirme, gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresince, ayrı ayrı bölümlerin değerleri oranında arsa paylarının tespiti ve gereken belgelerin hazırlanması suretiyle ve bu maddenin (a) ve (b) bentlerindeki esaslar uyarınca, hak sahiplerinden birinin müracaatı üzerine veya doğrudan doğruya yapılır ve durum bütün hak sahiplerine bildirilir.

Bu hakların tapu idaresince kat mülkiyetine veya kat irtifakına doğrudan doğruya çevrilmesi için gereken masraflar Hazinece ödenerek, kamu alacaklarının tahsili hakkındaki özel kanun hükümlerine göre hak sahiplerinden alınır.

Hak sahipleri tapu idaresinin kararına karşı, bunun kendilerine bildirilmesinden başlayarak bir ay içinde, sulh mahkemesine dava açmak suretiyle itiraz edebilirler.

III – MEDENİ KANUNA GÖRE KURULMUŞ KAT İRTİFAKLARININ YÖNETİMİ

MADDE 53 – Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için kurulmuş



olan irtifak hakları, bu kanuna göre kat mülkiyetine çevrilinceye kadar ana gayrimenkulün yönetimi, yönetim planı yapılması mecburiyeti ve giderlere ve sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılma hususlarında bu kanun hükümleri uygulanır.

C) ÖZEL KANUNA GÖRE ORTAKLAŞTIRMA ŞÜYULANDIRMA HALİNDE KAT MÜLKİYETİNİN DURUMU:

MADDE 54 – (Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/21 md.) İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tâbi gayrimenkul varsa ve ortaklaştırma, 9/11/1985 tarihinden önce ise 6785 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesi, bu tarihten sonra ise 3194 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaşmaları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

(Değişik fıkra; 14.11.2007 – 5711/21 md.) Böyle bir anlaşmaya varılamazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçer değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükümlerine göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlara Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyat endeksi uygulanmak suretiyle her bir gayrimenkulün hükme en yakın tarih itibarıyla ulaştığı değerleri tespit edildikten sonra, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkulleri bu değerle satın almasını teklife karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur.

Kesinleşen sulh mahkemesi kararının tebliğinden başlayarak bir ay içinde bedel ödenmez veya altı ay içinde ödenmek üzere banka mektubu veya aynı teminat gösterilmezse ortaklaştırılan gayrimenkullerin tümü, imar durumuna göre mümkünse kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek, eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma yoluyla satılıp ortaklık giderilir ve satış bedeli her gayrimenkulün, ikinci fıkra uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre, maliklere paylaşılır.

D) HARÇ VE VERGİLER:

MADDE 55 – Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaftır. Bu muafiyet, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifak haklarının 51 inci madde gereğince kat mülkiyetine ve Medeni Kanundan önce kurulmuş olan hakların 52 nci maddeye göre kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmesi işlemlerine de şamildir.

Kurulan kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.

E) BELEDİYESİ OLMİYAN YERLERDEKİ DURUM

MADDE 56 – Bu kanunun belediyelere yüklediği görevler, belediye olmayan, yerlerde o yerin bağlı bulunduğu ilçe veya il merkezleri belediyelerince, 6785 sayılı İmar Kanununun 47 nci maddesinde bahsi geçen sahalarda ise ilgili belediyece yerine getirilir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

DEVRE MÜLK HAKKI

MADDE 57 – Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

Bu hakka devre mülk hakkı denir.

MADDE 58 – Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.

MADDE 59 – Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli

olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

MADDE 60 – Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.

MADDE 61 – Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.

MADDE 62 – Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatlerine bağlı değildir.

MADDE 63 – Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyunun giderilmesini isteyemezler.

MADDE 64 – Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

MADDE 65 – Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde bu Kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

DOKUZUNCU BÖLÜM

TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

Kapsam

MADDE 66 – (İlave madde; 14.11.2007 – 5711/22 md.) Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.

Yapılar tamamlandıktan sonra, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.

Ortak yerler

MADDE 67 – (İlave madde; 14.11.2007 – 5711/22 md.) Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.



Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.

Vaziyet plân ve projeleri

MADDE 68 – (İlave madde; 14.11.2007 – 5711/22 md.) Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

Toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir.

Yönetim

MADDE 69 – (İlave madde; 14.11.2007 – 5711/22 md.) Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir. Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim plânında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir.

Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında ada temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Yönetim plânı ve değiştirilmesi

MADDE 70 – (İlave madde; 14.11.2007 – 5711/22 md.) Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

Yönetici ve denetçi atama

MADDE 71 – (İlave madde; 14.11.2007 – 5711/22 md.) Yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülünen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar. Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

Ortak giderlere katılma

MADDE 72 – (İlave madde; 14.11.2007 – 5711/22 md.) Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

Geçici yönetim

MADDE 73 – (İlave madde; 14.11.2007 – 5711/22 md.) Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.

Uygulanacak diğer hükümler

MADDE 74 – (İlave madde; 14.11.2007 – 5711/22 md.) Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir.

GÖREVLİ MAHKEME

EK MADDE 1 – (Ek madde: 13.04.1983 – 2814/15 md.)

Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.

KULLANMA YERLERİNİN BOŞALTILMASI

EK MADDE 2 – (Ek madde: 13.04.1983 – 2814/15 md.)

Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri on beş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

BİR DEN ÇOK YAPILARDA UYGULANACAK ÖZEL HÜKÜMLER

EK MADDE 3 – (Mülga; 14.11.2007 – 5711/24 md.)

KAT İRTİFAKINA GEÇİŞ



EK MADDE 4 – (Ek madde: 13.04.1983 – 2814/15 md.)

Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların, isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir:

- a) Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,
- b) Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülüklerle noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,
- c) Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesi.

GEÇİCİ MADDE 1 – (14.11.2007 – 5711/23 md.) Bu Kanun gereğince hazırlanması gereken yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde hazırlanır.

(Değişik; 23.6.2009 – 5912/4. md.) Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.”

GEÇİCİ MADDE 2 – (14.11.2007 – 5711/23 md.) 13.4.1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş binalarda yönetim plânı olmasa dahi 12 nci madde hükümlerine göre kat mülkiyeti kurulur.

(Değişik; 23.6.2009 – 5912/5. md.) Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.”

GEÇİCİ MADDE 3 – (14.11.2007 – 5711/23 md.) Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim plânları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanır. Yönetim plânında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim plânı değişikliği buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim plânının değişimini takip eden üç ay içinde yapılır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:

**TOPLU YAPILARDA KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI
TESİSİNE DAİR YÖNETMELİK
BİRİNCİ BÖLÜM**

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; toplu yapılarda, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisinde istenilecek belgeleri ve tapuda yapılacak işlemlerin usul ve esaslarını belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik hükümleri, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında uygulama imar plânı ve parselasyon plânı bulunan alanlarda yapı ruhsatı eki mimarî projenin onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak olan toplu yapılar hakkında uygulanır.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 68 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Anagayrimenkul: Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü,
- b) Arsa payı: Arsanın, Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarını,
- c) Bağımsız bölüm: Anagayrimenkulun ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,
- ç) Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerleri,
- d) İdare: Parsel veya parsellerin bulunduğu alana göre ilgili kanunlarında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlemeye ve ruhsat eki projeleri onaylamaya yetkilendirilen belediyeler, il özel idaresi ve diğer kamu kuruluşlarını,
- e) Kanun: 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununu,
- f) Kat irtifakı: Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkını,
- g) Kat mülkiyeti: Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkını,
- ğ) Kat plânı: Mimarî projede, yapının her bir katının kullanımını, niteliğini, konumunu, ortak yerlerini, alanlarını ve üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine esas numaralarını gösteren plânı,
- h) Mimarî proje: Anagayrimenkulde, yapının veya yapıların ruhsat eki projesine uygun, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça ve her bağımsız bölümün birden başlayıp sıra ile giden numarası da belirtilmek suretiyle kat plânları ayrı ayrı gösterilen, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan idarece onaylı projeyi,
- ı) Ortak yerler: Anagayrimenkulun bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerleri,
- i) Toplu yapı: Bir veya uygulama imar plânında belirlenen birden çok imar parseli üzerinde, onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisler ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı,
- j) **Vaziyet plânı: Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak onaylı imar plânı hükümlerine ve parsellasyon plânlarına uygun olarak hazırlanmış, mimarî projede yer alan yerleşim plânını,**
- k) **Yapı kullanma izin belgesi: Yapının tamamının tamamlanmış ve kullanılabilir olması durumunda belediye, il özel idaresi ve yetkili diğer idarelerce verilmiş izin belgesini,**
- l) **Yönetim plânı: Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir tek yönetim plânını,**
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Kurulması

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasının esasları

MADDE 5 – (1) Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için onaylı ve geçerli olan yapı ruhsatı bulunması gerekir. Kat mülkiyeti tesisinde ayrıca, yapı kullanma izin belgesi aranır.

(2) Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin her birinde, toplu yapı bulunması hâlinde, her imar parseli kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı, birden fazla imar parseli üzerinde yer alıyor ise, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu durumda kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı bütün parseller bir bütün olarak işlem görür.

(3) Toplu yapı kapsamındaki, bir veya birden çok imar parseli üzerindeki toplu yapıların tamamlanması hâlinde, bu yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.

(4) Mimarî projelerin vaziyet plânında aralarında sınır ve komşuluk ilişkisi bulunmayan ve buna bağlı



olarak toplu yapı ilişkisi kurulmamış imar parselleri üzerinde toplu yapı ilişkisi sebebiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi ve buna bağlı yönetim plânı işletilmesi talepleri karşılanmaz.

(5) Birden fazla imar parselini kapsayan toplu yapı uygulamaları imar plânında belirlenen alanlarda yapılır. Uygulama imar plânı ve parselasyon plânı değişikliklerinde, toplu yapı sisteminin bütünlüğünün muhafazası gözetilir. Uygulama imar plânında birden çok imar parseli üzerinde belirlenen toplu yapı alanında, kamuya ait alanlar arsa ve arazi düzenlemesi yapılarak kamu eline geçtikten sonra uygulama yapılır.

Kat mülkiyetinin kurulması

MADDE 6 – (1) Kat mülkiyeti kurulması için, toplu yapı kapsamındaki yapıların ve bu yapılara hizmet veren alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, ve sosyal tesislerin tamamlanması ve gayrimenkulün malikinin veya ortak maliklerinin, aşağıda sayılan belgeler ile birlikte anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda tapu idaresine müracaatta bulunmaları gerekir.

a) Anagayrimenkulde, yapıların onaylı yapı ruhsatı eki mimarî projesine uygun olarak, yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, imar plânı hükümlerine ve parselasyon plânlarına uygun olarak hazırlanmış **vaziyet plânı**, yapıların dış cepheler ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek ve her bağımsız bölümün birden başlayıp sıra ile giden numarası da belirtilmek suretiyle, **proje müellifi mimar** tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından imzalanan idarece onaylanan mimarî proje.

b) Toplu yapıya ait yapı kullanma izin belgeleri.

c) Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim plânı.

ç) Her bağımsız bölümün arsa payını, nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını ve var ise eklentisini gösteren ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış olan, ruhsat düzenlemeye yetkili idarece onaylanan ve noterce tasdik edilen liste.

Kat irtifakının kurulması

MADDE 7 – (1) Toplu yapı kapsamında olup, henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir imar parseli üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu kütüğüne tescil edilmesi için, o imar parselinin malikinin veya ortak maliklerinin, 6 ncı maddenin (1) numaralı fıkrasının (a) bendine uygun vaziyet plânını da ihtiva eden mimarî proje, (c) bendindeki yönetim plânı, (ç) bendindeki liste ve yapı ruhsatı ile birlikte tapu idaresine müracaatta bulunması gerekir.

(2) Tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi maksadıyla yapılacak tescil, gayrimenkulün malikinin veya ortak maliklerince talepte bulunulması üzerine; kat irtifakının tesciline ilişkin resmî senete, 6 ncı maddenin (1) numaralı fıkrasında sayılan belgelere ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan mimari projeye ve vaziyet plâna uygunluğunun idarece tasdik edilmesine istinaden yapılır.

Sözleşme ve Tescil

MADDE 8 – (1) Tapu memuru, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması için talepte bulunanların yetkili olduklarını ve 6 ncı maddenin (1) numaralı fıkrası ile 7 nci maddenin (1) numaralı fıkrasında sayılan belgelerin eksiksiz verildiğini tesbit ettikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler ve bu sözleşme aynı zamanda tescil talebi sayılır.

(2) Bir imar parseli üzerinde kat irtifakı ancak sözleşmede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.

(3) Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması hâlinde ise ana



gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

(4) Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç olmak üzere, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütük sayfasına aynen aktarılır. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

(5) Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanmasına ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yerleri olur.

(6) Geliri ortak giderlere harcanmak veya başka bir amaçla ortak olarak faydalanmak için tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bu bağımsız bölümden faydalanan bağımsız bölümlerin numaraları yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.

(7) 28/11/2007 tarihinden önce toplu yapı ilişkisini gösteren vaziyet plânı bulunmadan kat mülkiyeti kurulan yapılarda, 28/11/2007 tarihinden itibaren altı ay içinde yönetim plânı değişikliği yapılarak, **tapu siciline tescil talebinde bulunulurken**; yapıların konumlarını, ortak nitelikteki yerleri ve tesisleri, bunların kullanım amaç ve şekillerini ve toplu yapı kapsamındaki parsel ve parsellerin tamamını ihtiva edecek şekilde bir bütün olarak uygulama imar plânı ve parselasyon plânına uygun olarak hazırlanmış, **idarece onaylı vaziyet plânı verilir.**

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 9 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.

TC. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı: B.09.1.TKG0100001- 073/

03/Ağustos/2009

Genelge No :1685 2009/14

Konu: Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti.

- İlgi:
- 23/02/1993 tarih 1993/2 sayılı genelge,
 - 07/07/2004 tarih 1584(2004/13) sayılı genelge,
 - 29/01/2008 tarih 1651(2008/1) sayılı genelge,
 - 11/11/2008 tarih 1666(2008/16) sayılı genelge,
 - 30/03/2009 tarih 074/1-1497 sayılı genelge.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 5912 sayılı Kanun 07/07/2009 tarih 27281



sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Buna göre; 5912 sayılı Kanunun 1 nci Maddesinde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası, **“Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.”** hükmündedir.

2. Maddesinde, 634 sayılı Kanunun 12 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve (c) bendi yürürlükten kaldırılmıştır. **“a) Ana gayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cephe 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 da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.”** şeklinde düzenlenmiştir.

3. Maddesinde 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

1. fıkra, **“Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 inci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”** hükmündedir.

3. fıkra, **“Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 inci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.”** hükmündedir.

4. Maddesinde 634 sayılı Kanunun geçici 1 inci maddesi, **“Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.”** hükmündedir.

5. Maddesinde 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenerek oluşan geçici 2. madde **“Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.”** şeklinde düzenlenmiştir.

Yapılan bu düzenlemelere göre;

1- 5912 sayılı Kanun değişikliği ile; Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine geçişte, **“zorunlu deprem sigortası poliçesi” (DASK) ile ilk defa “Kat İrtifakı” ya da “Kat Mülkiyeti” kurulmasında “noter tasdikli liste”** istenilmesi uygulaması kaldırılmıştır.

2- Kat İrtifaklı Yerlerin Kat Mülkiyetine Çevrilmesi; Kat Mülkiyeti özel bir mülkiyet çeşidi olup 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu Kanunun 1 inci maddesine göre **Kat Mülkiyeti tamamlanmış binalar üzerinde kurulabilir. Binanın bitmiş olması yapı kullanma izin belgesine bağlıdır. Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 5912 sayılı Kanunun 4 ncü maddesi yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra binanın kat mülkiyetine resen geçilmesini öngörmektedir.**

Kat irtifaklı yerlerin Kat Mülkiyetine geçirilmesinde tapu sicili ve dayanağı olan planlarda değişiklik yapılması gerekmektedir. Medeni Kanunumuzun 1003 ncü maddesi, **“Bir Taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi bir ölçüme dayanan plan esas alınır. Planların nasıl hazırlanacağı Tüzükle belirlenir.”**, hükmündedir.

Türk Medeni Kanununun “Resmî belgelerle ispat” başlıklı 7.maddesi, “Resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığını ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, her hangi bir şekle bağlı değildir.” hükmündedir.

Tapu Planları Tüzüğü’nün “Tanımlar” başlıklı 3.maddesinin b fıkrası, “b) Bağımsız bölüm plânı: Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projesini,” hükmündedir.

(h) fıkrası, “h) Vaziyet plânı: Parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim plânındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plânı,” hükmündedir.

Tapu Planları Tüzüğü’nün “Değişiklik işlemleri” başlıklı 9.maddesi, “Değişiklik işlemleri, ilgisinin talebine bağlı olarak, işlem çeşitlerine göre özel hükümleri gereğince yetki ve sorumlulukları belirlenmiş olan kadastro müdürlüğü, yetkili kuruluşlar veya lisanslı bürolar ya da serbest mühendis tarafından yapılır.” hükmündedir.

Tapu Planları Tüzüğü’nün “Kontrol işlemleri” başlıklı 10.maddesi, “Tapu plânları, kadastro müdürlüğü tarafından teknik mevzuatı çerçevesinde kontrol edilir, uygunluğu halinde tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğüne kontrol edilmeyen tapu plânları, tapu sicil müdürlüğüne işleme alınmaz.” hükmündedir.

3194 sayılı İmar Kanununun “Yapı kullanma izni” başlıklı 30.maddesi, “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 inci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz” hükmündedir.

Bu kapsamda; yapılacak plan değişikliklerinde, imar mevzuatına uygun olarak gerçekleştirilen mimari proje, vaziyet planı ile tapu planlarının birbirleri ile uyumlu olması esastır. Medeni kanunumuzun 719 uncu maddesi, “Taşınmazın sınırları tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleri ile belirlenir. Tapu planları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa asıl olan plandaki sınırdır.” hükmünde olduğundan tapu siciline güven ilkesinin zedelenmemesi ve herhangi bir hak kaybına dolayısıyla da hazine zararına neden olunmaması için belediye ve valiliklerce binanın; vaziyet planına uygun olarak yapıldığının ve herhangi bir sınır tecavüzünün bulunmadığının tespitinden sonra yapı kullanma izin belgesi verilmesi yasal bir zorunluluktur.

Bu nedenle Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonraki binalarda yapı kullanma izin belgesi ekinde bina ve eklentilerinin mevzuata uygun ölçüldüğünü gösterir röperli krokisinin bulunması gerekmektedir.

Kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece (Belediye sınırları içinde Belediyelerce. Belediye sınırları dışında Valiliklerce) Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi üzerine Kadastro Müdürlüğüne “tescil bildirimi (beyanname)” tanzim edilerek Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilecektir. Tapu Sicil Müdürlüğüne başkaca bir belge istenmeden resen kat mülkiyetine geçilecektir.

3- Toplu Yapılarda ise: 634 sayılı Kanuna eklenen geçici 2. maddesine göre 5912 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 07/07/2009 tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim



planlarının. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik taleplerinde: **değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile karar alınması ve yeni yönetim planı mevcut kat maliklerinin imzaları bulunması halinde tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki eski yönetim planının tarih ve yevmiyesi terkin edilerek yeni yönetim planının tarih ve yevmiyesi alınmak sureti ile düzeltme işlemi yapılması gerekmektedir.**

4- Uygulamada ortaya çıkabilecek mahalli birimler arasındaki koordinasyon eksiklikleri Valiliklerce giderilecektir.

ilgi genelgelerin bu genelgeye aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mustafa DEMİR

Bakan

KIYI KANUNU

Kanun Numarası: 3621

Kabul Tarihi: 04/04/1990

Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 17/04/1990

Yayımlandığı Resmi Gazete Sayısı: 20495

BİRİNCİ BÖLÜM: GENEL HÜKÜMLER

AMAÇ

Madde 1 - Bu Kanun, deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

KAPSAM

Madde 2 - Bu Kanun, deniz, tabii ve suni göller ve akarsu kıyıları ile deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerine ait düzenlemeleri ve bu yerlerden kamu yararına yararlanma imkan ve şartlarına ait esasları kapsar.

İSTİSNALAR

Madde 3 - Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde veya ülke güvenliği ile doğrudan ilgili, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerlerde (konut ve sosyal tesisler hariç) özel kanun hükümlerine, diğer özel kanunlar uyarınca belirlenmiş veya belirlenecek yerlerde ise özel kanunların bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine uyulur.

TANIMLAR

Madde 4 - Bu Kanunda geçen deyimlerden;

Kıyı çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi,

Kıyı Kenar çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını,

Kıyı: Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alanı,

Sahil şeridi (Değişik tanım: 01/07/1992 - 3830/1 md.) Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alanı,

Dar Kıyı: Kıyı kenar çizgisinin, kıyı çizgisi ile çakışmasını,

Toplumun yararlanmasına açık yapı: Mevzuata göre tespit ya da tasdik edilmiş kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, getirdiği kullanımdan belirli kişi ya da topluluklara ayrıcalıklı

kullanım hakkı tanınmaksızın yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulmuş ve konut dokunulmazlığı olmayan yapıları, ifade eder.

(Son fıkra iptal: Anayasa Mahkemesi'nin 18/09/1991 tarih ve E.: 1990/23, K.: 1991/29 sayılı kararı ile)

GENEL ESASLAR

Madde 5 - Kıyılar ile ilgili genel esaslar aşağıda belirtilmiştir:

Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır,

Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.

Kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği bölgelerde talep vukuunda, talep tarihini takip eden üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.

Ek: (01/07/1992 - 3830/2 md.) **Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir.**

Ek: (01/07/1992 - 3830/2 md.) **Yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılmak üzere düzenlenebilir.**

Ek: (01/07/1992 - 3830/2 md.) Sahil şeritlerinin derinliği, 4 üncü maddede belirtilen mesafeden az olmamak üzere, sahil şeridindeki ve sahil şeridi gerisindeki kullanımlar ve doğal eşikler de dikkate alınarak belirlenir.

Ek: (01/07/1992 - 3830/2 md.) **Taşıt yolları, sahil şeridinin kara yönünde yapı yaklaşma sınırı gerisinde kalan alanda düzenlenebilir.**

Ek: (01/07/1992 - 3830/2 md.) Sahil şeridinde yapılacak yapıların kullanım amacına bağlı olarak yapım koşulları yönetmelikte belirlenir.

İKİNCİ BÖLÜM: KIYI, KIYI KENAR ÇİZGİSİ, SAHİL ŞERİDİ, PLANLAMA VE YAPILANMA KIYININ KORUNMASI

YAPI YASAĞI VE KIYIDA YAPILACAK YAPILAR

Madde 6 - Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz.

Kıyılarda, kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapılamaz; kum, çakıl vesaire alınamaz veya çekilemez.

Kıyılara moloz, toprak, cüruf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez.

Kıyıda, uygulama imar planı kararı ile;

a) İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları gibi, kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik alt yapı ve tesisler,

b) **Faaliyetlerinin özellikleri gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan tersane, gemi söküm yeri ve su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri gibi, özelliği olan yapı ve tesisler,**

c) (Ek bend: 3/7/2005-5398 S.K./13.mad) Organize turlar ile seyahat eden kişilerin taşındığı yolcu gemilerinin (kravaziyer gemilerin) bağlandığı, günün teknolojisine uygun yolcu gemisine hizmet vermek amacıyla liman hizmetlerinin (elektrik, jeneratör, su, telefon, internet ve benzeri teknik bağlantı noktaları ve hatlarının) sağlandığı, yolcularla ilgili gümrüklü alan hizmetlerinin görüldüğü, ülke tanıtımı ve imajını üst seviyeye çıkaracak turizm amaçlı (yeme-içme tesisleri, alışveriş merkezleri, haberleşme ve ulaştırmaya yönelik üniteler, danışma, enformasyon ve banka hizmetleri, konaklama üniteleri, ofis binalar) fonksiyonlara sahip olup, kravaziyer gemilerin yanaşmasına ve yolcuları indirmeye müsait deniz yapıları ve yan tesislerinin yer aldığı kravaziyer ve yat limanları,

d) (Ek bent: 31/07/2008-5801 S.K./3.mad) Uluslararası spor otoritelerinin, Türkiye'de spor faaliyetlerinin düzenleneceğine dair kararı gereğince Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu spordan sorumlu Bakanlığın izni doğrultusunda, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun (I) sayılı Cetvelinde düzenlenen genel bütçe kapsamındaki kamu



idareleri, aynı Kanunun (II) sayılı Cetvelinde düzenlenen özel bütçeli idareler, belediyeler ile il özel idareleri tarafından her türlü spor aktiviteleri ve organizasyonların yapılmasına/yaptırılmasına yönelik spor tesisleri ve zorunluluk arz eden durumlarda bunların tamamlayıcı konaklama tesisleri, yapılabilir. (Ek fıkra: 3/7/2005-5398 S.K./13.mad) Özelleştirme kapsam ve programına alınan ve sahil şeridi belirlenen veya belirlenecek olan alanlar ile kıyı ve dolgu alanlarında yapılacak yat ve kruvaziyer limanlarının ihtiyacı olan yönetim birimleri, destek birimleri, bakım ve onarım birimleri, teknik ve sosyal altyapı ve konaklama birimleri ile ilgili kullanım kararları ve yapılanma şartları imar plânı ile belirlenir.

Bu yapı ve tesisler yapım amaçları dışında kullanılamazlar.

DOLDURMA VE KURUTMA YOLUYLA ARAZİ KAZANMA VE BU ARAZİLER ÜZERİNDE YAPILABİLECEK YAPILAR

Madde 7 - Kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir.

Bu gibi yerlerde doldurma veya kurutmayı yapacak ilgili idarenin valiliğe iletilen teklifi, valilik görüşü ile birlikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığına gönderilir. Bakanlık, konusuna göre ilgili kuruluşların görüşünü de almak suretiyle teklifi inceler. Uygun bulunması halinde ilgili idare tarafından uygulama imar planı hazırlanır. Bu yerler için yapılacak planlar hakkında İmar Kanunu hükümleri uygulanır.

Ancak, bu planlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlardaki planlar ise, anılan Kanunun 7 nci maddesine göre tasdik edilir. Doldurma ve kurutma işlemleri yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre yapılır. Bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır, özel mülkiyet konusu olamaz.

Bu alanlar üzerinde 6 ncı maddede belirtilen yapılar ile yol, açık otopark, park, yeşil alan ve çocuk bahçeleri gibi teknik ve sosyal altyapı alanları düzenlenebilir.

SAHİL ŞERİDİNDE YAPILABİLECEK YAPILAR

Madde 8 - Uygulama imar planı bulunmayan alanlardaki sahil şeritlerinde, 4 üncü maddede belirtilen mesafeler içinde hiç bir yapı ve tesis yapılamaz.

Uygulama imar planı bulunan yerlerde duvar, çit, parmaklık, telörgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz. Moloz, toprak, cüruf, çöp gibi kirletici ve çevreyi bozucu etkisi olan atık ve artıklar dökülemez, kazı yapılamaz.

Ancak bu alanlarda; uygulama imar planı kararıyla altı ve yedinci maddede belirtilen yapı ve tesislerle birlikte toplum yararına açık olmak şartıyla konaklama hariç günü birlik turizm yapı ve tesisleri yapılabilir.

KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN TESPİTİ

Madde 9 - Kıyı kenar çizgisi, valiliklerce, kamu görevlilerinden oluşturulacak en az 5 kişilik bir komisyonca tespit edilir.

Bu komisyon; jeoloji mühendisi, jeolog veya jeomorfolog, harita ve kadastro mühendisi, ziraat mühendisi, mimar ve şehir plancısı, inşaat mühendisinden oluşur.

Komisyonca tespit edilip valiliğin uygun görüşü ile birlikte gönderilen kıyı kenar çizgisi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylandıktan sonra yürürlüğe girer.

Komisyonun çalışma usul ve esasları Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanan yönetmelik ile belirlenir.

KIYI VE SAHİL ŞERİDİNDE PLANLAR

Madde 10 - Kıyıda ve sahil şeridindeki planlar bu Kanunun ve buna dayanılarak çıkarılacak yönetmeliğin hükümlerine aykırı olamaz. Bu yerlerde düzenlenen planlardan, imar mevzuatı veya yerin özelliği dolayısıyla 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamına girenler, anılan Kanunun 7 nci maddesine göre onaylanarak kesinleşir.

KIYIDA VE DOLDURMA VE KURUTMA YOLUYLA KAZANILAN ARAZİLER ÜZERİNDE YAPILANMALARA İZİN VERİLMESİ

Madde 11 - Bu Kanun hükümlerine göre, kıyıda ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılması mümkün olan yapı ve tesislerin yapılabilmesi için, Maliye ve



Gümrük Bakanlığında gerekli izin alınması zorunludur.

Yapı ruhsatı verilmesinde bu izin belgesi yeterlidir.

İzin verilme şekil ve şartları Bayındırlık ve İskan ve Maliye ve Gümrük bakanlıklarınca birlikte tespit edilerek çıkarılacak uygulama yönetmeliğinde belirtilir.

TAPUYA ŞERH VERİLMESİ

Madde 12 - Sahil şeridinde, bu Kanunun 8 inci maddesinde belirtilen hükümlere uygun olarak yapılan yapıların bu niteliklerinin, tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi zorunludur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONTROL, İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPI VE CEZA HÜKÜMLERİ KONTROL

Madde 13 - Bu Kanun kapsamında kalan alanlardaki uygulamaların kontrolü; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında ise valilikçe yürütülür. İlgili bakanlıkların teftiş ve kontrol yetkileri saklıdır.

İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPI

Madde 14 - Bu Kanun kapsamında kalan alanlarda ruhsatsız yapılar ile ruhsat ve eklerine aykırı yapılar hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

CEZA HÜKÜMLERİ

Madde 15- (Değişik madde: 23/01/2008-5728 S.K./466.mad)

Kıyıda ve uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engelleri oluşturanlara ikibin Türk Lirasından onbin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. Ayrıca oluşturulan engellerin beş günden fazla olmamak üzere belirlenen süre zarfında kaldırılmasına karar verilir. Bu süre zarfında engellerin ilgililer tarafından kaldırılmaması halinde, masrafi yüzde yirmi zammıyla birlikte kendilerinden kamu alacaklarının tahsili usulüne göre tahsil edilmek üzere kamu gücü kullanılmak suretiyle derhal kaldırılır. Kabahatin tekrarı halinde, ceza üst sınırdan verilir.

Birinci fıkrada sayılan yerlerden kum, çakıl alanlara üçbin Türk Lirasından onbeşbin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir.

Birinci fıkrada sayılan yerlere moloz, toprak, cüruf, çöp gibi atık ve artıkları dökenler, atılan veya dökülen maddenin niteliğine, çevreyi kirletici ve bozucu etkisine göre Türk Ceza Kanunu, Kabahatler Kanunu veya Çevre Kanunu hükümlerine göre cezalandırılır.

Yukarıdaki fıkralarda sayılan fiillerin kıyının doğal yapısını bozacak bir etki meydana getirmesi halinde, daha ağır cezayı gerektiren bir suç oluşturmadığı takdirde, failleri hakkında altı aydan iki yıla kadar hapis cezasına hükmolunur.

Birinci fıkrada sayılan yerlerde ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapı yapan kişilere Türk Ceza Kanunu veya İmar Kanunu hükümlerine göre verilecek ceza bir kat artırılır.

İlgili kanunlarda belirtilen makamların yetkileri saklı kalmak üzere, bu maddede belirtilen idarî yaptırımlara karar vermeye mahalli mülki amir yetkilidir.

YÖNETMELİK

Madde 16 - Bu Kanunun uygulanması ile ilgili yönetmelik, Kanunun yayımından itibaren 3 ay içinde Maliye ve Gümrük, Turizm Bakanlıklarının yazılı görüşü alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanır.

Ek Madde 1 - (Ek madde: 01/08/2003 - 4971 S.K./26. md.)

Özelleştirme kapsamındaki kuruluşların kullanımında bulunan ve bu Kanunun 6 ncı maddesi kapsamında kıyıda yer alan arazi ve yapılar için, bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapılması gereken tüm işlemler (kıyı kenar çizgisinin tespiti, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca lüzum görülmesi halinde kıyı kenar çizgisinin yeniden tespiti, uygulama imar planlarının hazırlanması, ruhsat ve benzeri hususlar) kuruluşun özelleştirme kapsamına alınmasını takiben ilgili kurum ve kuruluşlarca iki ay içerisinde sonuçlandırılır. Bu arazi ve yapılar Özelleştirme İdaresi Başkanlığının talebine istinaden kadastro müdürlüğünce kadastro paftalarına özel işaretleri ile belirtilir.



Geçici Madde - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onanmış ve kısmen veya tamamen yapılaşmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının sahil şeritleri ile ilgili hükümleri geçerlidir. Ancak, 8 inci maddenin ikinci fıkraya hükümleri saklıdır.

YÜRÜRLÜK

Madde 17 - Bu Kanunun (...) hükümleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

YÜRÜTME

Madde 18 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

KANUNA İŞLENEMEYEN HÜKÜMLER

01/07/1992 TARİHLİ VE 3830 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ MADDESİ:

Geçici Madde - Kısmen veya tamamen yapılaşmamış alanlarla ilgili imar planı revizyonları bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 1 yıl içinde tamamlanır.

KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından

Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 03/08/1990 Yayımlandığı Resmi Gazete No: 20594

BİRİNCİ BÖLÜM : Genel Hükümler

Yasal Dayanak

Madde 1 - (Değişik madde: 13/10/1992 - 21374)

Bu Yönetmelik 01/07/1992 tarih ve 3830 sayılı Kanun ile değişik 04/04/1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun 5 inci ve 16 ncı maddeleri gereğince düzenlenmiştir.

Amaç

Madde 2 - Bu Yönetmeliğin amacı, deniz, tabii ve suni göller ve akarsularda kıyı kenar çizgisinin tespiti, kıyıların kullanılması ve korunması ile kıyılarda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda, deniz ve göllerin kıyıların devamı niteliğinde olan sahil şeritlerinde planlama ve uygulama esaslarını belirlemektir.

Kapsam

Madde 3 - Bu Yönetmelik, deniz, tabii ve suni göller ve akarsu kıyıları ile sahil şeritlerini, bu yerlerden kamu yararına yararlanma imkan ve şartlarını, kıyılarda ve sahil şeritlerinde planlama ve yapılanma esaslarını, doldurma ve kurutma yolu ile arazi kazanma ve kullanma esaslarını, kıyı kenar çizgisi tespit komisyonunun teşekkülü, görev ve yetkileri, çalışma şekli ve Kanunun uygulanmasına açıklık getiren esasları kapsar.

Tanımlar

Madde 4 - Bu Yönetmelikte kullanılan deyimler aşağıda tanımlanmıştır.

Kanun : (Değişik fıkra: 13/10/1992 - 21374) 01/07/1992 tarih ve 3830 sayılı Kanun ile değişik 04/04/1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunudur.

Bakanlık: Bayındırlık ve İskan Bakanlığıdır.

Kıyı Çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan meteorolojik olaylara göre değişen doğal çizgidir.

Tabii ve suni göllerde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce maksimum su kotu kıyı çizgisini belirler.

Kıyı Kenar Çizgisi: (Değişik fıkra: 30/03/1994 - 21890 R.G.) D eniz, tabii ve suni göl ve akarsuların alçak - basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu, kumsal ve kıyı kumullarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık,

sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırı; dar - yüksek kıyı özelliği gösteren kesimlerinde ise, şev ya da falezin üst sınırır.

Bu sınır doldurma suretiyle arazi elde edilmesi halinde de değiştirilmez.

Kıyı kenar çizgisi tespitine konu olmayan akarsuların, deniz, tabii ve suni göllerle birleştiği yerlerde, kıyı kenar çizgisi; deniz, tabii ve suni göl kıyı kenar çizgisi olarak tespit edilir.

Kıyı: (Değişik fıkra: 30/03/1994 - 21890 R.G.) Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alandır.

a) Dar - Yüksek Kıyı: Plaj ya da abrazyon platformu olmayan veya çok dar olan, şev veya falezle son bulan kıyılardır.

b) Alçak - Basık Kıyı: Kıyı çizgisinden sonrada devam eden, kıyı hareketlerinin oluşturduğu plaj, hareketli ve sabit kumulları da içeren kıyı kordonu lagün gölü, lagün alanları, sazlık, bataklık ile kumluk, çakıllık, taşlık ve kayalık alanları içeren kıyılardır.

Sahil Şeridi: (Değişik fıkra: 13/10/1992 - 213 74 R.G.) Deniz, tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alandır.

İki bölümden oluşan bu alan kullanım amacı ve doğal eşiklere göre belirlenir.

Sahil Şeridinin Birinci Bölümü

Sahil şeridinin tümü ile sadece açık alanlar olarak düzenlenen; yeşil alan, çocuk bahçesi, gezinti alanları, dinlenme ve Yönetmelikte tamamlanan rekreatif alanlardan ve yaya yollarından oluşan, kıyı kenar çizgisinden itibaren, kara yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde belirlenen bölümdür.

Sahil Şeridinin İkinci Bölümü

Sahil şeridinin birin bölümünden sonra, kara yönünde yatay olarak en az 50 metre genişliğinde olmak üzere belirlenen ve üzerinde sadece kanunun 8 inci maddesinde ve bu Yönetmelikte tanımlanan toplumun yararlanmasına açık günübirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesislerinin yer aldığı bölümdür.

Toplumun Yararlanmasına Açık Yapı Mevzuata göre tespit ya da tasdik edilmiş kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, getirdiği kullanımdan belirli kişi ya da topluluklara ayrıcalıklı kullanım hakkı tanımaksızın yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulan ve konut dokunulmazlığı olmayan yapıdır.

Akarsu: Devamlı akış gösteren ve ekli listede belirlenen akarsulardır.

Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği: 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince hazırlanan 04/09/1988 tarih ve 19919 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmeliktir.

Teknik Yönetmelik: 31/01/1988 tarih ve 19711 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğidir.

Su Ürünlerini Üretim ve Yetiştirme Tesisi: (Değişik fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Su ürünleri kaynaklarının ekonomik olarak kullanımı ve üretimin artırılması amacıyla deniz ve iç sularda, deniz, göl yüzeyi ile karada kuluçkahaneli ve kuluçkahanesiz oluşuna göre alan büyüklüğü değişen üretim ve yetiştirme faaliyetlerine yönelik üst yapılara sahip kıyı yapılarıdır.

Günübirlik Turizm Tesisleri : (Değişik fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen duş, gölgelik, soyunma kabini WC, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve 20 m yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

Kısmi Yapılaşma: (Değişik fıkra: 30/03/1994 - 21890 R.G.) a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzii imar planlarının, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının yüzde ellisinden fazla olması durumudur.

Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parseller, en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış olmak kaydı ile taban alanı veya yapı sayısı itibariyle bu kapsamda değerlendirilir.



b) Kentsel ve kırsal yerleşmelerde; meskun ve gelişme alanlarını kapsamak yerleşmenin mevcut ve projeksiyon nüfusuna dayalı gerekli tüm kullanım ve fonksiyonları içermek üzere hazırlanmış ve 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren karar yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesiminde yer alan imar adalarının sayısının yüzde ellisinden fazlasında, (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçerlidir.

c) Turizm ve alan merkezlerinde; Turizm Bakanlığınca 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce onaylanmış turizm amaçlı uygulama imar planlarının, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesimlerdeki imar adalarının yüzde ellisinden fazlasında (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma olması durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçersizdir.

d) Turizm alan ve merkezlerinde, turizm dışı kullanımlara yönelik olarak hazırlanmış ve 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının ilgi ve kapsamına göre (a) veya (b) bentlerindeki tanımlara uygun yapılaşmış olması durumudur.

Taşıt Yolu : (Değişik fıkra: 13/10/1992 - 21374) Motorlu taşıt trafiğine açık olan yollardır.

Rekreatif Alanlar : (Değişik fıkra: 13/10/1992 - 21374) Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları ve yeşil bitki örtüsü bulunan alanlardır.

Emsal, İnşaat Alanı Kat Sayısı: (Değişik fıkra: 13/10/1992 - 21374) Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

Liman: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Gemilerin yolcu indirip- bindirme, yükleme-Boşaltma, bağlama ve beklemelerine elverişli yeterli su derinliğine sahip, teknik ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım- onarım ve depolama birimleri bulunan tabii veya suni olarak rüzgar ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır.

Tersane: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Yük ve yolcu (ticari veya turistik amaçlı) gemileri ile teknelerin (ahşap, polyester, fiberglas, çelik) inşa, tadil, bakım ve onarımı için dalgakıranla durgun su temin edilmiş, yüzer havuzlu, teknik ve sosyal altyapısı, yönetim, bakım, onarım ve depolama birimleri de bulunan kıyı yapılarıdır.

Yat limanı: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Yatlara güvenilir bir bağlama, her yata doğrudan yürüyerek çıkılmasına olanak sağlayan, yeterli derinlikte su bulunan ve yatlara teknik ve sosyal altyapı, yönetim, destek, bakım ve onarım hizmetleri sunan, rüzgar ve deniz tesislerinden korunmuş Başbakanlık Denizcilik Müsteşarlığından "işletme belgesi" almış, turizm belgeli kıyı yapılarıdır.

Balıkçı barınağı: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Balıkçı teknelerine hizmet veren amacı ile dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetebilecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, deniz ürünlerini geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

Yat çekek yeri: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Yatlara; kışlama, güvenli bir şekilde karaya çekme, denize indirme, karada muhafaza, bakım-onarım (tersane ve büyük onarım tesisleri hariç) teknik altyapı ve yönetim hizmetleri sunan kıyı yapılarıdır.

Çekek yeri: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Balıkçı tekneleri, küçük tonajlı tekneler veya yatların bakım ve onarımlarının yapılması için karaya alınmalarına imkan sağlayacak donanım ve bakım ve onarım çalışmalarına yetecek kadar kumsal veya sıkıştırılmış toprak zemin veya katı sıcak asfalt veya betonlanmış meyilli alana sahip olan kıyı düzenlemeleridir.

Yönetim birimleri: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Kıyıda yapılması zorunlu olan ve üst yapı gerektiren yapıların ihtiyacı olan idare binası ile personele hizmet veren yemekhane, WC, duş birimleridir.

Destek birimleri: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Telekomünikasyon merkezi, meteoroloji servisi, sağlık ünitesi, kiralama ve gümrük hizmeti sunan birimler, helikopter pisti, yeme-içme ve satış üniteleridir.

Bakım - onarım birimleri: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Hangar, atölyeler, çekek alanı ve drenajlı alt yıkama mahallidir.

Teknik ve sosyal altyapı: (Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Kıyıda yapılması zorunlu olan yapı ve tesislere hizmet veren ve kıyının kamu yararına kullanılmasını sağlayan, dalgakıran, kontrol kulesi, trafo, su deposu, çekek rampası, biyolojik ve kimyasal arıtma sistemi, pis su sintine boşaltma istasyonu, elektrik, su PTT, Fax, TV teçhizatı, yağ ve çöp toplama konteynerleri, yangın şebekesi, lift sistemi, saniter üniteleri, otopark, yaya yolları, meydan, yeşil alan, çocuk bahçesi ve parktır

Genel Esaslar

Madde 5 - Kıyılar ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır.

Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz.

(Değişik fıkra: 13/10/1992 - 21374) Kıyılardan kum, çakıl vesaire alınamaz veya çekilemez. Kıyılarda kıyıyı değiştirecek boyutta ve kıyının doğal yapısını bozacak nitelikte kazı yapılamaz. Valilikçe uygun görülmesi ve yazılı izin verilmesi halinde Valilik denetiminde kıyının doğal yapısını değiştirmeyecek boyut ve nitelikte yapılacak kazı işlemi izin şartlarına bağlıdır. İzin şartlarına aykırı işlem yapılması halinde verilen izin iptal edilir ve Yönetmeliğin 21 inci maddesine göre cezai işlem yapılır.

Kıyılara moloz, toprak, curuf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve atıklar dökülemez. Ayrıca Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri de geçerlidir.

1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve aynı Kanun gereğince çıkartılan yönetmelik hükümleri saklıdır.

Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için onaylı kıyı kenar çizgisinin bulunması zorunludur.

İKİNCİ BÖLÜM : Komisyonun Teşekkülü, Çalışma Usul ve Esasları, Kıyı Kenar Çizgisinin Tespiti ve Onayı

Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunun Teşekkülü

Madde 6 - Kıyı kenar çizgisi tespit komisyonu valiliklerce, kamu görevlilerinden en az beş kişiden oluşturulur. Komisyon aşağıda belirlenen meslek gruplarından her birinden en az bir kişinin bulunması zorunludur.

- (Değişik bent: 13/10/1992 - 21374) Jeoloji mühendisi ve / veya Jeolog, ve/veya Jeomorfolog
- Harita ve kadastro mühendisi
- Ziraat mühendisi
- Mimar ve/veya şehir plancısı
- İnşaat mühendisi

Bu üyeler arasından belirleyeceği bir üye komisyon başkanlığını yürütür.

Kıyı Kenar Çizgisinin Tespiti ve Onayı

Madde 7 - (Değişik madde: 30/03/1994 - 21890 R.G.)

Onaylı Kıyı kenar çizgisi bulunmayan alanlardaki tespit işlemlerinin valiliklerce bir program dahilinde ve en kısa sürede gerçekleştirilmesi esastır. Valiliklerce yıllık tespit programları hazırlanır.

Tespit işlemlerinin kanun, yönetmelik ve programlara uygun olarak yürütülmesi ve tamamlanması için her türlü önlem alınır. Ancak ilgililerin tespit talebi halinde, yıllık programda olup olmadığına bakılmaksızın kıyı kenar çizgisi tespiti bu Yönetmelik esaslarına göre öncelikle yapılır.

Kıyı kenar çizgisi tespitleri, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren karar yönünde en az 200 metrelik alanı içeren hali hazır haritalar üzerinde pafta bütününde geçirilir.

a- Valiliklerce yıllık programlarına uygun olarak yapılacak kıyı kenar çizgisi tespitleri, 1/1000 ölçekli onaylı hali hazır harita üzerine, yoksa 1/1500 ölçekli onaylı halihazır harita üzerine, bununda bulunmaması halinde 1/1000 veya 1/5000 ölçekli standart topoğrafik harita üzerine yapılır.

b- İlgililerince kıyı kenar çizgisi tespit talebi halinde, kıyı kenar çizgisinin 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita üzerine geçirilmesi zorunludur.

1- Daha evvel 1/2000 veya 1/5000 ölçekli halihazır, fotoğrametrik kadastral veya şeritvari harita



üzerine geçirilerek onaylanmış kıyı kenar çizgisi varsa; ilgililerince, onaylatılır ve kıyı kenar çizgisi 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita üzerine aktarılarak bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesi hükümlerine göre onaylanır.

2- Onaylı kıyı kenar çizgisi bulunmayan, 1/1000 ölçekli halihazır haritası bulunan yerlerde kıyı kenar çizgisi, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde en az 200 metrelik alanı içeren kısmın 1/1000 ölçekli halihazır haritası ilgisince tamamlattırılarak onaylatıldıktan sonra geçirilir.

3- Onaylı kıyı kenar çizgisi ve 1/1000 ölçekli onaylı halihazır haritası bulunmayan yerlerde, kıyı kenar çizgisi muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde en az 200 metrelik, alanı içeren 1/1000 ölçekli halihazır harita ilgisince yaptırılarak onaylandıktan sonra geçirilir.

4- Daha önce 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita paftaları üzerinde kıyı kenar çizgisi olmayan kısımların haritası yaptırılarak onaylatılır. Kıyı kenar çizgisi pafta bütününe tamamlanarak geçirilir.

5- Daha evvel 1/1000 ölçekli veya daha büyük ölçekli kadastro paftaları üzerine çizilerek onanmış kıyı kenar çizgilerinin 1/1000 ölçekli halihazır harita üzerine aktarılması istenirse; kıyı kenar çizgisi, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde en az 200 metrelik alanı içeren 1/1000 ölçekli halihazır harita ilgisince yaptırılarak onaylandıktan sonra bu harita üzerine aktarılır ve arşivlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Aktarma işleminde hata tespiti halinde düzeltilmek üzere valiliğe iade edilir.

Tespit talepleri, haritaya ilişkin koşulları tamamlanarak valiliğe tesliminden sonra valiliğince 3 ay içinde sonuçlandırılır.

Kıyı kenar çizgisi tespiti, talep üzerine yapılmış ise, Bakanlığa gönderilen ozalit paftalar üzerine talep konusu taşınmaz veya taşınmazların mülkiyet sınırları da işlenir.

Kıyı Kenar Çizgisinin Arazi Tespiti ve Haritalara Geçirilmesi

Madde 8 - Kanunun ve bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde belirtilen esaslara göre kıyı kenar çizgisi arazide tespit edilir. Bu Yönetmeliğin 7 nci maddesinde belirtilen onaylı halihazır haritalar üzerine işlenir.

Arazide teknik yönetmelik esaslarına göre tespit edilen noktaların getirdiği kıyı kenar çizgisi, usulüne uygun olarak harita üzerine geçirilir. Bu şekilde düzenlenen kıyı kenar çizgisi geçirilmiş halihazır haritalar ve bunların dayanağı belgeler komisyon tarafından imzalanır.

Arazide tespit edilen ve harita üzerine geçirilen kıyı kenar çizgisinin hangi esas ve verilere göre geçtiğini açıklayan bir tutanak düzenlenir ve komisyon tarafından imzalanır.

Kıyı Kenar Çizgisinin Onayı

Madde 9 - Orijinal pafta, bu paftadan çoğaltılmış bir takım ozalit pafta, mahallinde tutulan tutanak ve ölçü işlemleri ile ilgili belgeler valiliğe sunulur. Valilik uygun görüşü ile birlikte bu belgeleri ve konu ile ilgili diğer belgeleri Bakanlığa gönderir.

Uygun görülen kıyı kenar çizgileri Bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girer. Onaylı orijinal pafta valiliğe gönderilir. Bakanlıkça uygun görülmeyen kıyı kenar çizgisi paftaları gerekli düzeltmeler veya yeniden tespit yapılmak üzere valiliğe iade edilir.

Paftaların Çoğaltılması ve Dağıtımı

Madde 10 - Bakanlıkça valiliğe gönderilen onaylı orijinal kıyı kenar çizgisi paftaları, valilikçe çoğaltılarak tapu sicil müdürlüğüne, yerel maliye teşkilatına ve tespit belediye hudutları içinde ise, ilgili belediyesine gönderilir. Onaylı orijinal kıyı kenar çizgisi paftaları valilikçe muhafaza edilir.

Tespit sonucunda kıyıda kalan özel mülkiyete konu arazilerle ilgili tapu iptal işlemleri ilgili defterdarlıkça yürütülür.

Kıyı Kenar Çizgilerinin Aleniyeti

Madde 11 - Kıyı kenar çizgisi paftaları alenidir. Belediye veya valilikler kıyı kenar çizgisi paftalarının tamamını veya bir kısmının kopyalarını tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: Kıyıda ve Doldurma ve Kurutma Yoluyla Kazanılan Arazilerde Planlama ve Yapılanma

Kıyıda Planlama

Madde 12 - Kıyılarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılıp onaylanmadan uygulama ve yapılanmaya geçilemez. Kıyıda, gerektiğinde ilgili kuruluşların görüşleri de alınarak sadece Kanunun 6 ncı maddesi ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesindeki yapı ve tesislerin inşası amacıyla, imar planı yapılabilir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerindeki turizme dönük kullanımlar ile aynı alanlarda yer alan sahil şeritlerindeki günübirlik turizm alanlarının veya sahil şeridi dışındaki konaklama tesislerinin tamamlayıcısı veya devamı niteliğinde olan ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin (a) bendinde sayılan yapı ve tesislere ait uygulama imar planları, aynı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca Turizm Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girer.

(Değişik fıkra: 13/10/1992 - 21374) İkinci fıkra kapsamı dışında kalan uygulama imar planları: 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, Bakanlık, valilik veya belediyesince onaylanarak yürürlüğe girer.

Kıyıda Yapı

Madde 13 - Kıyıda onaylı uygulama imar planlarına göre ve çevre kirliliğinin önlenmesine ilişkin tüm önlemler alınmak koşulu ile aşağıdaki yapı ve tesisler yapılabilir.

a) Kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik altyapı ve tesisler: İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları.

b) (Değişik bent: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka bir yerde yapılması mümkün olmayan yapı ve tesisler: Tersane, gemi söküm yeri, su ürünleri üretim ve yetiştirme tesisleri, yat limanı, balıkçı barınağı ve yat çekek yeri.

c) (Değişik bent: 30/03/1994 - 21890 R.G.) Kıyılarda ayrıca uygulama imar planı yapılmadan sabit olmayan duş, gölgelik, soyunma kabini aralarında en az 150 metre mesafe olmak kaydı ile 6 m 'yi geçmeyen büfe ve kirletici etkisi olmayan fosseptik yapımını gerektirmeyen seyyar tuvalet ve ahşap iskeleler yapılabilir.

(Ek fıkra: 13/10/1992 - 21374) (a) ve (b) bentlerinde sayılan yapı ve tesis alanlarında, bu kullanımların tamamlayıcısı niteliğinde ve yapılması zorunlu alt ve üst yapı tesisleri yapılabilir. Günübirlik turizm yapı ve tesisleri yapılamaz.

(Ek fıkra: 13/03/1994 - 21890 R.G.) Sahil şeridinin ikinci bölümünde ve sahil şeridi gerisinde kalan özel kullanımlara ait arıtma tesisleri kıyıda yapılamaz. Bu alanlarda sadece kamu yararlı arıtma tesisleri yer alabilir.

Kıyılarda yapılan yapı ve tesisler, yapım amaçları dışında kullanılamazlar.

Doldurma ve Kurutma Yoluyla Arazi Kazanma

Madde 14 - (Değişik madde: 30/03/1994 - 21890 R.G.)

Denizlerde, içme ve kullanma suyu kaynağı olmamak kaydı ile tabii ve suni göllerde ve akarsularda; sadece kamu yararının gerektirdiği hallerde, daha uygun alternatifler bulunmaması veya kıyı alanının yetersizliği nedeniyle ve uygulama imar planı kararı ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirtilen yapı ve tesislerle, Kanunun 7 inci maddesi gereği yapılabilecek kara, deniz, hava ulaşımına yönelik altyapı tesisleri, yeşil alan düzenlemeleri kapsamında park, çocuk bahçesi, açık spor alanları ile açık alan ağırlıklı olmak üzere ve emsali aynı amaçla ayrılan alanın %3 ünü yüksekliği 5.50 metreyi aşmayan takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen: lokanta, gazino, çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binalarını içeren fuar, piknik, eğlence alanları düzenlemek amacıyla doldurma ve kurutma işlemi yapılarak arazi kazanılabilir.

Planların hazırlanması, incelenmesi ve doldurma ve kurutma işleminin gerçekleştirilmesi aşamalarında, ekolojik dengenin korunması, deniz, suni ve tabii göl ve akarsularla bunların çevrelerinin ve bu çevredeki canlı hayatın olumsuz etkilenmemesi esastır.

Doldurma ve Kurutma işleminin yapılabilmesi için:

a - Doldurma ve kurutma işlemi yapacak olan ilgili idarece doldurma ve kurutma işlemine ilişkin talep valiliğe iletilir.

b - Valilik, doldurma ve kurutma yapılmasında sakınca olup olmadığına dair gerekçeli görüşünü,



teklifle birlikte Bakanlığa iletir.

c - Bakanlık, konusuna ve bölgenin özelliğine göre ilgili kuruluşların görüşünü alarak teklifi inceler.
d - Teklifin Bakanlıkça uygun bulunması halinde, doldurma ve kurutma alanını ve bu alandaki uygulamayı içeren uygulama imar planı, talep sahibi idarece yapılır veya yaptırılır.

e - Doldurma ve kurutma suretiyle kazanılacak arazi, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununa göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerinden ve bu Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan kullanımlara, yapı ve tesislere ait ise, uygulamaya imar planları aynı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca Turizm Bakanlığı'nca onaylanır.

Turizm bölge, alan ve merkezlerinde turizm dışı kullanımları içeren uygulama imar planları ile doldurma ve kurutma yoluyla arazi kazanılan diğer alanlardaki uygulama imar planları 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uyarınca yapılır veya yaptırılır. Bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girer.

f - Doldurma ve kurutma işlemleri onaylı imar planlarına uygun olarak yapılır.

Kıyıda, Doldurma ve Kurutma Yoluyla Kazanılan Arazilerde İnşaat Ruhsatı

Madde 15 - Kıyıda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak olan ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesi ile 14 üncü maddesinin (e) bendinde sayılan yapı ve tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca gerekli iznin alınması zorunludur.

(Değişik fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Maliye Bakanlığı'nca bu iznin verilebilmesi için yatırımcı kişi veya kuruluşça yatırıma ilişkin, Onaylı uygulama imar planının, Dolgu veya kurutmanın plân ve projesine uygun olarak gerçekleştirildiğine ilişkin plân ve projeyi onaylayan ilgili idare yazısının, Turizm alan ve merkezlerinde yer alan yapılar için Turizm Bakanlığı'ndan alınacak yatırım belgesinin, bu Bakanlığa verilmesi şarttır.

İnşaat ruhsatı verilmesi için Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca kiralama, irtifak hakkı tesisi veya tahsis işleminin yapılmış olması şarttır. Bu belgeler tapu yerine geçecek belgeler olarak kabul edilir. İnşaat ruhsatı işlemleri 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümlerine göre yürütülür.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM : Sahil Şeridi, Sahil Şeridinde Planlama ve Yapılanma

Sahil Şeridinin Belirlenmesi

Madde 16 - (Değişik madde: 13/10/1992 - 21374 R.G.) Sahil şeridinin belirlenmesinde aşağıdaki esaslara uyulur.

a - (Değişik bent: 30/03/1994 - 21890 R.G.) **Uygulama imar planı ilk defa yapılacak alanlarda, köy yerleşik alanlarında ve iskan dışı alanlarda sahil şeridi, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğinde olmak üzere belirlenir. Bu alanlar kapsamında daha evvel mevzii imar planı onaylanmış alanların kalması durumunda, mevzii imar planının kısmen veya tamamen yapılaşma bulunmayan imar adalarında da sahil şeridi en az 100 metre olarak belirlenir.**

b - (Değişik bent: 30/03/1994 - 21890 R.G.) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planı bulunan kentsel ve kırsal yerleşmelerde, turizm merkez ve alanlarındaki turizm amaçlı alanlar ile turizm merkez ve alanlarındaki kentsel ve kırsal yerleşmelerde kısmen veya tamamen yapılaşma varsa, onaylı imar planındaki sahil şeridi geçerlidir. Aksi halde sahil şeridi (c) bendi uyarınca belirlenir.

c - (Değişik bent: 30/03/1994 - 21890 R.G.) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış mevzii imar planı ve turizm merkez ve alanlarındaki turizm dışı kullanımlara yönelik mevzii imar planı bulunan alanlarda; planlara belirlenen sahil şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan imar adalarının kısmen veya tamamen yapılaşmış olması durumunda, gerisindeki imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olup olmadığına bakılmaksızın onaylı plandaki sahil şeridine uyulur. İlk sırada yer alan imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olmaması durumunda geriye doğru ve diğer imar adalarının durumu değerlendirilerek kısmen veya tamamen yapılaşma bulunanların kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak sahil şeridi belirlenir.

11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının yapılaşma bulunmayan alanları ile ilgili gerekli revizyonlar en çok 1 yıl içinde Kanun ve Yönetmelik hükümlerine göre yapılır.

Boş ve kısmi yapılaşma bulunmayan alanlarda bu işlemler yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.

Sahil şeridinde kıyıya geçişi engelleyecek şekilde; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz. Moloz, toprak, cüruf, çöp gibi çevreyi bozucu etkisi olan atık ve atıklar dökülemez, kazı yapılamaz.

Sahil şeridinde 11 Temmuz 1992 tarihinden önce, yürürlükteki plan ve/veya mevzuata uygun olarak yapılmış veya inşaat ruhsatı alınarak en az subasman seviyesine kadar inşaatı tamamlanmış yapılardaki müktesep hakları saklıdır. Bu hüküm, üzerine birden fazla yapı yapılmak üzere ruhsat alınmış parsellerdeki en az subasman seviyesindeki yapılar için de geçerlidir.

Sahil şeridinin birinci bölümünde yeni taşıt yolları açılmaz. Ancak 11 Temmuz 1992 tarihinden önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onaylanmış planlara göre yapımına başlanmış veya kullanılmakta olan Devlet Karayolları ile yapımı gerçekleştirilmiş imar yollarındaki müktesep haklar saklıdır. İnşaatına başlanmış imar yolları ise mümkün olan en kısa mesafede iç yollarla bağlantı sağlanmak üzere imar planı revizyonu yapılır. Sahil şeridi birinci bölümünde ancak iç yollarla dolgu alanlarındaki yapılmış veya yapılacak yolları bağlayan kısa geçişler için imar yolları planlanabilir.

Sahil Şeridinde Planlama

Madde 17 - (Değişik madde: 13/10/1992 - 21374)

Sahil şeridinde uygulama imar planı yapılıp onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Tamamen veya kısmen yapılaşmamış sahil şeritlerinde yapılacak planlar; Kanunun 5 inci maddesindeki esaslar dikkate alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenir.

Sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece, yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirlenen yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak planlar, bu Yönetmeliğin 13 ve 14 üncü maddesinde sayılan yapı ve tesisler ile toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç bu Yönetmelikte tanımlanan günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20'yi, bir (1) kat, H=4.50 metreye, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirilebilir.

2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'na göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerinden sahil şeridini kapsayanlarda uygulama imar planları, aynı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca düzenlenip onaylanarak yürürlüğe girer.

Yukarıdaki fıkra kapsamı dışında kalan uygulama imar planları, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri uyarınca Bakanlık, valilik veya belediyesince onaylanarak yürürlüğe girer.

Sahil Şeridinde Yapılanma

Madde 18 - (Değişik madde: 13/10/1992 - 21374 R.G.)

Bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesine göre belirlenen sahil şeritlerinde uygulama imar planı olmaksızın hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

(Ek fıkra: 27/07/1996 - 22709 R.G.) Bu Yönetmeliğin 17 nci maddesinde sayılan nedenlerle, sahil şeridinde, 13 üncü maddede sayılan ve üst yapı gerektiren yapı ve tesisler yapılabilir.

(Ek fıkra: 30/03/1994 - 21890 R.G.) Sahil şeridinin ikinci bölümünde veya sahil şeridi gerisinde kalan alanlarda yer alan özel yapı ve tesislere ait arıtma tesisleri sahil şeridinin birinci bölümünde yer alamaz. Bu tür arıtma tesisleri ait oldukları tesislerin mülkiyetinde ve kamuya terk edilmesi gerekli olmayan alanlarda inşa edilebilir.

(Değişik fıkra: 30/03/1994 - 21890 R.G.) Sahil şeridinin ikinci bölümünde sadece onaylı uygulama imar planında belirlenmiş toplumun yararlanmasına açık günübirlik turizm tesisleri, bu Yönetmeliğin 13 ve 14 üncü maddelerinde belirtilen yapı ve tesisler ile kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama ve benzeri tesisler içermemek üzere inşa edilecek karakol ve bu gibi güvenlik



yapıları yer alabilir.

Onaylı uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde; kıyıya geçişi engelleyecek şekilde oluşturulmuş duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engellerin derhal kaldırılması ilgili valilik ve belediyelerce sağlanır.

Sahil şeridinde inşaat ruhsatı verilebilmesi için, onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmeliklerine göre işlem yapılarak imar parsellerinin oluşturulması ve kamuya açık alanların, kamu eline geçmesi şarttır.

İnşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni ile ilgili işlemler, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yürütülür. Sahil şeridinde inşaata başlanabilmesi için, yapılacak yapıların toplumun yararlanmasına ayrılmış yapı olduğunun tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi zorunludur.

BEŞİNCİ BÖLÜM : Kontrol, İmar Mevzuatına Aykırı Yapı ve Ceza

Kontrol

Madde 19 - Kıyılarda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda ve sahil şeritlerindeki uygulamalar ve bunların kontrolü, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu alanlar dışında valiliklerce yürütülür.

İlgili Bakanlıkların teftiş ve kontrol yetkileri saklıdır. Yapılan işlemlerden Bakanlığa bilgi verilir.

Kanun kapsamında kalan alanlar belediye veya valiliklerce imar mevzuatına aykırı yapılanmaların önlenmesi amacıyla sürekli denetim altında tutulur. Bu amaçla gerekli tüm önlemler valilik ve belediyelerce alınır.

İmar Mevzuatına Aykırı Yapı

Madde 20 - Kıyılarda, Doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda ve sahil şeritlerinde Kanun, plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulmadan, ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapılması halinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesi hükümleri uyarınca, aynı Kanunda belirlenen yasal süreler içinde gerekli işlem yapılır.

Ceza

Madde 21 - Kanunun 15 inci maddesindeki açık ve ayrıntılı olarak belirtildiği gibi;

a - Kanunla getirilmiş olan para cezaları, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye başkanları, belediye ve mücavir alan sınırları dışında valiler tarafından veriler.

b - Kıyıda ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda ve sahil şeritlerinde,

Bu Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında kalan yapıların sahiplerine ve müteahhidine ayrı ayrı para cezası verilir. Para cezası, 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesinde aynı durum için belirlenen cezanın 2 misli olarak tahakkuk ve tahsil edilir.

Bu Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında işlem gören ve inşaat ruhsatına bağlanması mümkün olmayan yapıların, sahiplerine süresi içinde yıkılması halinde mal sahibi adına tahakkuk eden para cezası tahsil edilmez.

Ruhsat ve eklerine aykırı olan kısımları yıkılarak ruhsat ve eklerine uygun hale getirilmesi gereken yapılarla ilgili yıkım işlemlerinin süresi içinde sahiplerince yerine getirilmesi halinde mal sahibi adına tahakkuk eden para cezası tahsil edilmez. Fenni mesuller hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi uyarınca ceza uygulaması yapılır.

c - Kıyıda ve uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde;

Duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engelleri oluşturanlara izinsiz veya izin şartlarına aykırı olarak kum, çakıl vesaire alan veya çekenlere 5 milyon TL.

Moloz, toprak, çürük, çöp gibi kirletici ve çevreyi bozucu etkisi olan artık ve atıkları dökenlere 10 milyon TL.

Kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapan, kum, çakıl alan veya çekenlere 50 milyon TL. para cezası verilir.

Para cezalarında 07/12/1988 tarihinde kabul edilen 3506 ve 06/12/1989 tarihinde kabul edilen 3591 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir.

d - (b) ve (c) bentlerinde belirtilen para cezalarına karşı cezanın tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içinde

idare mahkemesi nezdinde itiraz edilebilir. Ancak itiraz verilen cezanın uygulanmasını durdurmaz.

e - Kanunda ve bu Yönetmelikte öngörülen iş ve işlemleri süresinde yapmayan veya geciktirenler veya Kanunu yanlış uygulayan mahalli yönetici ve diğer kamu görevlileri hakkında ayrıca kanuni takibat yapılır.

f - Para cezalarının ödenmemesi halinde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

Madde 22 - Valilikler bu Yönetmeliğin uygulanmasını Bayındırlık ve İskan Müdürlükleri kanalıyla yürütür.

Yürürlük

Madde 23 - Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 24 - Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskan Bakanı yürütür.

AKARSULARIMIZIN "NEHİR" TANIMINA GİREN KESİMLERİNİ BELİRTEN LİSTE

1. Meriç Nehri : Ana kolunun topraklarımıza girdiği nokta ile Ege Denizi arasındaki kesimi,
2. Sakarya Nehri : Sakarya Nehri ana kolunun, Gökçekaya Barajı ile Karadeniz arasındaki kesimi,
3. Filyos Çayı : Devrek ve Yenice Çayları kavşağı ile Karadeniz arasındaki kesimi,
4. Kızılırmak Nehri : Kızılırmak Nehri ana kolunun, Dicle Irmağı ile birleştiği nokta ile Karadeniz arasındaki kesimi,
5. Yeşilirmak Nehri : Yeşilirmak-Kelkit Çayı kavşağı ile Karadeniz arasındaki kesimi,
6. Çoruh Nehri : Çoruh Nehri ana kolunun Oltu Çayı ile Birleştiği nokta ile Türkiye-Sovyetler Birliği sınırı arasındaki kesimi.
7. Dicle Nehri :
 - a) Dicle Nehri ana kolunun Bismil ilçesi ile Türkiye-Suriye Irak sınır arasındaki kesimi.
 - b) Batman kolunun Serkan (Hizan Deresi) kavşağı ile Dicle Nehri ana kolu kavşağı arasındaki kesimi.
 - c) Botan kolunun büyükdere (Hizan Deresi kavşağı ile Dicle Nehri ana kolu kavşağı arasındaki kesimi,
8. Fırat Nehri :
 - a) Ana kolunun Keban Barajı ile Türkiye-Suriye sınıra arasındaki kesimi,
 - b) Karası kolunun Kemah İlçesi merkezi ile Keban Barajı Gölü arasındaki kesimi,
 - c) Murat kolunun Muş'un kuzeyindeki Kara su Deresi ile birleştiği nokta ile Kaban Barajı Gölü arasındaki kesimi,
9. Asi Nehri : Antakya Şehri ile Akdeniz arasındaki kesim,
10. Ceyhan Nehri : Ceyhan Nehri ana kolunun Aksı Çayı ile birleştiği nokta ile Akdeniz arasındaki kesimi.
11. Seyhan Nehri : Zamantı (Yenice) ve Göksu Irmakları Kavşağı ile Akdeniz arasındaki kesimi,
12. Göksu Nehri : Mut civarında, aynı adı taşıyan iki kolun (Göksu Çayları) birleşim noktasıyla Akdeniz arasındaki kesimi,
13. Manavgat Çayı : Oymapınar Barajı ile Akdeniz arasındaki kesimi,
14. Köprüçay : DSİ köprüçay regülâtörü ile Akdeniz arasındaki kesimi,
15. Büyükmenderes : Büyükmenderes ana kolunun Çine Çayı ile birleştiği nokta ile Ege Denizi arasındaki kesimi,
16. Simav Çayı : Simav Çayı ana kolunun Apolyont Gölü ayağı ile birleştiği nokta ile Marmara denizi arasındaki kesimi.



DANIŞTAY - YARGITAY ÖRNEK KARARLARI

DANIŞTAY ÖRNEK KARARLARI

- 1-) Danıştay 6. Dairesinin 17.01.2000 gün, 1998/7510 E. 2000/88 K. sayılı kararı,
Üzerinde yapı bulunan taşınmazların parselasyon işlemine tabi tutulması halinde bu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil alan gibi yerlere giren kısımları ile bitiştiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktarın düzenleme ortaklık payı olarak alınabileceği hk.
- 2-) Danıştay 6. Dairesinin 07.01.2000 gün, 1999/1445 E. 2000/91K. sayılı kararı,
Üzerinde yapı bulunan taşınmazların parselasyon işlemine tabi tutulması halinde bu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil alan gibi yerlere giren kısımlarının ve bitiştiğinde düzgün imar parseli oluşturmak için bahçesinden gerekli miktar düzenleme ortaklık payı olarak alınabileceğinden, dava konusu parselden belirtilen yerlere giren kısımlarının bulunmaması nedeniyle düzenleme ortaklık payı alınmaması ve aynen korunması gerektiği hk.
- 3-) Danıştay 6. Dairesinin 09.12.1999 gün, 1998/6273 E. 1999/6359 K. sayılı kararı,
3194 sayılı yasanın 18.maddesi ile 2981 sayılı yasanın 10.maddesi uyarınca belediyelerin kapanan yollar nedeniyle kendi adlarına parseller oluşturmasının mümkün olmadığı, belediyenin kendi adına ne şekilde parsel oluşturduğu hususunun araştırılarak yeniden karar verilmesi gerektiği, öte yandan taşınmazların satışının önlenmesi için tapu kayıtlarına tedbir konulması isteminin adli yargı yerince karara bağlanması gerektiği hk.
- 4-) Danıştay 6. Dairesi 14.09.1999 gün, 1998/4017 E. 1999/3968 K. sayılı kararı,
Büyükşehir Belediyelerinin parselasyon işlemi yapma konusunda yetkisinin bulunmadığı, yasa ile ilçe belediyesine verilmiş yetkinin belediye meclisi kararı ile büyükşehir belediyesine devredilemeyeceği hk.
- 5-) Danıştay 6. Dairesi 24.02.1999 gün, 1998/1233 E. 1999/1112 K. sayılı kararı,
3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre yapılan parselasyon işleminde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşın, 2981 sayılı yasanın ek-1 madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde hisselerin ferdileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı yasanın ek-1 maddesinin uygulanmamasının mevzuata aykırı olduğu hk.
- 6-) Danıştay 6. Dairesinin 17.11.1998 gün, 1998/2193 E. 1998/5507 K. sayılı kararı,
3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca tesis edilen parselasyon işlemlerinde mülkiyetin ferdileştirilmesinin mümkün olmadığı yeni oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi gerektiği hk.
- 7-) Danıştay 6. Dairesinin 14.12.1998 gün, 1997/6821 E. 1998/6316K. sayılı kararı,
Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı hk.
- 8-) Danıştay 6. Dairesinin 19.10.1992 gün, 1991/312 E. 1992/3774 K. sayılı kararı,
Evvelce ifraz işlemine tabi tutulan taşınmazın yeniden parselasyon işlemine konu olması halinde önceden alınan düzenleme ortaklık payının bu defa ancak % 35'e tamamlanabileceği nedeniyle mahkemece yeniden tamamlayıcı düzenleme ortaklık payının parselin ifraz sonucu kalan kısmı üzerinden hesaplanmasında isabet görülmediği hk.
- 9-) Danıştay 6. Dairesinin 21.01.1998 gün, 1997/384 E. 1998/438 K. sayılı kararı,
3194 sayılı yasanın 18.maddesi ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla parselasyon işlemi yapılamayacağı hk.



- 10-) Danıştay 6. Dairesinin 21.01.1998 gün, 1997/810 E. 1998/460 K. sayılı kararı, Davacının payının, kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde değerlendirilmesi gerekirken herhangi bir hukuki ve teknik bir zorunluluk bulunmadığı halde başka bir adada oluşturulan parsellerden pay verilmesinin hukuka aykırı olduğu hk.
- 11-) Danıştay 6. Dairesinin 27.11.1997 gün, 1996 E. /5651, 1997/5364 K. sayılı kararı, 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca yapılan perselasyonda bedele dönüştürme yapılamayacağı
- 12-) Danıştay 6. Dairesinin 21.01.1997 gün, 1996/789 E. 1997/385 K. sayılı kararı, Parselasyon planlarının hazırlanması ve parselasyon işlemlerinin yapılmasında yetkili organın belediye ve mücavir alanı içinde belediye encümenleri olduğu hk.
- 13-) Danıştay 6. Dairesinin 19.02.1997 gün, 1996/2577 E. 1997/828 K. sayılı kararı, Etap etap yapılan imar planı doğrultusunda düzenleme sınırları belirlenerek parselasyon yapılmasında hukuka aykırılık bulunmadığı gibi, altı bölge halinde belirlenen düzenleme alanlarının her birinden farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı alınmasının bu alanların niteliğinin farklı olmasından kaynaklandığı hk.
- 14-) Danıştay 6. Dairesinin 18.12.1996 gün, 1996/532 E. 1996/5842 K. sayılı kararı, 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uygulama yönetmeliğinin 12.maddesi uyarınca tüm parsellerin kamu hizmet alanında hisselendirilmesi gerektiğinden, planda tamamı ilkokul, park, yol ve otopark olarak ayrılan taşınmazdan % 35 oranında düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısmının kamu hizmet alanında bırakılmasında mevzuata uyarlık bulunmadığı
- 15-) Danıştay 6. Dairesinin 07.10.1994 gün, 1994/712 E. 1994/3393 K. sayılı kararı, 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyonun sınırlarının dayanağı olan imar planı sınırları ile mutlaka çakışması zorunlu olmayıp imar planlarının parça parça imar düzenlemesine tabi tutulmasının mümkün olduğu hk.
- 16-) Danıştay 6. Dairesi 15.09.1994 gün, 1993/4620 E.1994/2899 K. sayılı kararı, 18.madde uygulama yönetmeliğinin 13.maddesine göre parselasyon masrafı tesbit edilirken, parselasyon masrafı ile değer artışının ayrı ayrı değerlendirilerek beyan edilen değere göre oranın belirlenmesinin gerektiği hk.
- 17-) Danıştay 6. Dairesinin 14.09.1994 gün, 1993/4629 E. 1994/2895 K. sayılı kararı, Düzenlemeye tabi tutulan davacıya ait parselin de içinde bulunduğu alanın, Eğirdir gölü kıyısında bulunduğu ve gölün mutlak koruma alanında kaldığı, su kirliliği kontrol yönetmeliğinin 17.maddesinin b bendi gereğince mutlak koruma alanlarında hiçbir yapı yapılamayacağı öngörüldüğü, böylece hiçbir şekilde yapı yapılması mümkün olmayan bir alanın parselasyon işlemiyle konut alanına açılmayacağından düzenleme işleminin iptaline karar verilmesinin sonucu itibariyle yerinde olduğu hk
- 18-) Danıştay 6. Dairesinin 28.04.1994 gün, 1994/335 E. 1994/1679 K. sayılı kararı, Belediyelerin sadece başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek için 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapamayacağı hk.
- 19-) Danıştay 6. Dairesinin 09.12.1993 gün, 1992/4612 E. 1993/5197 K. sayılı kararı, Evvelce yapılan düzenleme nedeniyle bedelsiz olarak yola terkedilen taşınmazın bu bölümünün



sonradan yol fazlası haline gelmesi üzerine eski sahibine bedelsiz geri verilemeyeceği hk.

20-) Danıştay 6. Dairesinin 08.12.1993 gün, 1993/714 E. 1993/5180 K. sayılı kararı, 1984 yılında meri imar planına göre parselasyon işlemine tabi tutulan ve % 21 oranında düzenleme ortaklık payı alınan taşınmazın daha sonra yeniden parselasyona tabi tutulması halinde bu taşınmazın hesaba katılmaması ve düzenleme ortaklık payı alınmaması gerektiği hk.

21-) Danıştay 6. Dairesinin 30.11.1993 gün, 1993/1631 E. 1993/5107 K. sayılı kararı, 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle adli yargıya açılan davanın uyuşmazlığa hakem sıfatıyla bakan asliye hukuk mahkemesince verilen görevsizlik kararında mevzuata uyarlık bulunmadığı, öte yandan; parselasyon işlemi sonucu düzenlenen tapuların iptali istemiyle açılan davanın idari yargının görevinde bulunduğu hk.

22-) Danıştay 6. Dairesinin 20.10.1993 gün, 1992/5065 E. 1993/4399 K. sayılı kararı, İslah imar planı yapılmayan ve üzerinde imar mevzuatına aykırı yapı bulunmayan yerde ancak 3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre parselasyon yapılması mümkün olduğundan bu yörede 2981 sayılı yasaya göre parselasyon yapılmasında isabet görülmediği, hisseli parsellerde 2981 sayılı yasaya göre ferdileştirme yapılabilmesinin ancak temelde ıslah imar planının bulunmasına bağlı olduğu hk.

23-) Danıştay 6. Dairesinin 12.10.1993 gün, 1992/5026 E. 1993/4077 K. sayılı kararı, Belediye mülkiyetinde bulunan ve parselasyon işlemine tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmaksızın belediye adına imar parselleri oluşturulmasında isabet görülmediği hk.

24-) Danıştay 6. Dairesinin 17.03.1993 gün, 1992/2305 E. 1993/1120 K. sayılı kararı, Mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki belgelerin incelenmesinden davacıya ait taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması sonucunda davacıya parselinin bulunduğu yerin uzağında daha az katlı imar nizamına tabi yerden parsel verildiği anlaşıldığından işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı hk.

25-) Danıştay 6. Dairesinin 16.03.1993 gün, 1992/1910 E. 1993/1101 K. sayılı kararı, 3194 sayılı imar kanununun 17.maddesine göre kamulaştırmadan artan özel kişilere ait yerlerin de bitişikteki parsel sahiplerine satılabileceği ancak, uyuşmazlık konusu yerde 3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre bir düzenleme yapılmadığından müstakil inşaata elverişli olmayan arsanın bitişikteki arsa sahibine satışında hukuka uyarlık görülmediği hk.

26-) Danıştay 6. Dairesinin 08.03.1993 gün, 1992/1572 E. 1993/889 K. sayılı kararı, Hisselerle oluşturulması gereken kamu alanlarının düzenleme ortaklık payı hesabına dahil edilmesinde isabet görülmediği hk.

27-) Danıştay 6. Dairesinin 05.03.1993 gün, 1992/1325 E. 1993/832 K. sayılı kararı, Davacıya parselasyon sonucu kadastral parselden daha fazla alanlı müstakil alanlı imar parseli verildiği, yapılaşma hakkının da bu şekilde artırıldığı, davacının mağduriyetinin olmadığı gibi teknik zorunluluk nedeniyle kalan kısmının hisseli verildiği, işlemde bu nedenlerle mevzuata aykırılık bulunmadığı nedeniyle mahkemece bilirkişi raporuna dayanılarak işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği hk.

28-) Danıştay 6. Dairesinin 09.11.1992 gün, 1991/3280 E. 1992/4042 K. sayılı kararı,



Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin düzenlemeye tabi tutularak bu yerlerin düzenleme ortaklık payı şeklinde düşülmesinde isabet görülmediği hk.

29-) Danıştay 6. Dairesinin 19.10.1992 gün, 1991/312 E. 1992/3774 K. sayılı kararı, Evvelce ifraz işlemine tabi tutulan taşınmazın yeniden parselasyon işlemine konu olması halinde önceden alınan düzenleme ortaklık payının bu defa ancak % 35'e tamamlanabileceği nedeniyle mahkemece yeniden tamamlayıcı düzenleme ortaklık payının parselin ifraz sonucu kalan kısmı üzerinden hesaplanmasında isabet görülmediği hk.

30-) Danıştay 6. Dairesinin 13.10.1992 gün, 1991/1097 E. 1992/3558 K. sayılı kararı, İmar planında park olarak ayrılan yerin düzenleme ortaklık payı ile oluşturulacağı nedeniyle park alanının tüm parsel maliklerine hisseli olarak dağıtılmasının mevzuata aykırı olduğu, konu alanlarının düzenleme ortaklık payları ile oluşturulmasının mümkün bulunmaması halinde yönetmelik kurallarına göre kamulaştırılması gereken alanın hesaplanması gerektiği hk.

31-) Danıştay 6. Dairesinin 12.10.1992 gün, 1991/2075 E. 1992/3519 K. sayılı kararı, Davacıya ait taşınmazın bir bölümünün karayoluna isabet etmesi nedeniyle düzenleme dışında bırakılmasının, 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine ilişkin yönetmelik kurallarına aykırı olması hususu göz önünde bulundurulmadan, mahkemece hukuki olan bu konu incelenmeksizin yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapora göre işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği hk.

32-) Danıştay 6. Dairesinin 11.03.1992 gün, 1991/1083 E. 1992/981 K. sayılı kararı, İmar planında üniversiteye ayrılan alanın üniversiteye ait taşınmazın alanından büyük olması nedeniyle parselasyon planı sonucu üniversiteye hazine ile hisseli parsel verilmesinde isabetsizlik görülmediğinden mahkemece yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu bilirkişilerce parselasyon planının tümünü göz önüne almaksızın düzenlenen rapora göre işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği hk.

33-) Danıştay 6. Dairesinin 19.02.1992 gün, 1991/1649 E. 1992/624 K. sayılı kararı, Üzerinde imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan hisseli araziye 2981 sayılı yasanın 10/c maddesinin uygulanması sonucu, üzerinde yapı bulunan imar parselinin yapı sahibine müstakilen tahsisinde mülkiyetin ferdileştirilmesinden söz etmenin mümkün bulunmadığı hk.

34-) Danıştay 6. Dairesinin 23.01.1992 gün, 1990/1293 E. 1992/208 K. sayılı kararı, Sitenin işgal ettiği kıyının kamu eline geçmesi amacıyla 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine göre parselasyon işlemi yapılmasında isabet görülmediği hk.

35-) Danıştay 6. Dairesinin 23.12.1991 gün, 1990/1676 E. 1991/3189 K. sayılı kararı, Parselasyon işlemine tabi tutulan davacı taşınmazının düzenlenmeden önce tümünden kamu hizmet ve tesislerine ayrıldığı ve bu haliyle kamulaştırılması gerektiği göz önünde bulundurulurken davacıya müstakilen beş imar parseli verilmesinde isabetsizlik görülmediği nedeniyle işlemin mahkemece iptaline karar verilmesinde mevzuata uyarlık bulunmadığı hk.

36-) Danıştay 6. Dairesinin 09.10.1991 gün, 1991/288 E. 1991/1975 K. sayılı kararı, Geçerli ve bağlayıcı nitelikte bir vekaletname veya muvafakatname bulunmadığından parselasyon işlemi konusunda paydaşlardan birisine yapılan tebligatın diğer paydaşlar açısından dava açma süresine başlangıç olarak alınmayacağı hk.

37-) Danıştay 6. Dairesinin 08.10.1991 gün, 1991/197 E. 1991/1934 K. sayılı kararı,



Parselasyon işlemi nedeniyle taşınmaz maliklerinden düzenleme masrafların iştiraki adı altında bedel istenemeyeceği hk.

38-) Danıştay 6. Dairesinin 30.05.1991 gün, 1989/1949 E. 1991/1307 K. sayılı kararı, Parselasyon işlemine tabi tutulan alanda bazı parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmamasında isabet görülmediği hk.

39-) Danıştay 6. Dairesinin 16.05.1991 gün, 1991/118 E. 1991/1209 K. sayılı kararı, 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi ile ilgili yönetmeliğin 10-a maddesi hükmünün mutlak uygulaması gerekli bir kural olmadığı, mümkün olması halinde düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin aynı yerdeki ve yakınındaki eski parsel ile tahsisinin sağlanmasını öngördüğü hk.

40-) Danıştay 6. Dairesinin 15.05.1991 gün, 1989/2441 E. 1991/1126 K. sayılı kararı, Düzenleme ortaklık payı ile umumi hizmetlere ayrılan yerlere tahsis olunacak taşınmazlar yeterli değilse kamulaştırılması gereken alanın umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 35'inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 65'e bölünmesiyle bulunması gerektiği hk.

41-) Danıştay 6. Dairesinin 31.01.1991 gün, 1989/1402 E. 1991/76 K. sayılı kararı, İmar planında öngörülen amacın gerçekleştirilmesi için bedelsiz olarak belediyeye terk edilen taşınmazın plan değişikliği nedeniyle amaca uygun kullanım imkanı bulunmayan kısmının bedelsiz terk edene (mirasçılara) geri verilmesi yolundaki işlemde isabetsizlik görülmediği hk.

42-) Danıştay 6. Dairesinin 10.04.1992 gün, 1990/2078 E. 1992/1469 K. sayılı kararı, Terasın üstünün ondülünle kapatılmasının kat ilavesi sayılmıyacağı nedeniyle yıktırılmasına karar verilmesinde isabet görülmediği hk.

43- Danıştay 6.D.24.03.1998. gün, 997/002720 E. 1998/00175 K. sayılı kararı BÜYÜKŞEHİR VE BELEDİYELER, ucuz belediye meskenleri yapmak amacıyla kamulaştırma işlemi tesis edemez.

44- Danıştay 9. Daire 16.09.1997 gün, 1996/641 E. 1997/2503 K. Sayılı kararı. İmar programlarına alınan alanlarda kamulaştırma yapılan veya kamulaştırma yapılmıyaya kadar Emlak vergi ödemesi durur. Durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında doğacak emlak vergisini kamulaştırmayı yapan idare ödeyeceği tasarrufu kısıtlanan taşınmazın emlak vergisi kısıtlama devam ettiği sürece 1/10 oranında ödeneceği hk.

45- Danıştay 6. Dairesinin 19.12.1997 gün, 1996/959 E. 1997/874 K. sayılı kararı, ÖZETİ: Düzenleme Ortaklık payı oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir.

46- Danıştay 6. Dairesinin 21.01.1997 tarih, 1996/789 E. 1997/385 K. sayılı kararı, Belediye sınırları içinde 18. Madde uygulaması yapma yetkisi "belediye encümenine" aittir.

47- Danıştay 6. Dairesinin 25.11.1983 tarih, 1981/2352 E. 1983/3768 K. sayılı kararı, Parselasyon planına yapılan itirazın, bu planları yapmaya yetkili organ olan belediye encümenince karara bağlanması gerekir. İtirazın belediye başkanınca reddi, yetki yönünden sakattır.

48- Danıştay 6. Dairesinin 27.02.1996 gün, 1995/2116 E. 1996/914 K. sayılı kararı,



Parselasyon planlarının tebliğinden itibaren 60 gün içinde dava açılması gerekir.

49- Danıştay 6. Dairesinin 29.11.1988 tarih, 1988/1456 E. 1988/1497 K. sayılı kararı, Parselasyon planına karşı açılan davalarda dava açma süresi, Anayasa'nın 125. maddesine göre yazılı bildirim tarihinden itibaren başlar.

50- Danıştay 6. Dairesinin 05.03.1993 gün, 1992/1205 E. 1993/826 K. sayılı kararı, Müşterek Mülkiyetin, yapılan imar kanununun 18. Maddesi uygulamasıyla ferdileştirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle ferdileşmeyi öngören parselasyon planının mevzuata aykırılığı nedeniyle tapuya tescili isteminin idarece reddi doğrudur.

51- Danıştay 6. Dairesinin 21.10.1986 gün, 1986/470 E. 1986/879 K. sayılı kararı, İştirak halinde mülkiyete konu olan bir taşınmazın, (3194/18) uyarınca düzenlemeye tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin, paydaşlara iştirak halinde mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur.

52- Danıştay 6. Dairesinin 27.01.1992 gün, 1990/873 E. 1992/230 K. sayılı kararı, Düzenlemeye giren iki kadastro parselinden düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısımlarının imar planı ile getirilen ebatları sağlamaması durumunda, iki kadastro parseline karşılık iki imar parseli verilmesi teknik olarak mümkün olmayacağından, bu halde müstakil imar parseli tahsisi yasaya uygundur.

53- Danıştay 6. Dairesi 20.09.2001 gün, 2002/2922 E. 2003/5324 K. sayılı kararı, Davacılar ait taşınmazlar, yapı yapılamayacak olan kıyı ve sahil şeridinin ilk 50 metrelik bölümünde kaldığından ve parselasyon paftasında da buradaki taşınmazlar park olarak gösterildiğinden, eski yerinin daha değerli olması mümkün olmayıp, bulunduğu yer dışında imar parseli verilmesi mevzuata uygundur.

54- Danıştay 6. Dairesi 22.10.1991 gün, 1991/5 E. 1991/2101 K. sayılı kararı, DOP olarak belirlenen ve düzenleme sahası içerisinde bulunan taşınmazlardan kesilen miktarın ancak yasa ile belirlenen amaçlar için kullanılabileceği, bu kesintilerin kullanılması suretiyle belediye adına parsel oluşturulması ve tescili mümkün değildir.

55- Danıştay 6. Dairesinin 16.11.1995 gün, 1995/1737 E. 1995/4935 K. sayılı kararı, Pazar yeri de 3194 sayılı yasanın 18. Maddesinde düzenlenen umumi hizmetler kapsamındaki yerlerden olduğundan, bu yer de, düzenleme ortaklık payı ile karşılanabilir.

56- Danıştay 6. Dairesinin 22.10.1992 gün, 1991/1550 E. 1992/3867 K. sayılı kararı, İmar planına göre toplu taşıma yolu olan yerin, parselasyon işlemi sonucu düzenlenen ortaklık payı ile oluşturulması gerekir. İdarece bu yerin parselasyona dahil tüm parsellerden alınan paylarla oluşturulması isabetli görülmemiştir.

57- Danıştay 6. Dairesinin 14.04.2004 gün, 2002/6584 E. 2004/2274 K. sayılı kararı, Semt spor alanının düzenleme ortaklık payından (DOP), bölgesel spor alanının kamu ortaklık payından (KOP), karşılanması gerekir.

58- Danıştay 6. Dairesinin 22.10.1992 gün, 1991/1550 E. 1992/3867 K. sayılı kararı, İmar planına göre TOPLU TAŞIM YERİ, parselasyon işlemi sonucu DOP ile oluşturulması gerekir. Uygulama yönetmeliğinin 12. maddesi gereğince, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında hisselendirilmesi doğru değildir.



- 59- Danıştay 6. Dairesinin 12.10.1992 gün, 1991/1097 E. 1992/3558 K. sayılı kararı, İmar Planında park olarak ayrılan yerin düzenleme ortaklık payı ile oluşturulacağı nedeniyle park alanının tüm parsel maliklerine hisseli olarak dağıtılmasının mevzuata aykırı olduğu, kamu alanlarının düzenleme ortaklı payları ile oluşturulmasının mümkün bulunmaması halinde yönetmelik kurallarına göre kamulaştırılması gereken alanın hesaplanması gerekir.
- 60- Danıştay 6. Dairesinin gün, 2001/4154 E. 2002/5012 K. sayılı kararı, Belediyeler İmar Kanununun 17. maddesinin 3. fıkrası hükmü uyarınca imar parselindeki hisselerini diğer hissedarlara bedel takdiri suretiyle satmaya yetkilidir. Ancak, bu hisselerin şahıs hisseleriyle takas edilebileceğine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır.
- 61- Danıştay 6. Daire 26.11.1986 gün, 1986/901 E. 1986/1032 K. sayılı kararı. Belediyelerin imar Planı dışında, Belediye sınırları içinde kalan yerde yol yapmak amacıyla kamulaştırma yapabileceğinden, aksine verilen mahkeme kararının bozulması hk.
- 62- Belediyelerin İmar Planı dışında, yol yapımı amacıyla kamulaştırma yapabilecekleri, ancak mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu, yeni açılması, öngörülen yolun yerleşim yerlerine ulaşmadığı, bağ ve bahçe yolu olduğu nedeniyle işlemin iptalinin yerinde olduğu hk. Danıştay 6. Daire 21.05.1986 gün, 1986/258 E. 1986/529 K. sayılı kararı.
- 63- 442 sayılı KÖY Kanununda, fırın yapımı köyün zorunlu ve isteğe bağlı işleri arasında sayılmamış ise de, insanların temel gıdasını oluşturan ekmeğin, düzenli ve sağlıklı şekilde üretilerek köylüye iletilmesinde kamu yararı bulunduğundan, FIRIN yapmak amacıyla Köy İhtiyar Kurulu'nun kamulaştırma yapabileceği hk. Danıştay 6. Daire. 28.05.1986 gün, 310 E. 559 K. sayılı kararı.
- 64- Bir kamu kuruluşunun, diğer bir kamu kuruluşuna ait taşınmazı kamulaştırmasının HÜKÜMSÜZ olması nedeniyle, davanın süresinde açılıp açılmadığının incelenmeyeceği hk. Danıştay 6. Daire 25.11.1987 gün, 56 E. 1156 K. sayılı kararı.
- 65- Taşınmaz, baraj malzeme sahası için kamulaştırılmış ise de, kamulaştırma tebligatı yapıldığı tarihte BARAJ İNŞAATI TAMAMLANDIĞINDAN, kamulaştırma yoluna gidilmesinde isabet görülmediği hk. Danıştay 6. Daire 26.03.1986 gün, 212 E. 321 K. sayılı kararı.
- 66- Belediye sınırları içinde ilçenin su ihtiyacına cevap verecek KAYNAK bulunmaması nedeniyle köydeki kaynak ve taşınmazın kamulaştırılmasında mevzuata aykırılık bulunmadığı hk. Danıştay 6. Daire 29.04.1986 gün, 284 E. 417 K. sayılı kararı.
- 67- Kamulaştırma bedelinin ödenmesinin taşınmazın tapuda ferağ verilmesi koşuluna bağlanmasının mevzuata aykırı bulunmadığı hk. Danıştay 6. Daire 11.10.1988 742 E. 1049 K. sayılı kararı.
- 68- Köy idaresinin hayvanların otlak yerine gitmelerini sağlamak amacıyla yol yapmak üzere kamulaştırma yapamayacağı hk. Danıştay 6. Daire 04.11.1993 gün, 1354 E. 4626 K. sayılı kararı.
- 69- Uyuşmazlık konusu yapının korunması gerekli kültür varlığı olarak, tesciline ilişkin karar, kamu yararı kararı niteliğinde olduğundan, ayrıca İl İdare Kurulundan kamu yararı kararı alınmaksızın doğrudan davalı bakanlık tarafından kamulaştırma işlemine başlanabileceği hk. Danıştay 6. Daire 23.01.1995 gün, 3699 E. 368 K. sayılı kararı.



70- Kamulaştırma yapılabilmesi için, kamulaştırılacak alanda İmar Planının yapılmış olması zorunlu olmayıp, Belediyelerin kanunla verilen görevleri yerine getirmek için Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen usullere uygun olarak her zaman kamulaştırma yapabilecekleri hk. Danıştay 6. Daire 28.02.2006 gün, 2004/653 E. 2006/788 K. sayılı kararı.

71- Belediyenin, sınırları dışında, ancak beldenin yaylası durumunda bulunan mahallesine yol yapmak amacıyla kamulaştırma yapabileceği hk. Danıştay 6. daire 14.05.1990, 1989/2128 E. 1990/904 K. sayılı kararı.

72- Hukukilik kazandırılmamış bir fiili paylaşımın kısmi kamulaştırmada göz önünde bulundurulamayacağı hk. Danıştay 6. Daire, 19.04.1993 gün, 1992/4551 E. 1993/1610 K. sayılı kararı.

73- Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre tapuya konulacak şerhin, kamu yararı kararı üzerine değil, kamulaştırma kararı alındıktan sonra konulması gerekeceği hk. Danıştay 6. Daire 11.04.1994 gün, 1993/3283 E. 1994/1221 K. sayılı kararı.

74- Belediye Meclisi üyesi olan kişinin, dava konusu taşınmazın kamulaştırılmasına karar veren Belediye Encümeninde ve aynı zamanda Kıymet takdir Komisyonunda üye olarak yer almasının Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine aykırı olduğu hk. Danıştay Dairesi 04.03.1996 gün, 1995/7192 E. 1996/945 sayılı kararı.

75- Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde öngörülen satın alma usulüyle yapılmamış olan kamulaştırma nedeniyle davalı idarece Kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili istemiyle Asliye Hukuk Mahkemesine başvurulması üzerine alınan mahkemece 2942 sayılı yasanın 10. maddesi gereğince davacılar tarafından yapılan tebligattan itibaren mevzuatta öngörülen 30 günlük süre içinde açıldığı anlaşılan davada süreaşımı bulunmadığı hk. Danıştay 6. Daire 14.10.2005 gün, 2004/7161 E. 2005/4737 K. sayılı kararı.

76- Taşınmazın yolda kalan ve Belediyece kamulaştırılan bölümü dışındaki kısmı, İmar Planında Milli Eğitim sahasında kaldığı için bu kısmın Belediye tarafından kamulaştırılması mümkün değildir. Danıştay 6. Daire 09.04.1990 gün, 1988/2854 E. 1990/567 K. sayılı kararı.

77- Kısmen yola isabet eden taşınmazın bu bölümü dışında kalan kısmının imar planı uyarınca kamulaştırılmasının mümkün olmadığı, ancak 2942/12. maddeye göre arta kalan kısmın kullanılmaya elverişli olmaması halinde ve malik tarafından kamulaştırılması için yazılı işlemde bulunulması halinde kamulaştırılabileceği hk. Danıştay 6. Daire 12.04.1994 gün, 993/4365 E. 994/1307 K. sayılı kararı.

78- Tapuda malik hanesi boş bulunan taşınmaz üzerinde mülkiyet savıyla açılan davada, Maliye Hazinesinin taraf olması durumunda, bu taşınmazın kamulaştırılması işlemine tabi tutulamayacağı hk. Danıştay 6. Daire 12.11.1992 gün, 683 E.4238 K. sayılı kararı.

79- Kamulaştırılan yerin boşaltılması için 2942 sayılı yasanın 20. maddesi uyarınca İcra Memurluğuna başvurulması gerektiği hk. Danıştay 6. Daire 09.04.1992 gün, 991/2253 E. 1992/1400 K. sayılı kararı.

80- Kamulaştırma kanununun 21. maddesine göre, idarenin kamulaştırmadan tek tarafı olarak vazgeçmesinden doğacak uyuşmazlıkların çözüm yeri aynı yasanın 24. maddesi uyarınca Adli



yargı yerine ait olduğu hk. Danıştay 6. Daire 23.03.1994 gün, 993/4992 E. 1994/1138 K. sayılı kararı.

81- Mera vasıflı taşınmazın, 2942sayılı yasanın 30. maddesine göre bu vasfı taşıdığı sürece kamu kurum ya da kuruluşlarına devrine olanak bulunmadığından, Anadolu Üniversitesi Rektörlüğünün devralmaya ilişkin isteminin reddi hk. Danıştay 6. Daire 19.04.1996 gün, 1996/46 E. 1996/88 K. sayılı kararı.

82- Özel bir kanunla bütün malları ve taşınmazları koruma altına alınmış, Atatürk Orman Çiftliğinin mülkiyetindeki taşınmazların, devir ve temlik ile kamulaştırılmasının, ancak özel bir kanunla izin alınmasına bağlı olduğu hk. Danıştay 6. Daire 03.03.2005 gün, 2004/607 E. 2005/307 K. sayılı kararı.

83- 2981 sayılı yasanın 3290 sayılı yasa ile değişik EK-1 maddesinin 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte uygulama yapılmasına olanak sağladığı, bu maddenin amacının özel parselasyona dayalı olarak ve hisse karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirmek olduğu, 2981 sayılı yasanın EK-1 maddesinin 3194 sayılı yasanın 18. maddesinden farklı olarak ÖZEL PARSELASYONA dayalı olarak satın alınan yerlerin müstakil tahsis edilmesi olanağını sağladığı, hisseli taşınmazların ise paylı mülkiyet esaslarına göre tahsis edileceği hk. Danıştay 6. Daire 06.04.2005 gün, 2003/5830 E. 2005/1997 K. sayılı kararı.

84- Düzenleme alanı içinde, İmar Planında PAZAR ALANI'na ayrılan yerin, düzenleme ortaklık payı kapsamında değerlendirilmesi gerekir iken bu, kamu tesisi niteliğinde bulunmadığı halde 18. madde uygulama yönetmeliğinin 12. maddesi uygulanarak pazar yerinde davacılar hisse verilmesinde hukuka uyarlık bulunmadığı hk. Danıştay 6. Daire 05.12.2001 gün, 2000/5490 E. 2001/6098 K. sayılı kararı (pazar yerini resmi tesis saymamakta)

85- Bedelsiz yola terk oranını, parselasyon işlemiyle belirlenmiş, düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayacak fark kadar düzenleme ortaklık payının alınması gerektiği hk. Danıştay 6. Daire 05.11.2001 gün, 2000/4420 E. 2001/5161 K. sayılı karar.

86- Sit alanı ilan edilen bölgede Koruma Kurulunca belirlenen geçiş dönemi yapılanma koşullarına göre parselasyon işlemi yapılamayacağı hk. Danıştay 6. Daire 15.10.2001 gün, 2000/3784 E. 2001/4619 K. sayılı karar.

87- Düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gereken park alanında parsel oluşturularak düzenlemeye giren parsellerden bu parsel tahsis yapılamayacağı hk. Danıştay 6. Daire 23.05.2000 gün, 1999/1868 E. 2000/3241 K. sayılı karar.

YARGITAY ÖRNEK KARARLARI

1- TAZMİNAT NİTELİĞİ (Kamulaştırmasız Elatma Bedelinin, Kamu alacaklarına uygulanan Faize değil, Yasal faize tabi olması)

Anayasanın 46. maddesinin son fıkrasına göre kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz oranının mı, yoksa 3095 sayılı Kanundaki yasal faiz oranlarının mı uygulanacağı sorusunda, KONUSU: Anayasanın 46. maddesi kapsamı dışında kalmakta bu meblağlara kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faiz oranının uygulanması olanaklı değildir, 3095 lı Kanun (Bütçe kanununda yer alan yıllar ve oranda gözetilecek) uygulanması gerekir. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU Kararı, 13.07.2005 gün, 2005/12-466 E. 2005/458 K. sayılı kararı.



- 2- İdarenin, Kamulaştırma yasasının 10. maddesine göre, Mahkemeden Kamulaştırma bedel tespiti ve taşınmaz idare adına tescili ya da duruma göre terki davasını açabilmesi için, 8. madde hükmü gereğince mal sahibiyle anlaşma yolu ile satın alma girişiminin sonuçsuz kalması zorunludur . Yargıtay 5. Huk. Daiesi 19.02.2004 gün 2004/013642 E. 2004/001341 K. sayılı kararı
- 3- Kamulaştırma bedelinin tespitinde, objektif değer artırıcı unsur % 10 nu geçemez. Yargıtay 5. Huk. Dai. 15.03.2004 gün, 2004/149 E. 2004/2911 K. sayılı kararı.
- 4- Türkiye genelinde, Kapitalizasyon Faiz Oranı % 3 ila % 15 arasında olmalıdır. Yargıtay 5. Huk. Dairesi 27.02.2004 gün, 2004/610 E. 2004/1945 K. sayılı kararı.
- 5- İrtifak Hakkı bedeli arazilerde, taşınmaz asıl bedelinin % 35 inin, arsalarda % 50 sini geçemez Enerji nakil hattı, irtifak bedeli % 3 ü geçemez. Yargıtay 18. Huk. Daresi 06.02.2003 gün, 2003/157 E. 2003/916 K. sayılı kararı
- 6- Değeri hesaplanacak ve emsal alınan parseller nasıl ne zaman doğdular, zayıatları ve imar durumları neydi. Laf olarak değil, belge olarak konmalı. Değer öyle biçilmeli. Yargıtay 18. Huk. Dairesi 17.11.2003 gün, 2003/7479 E. 2003/9038 K. Sayılı kararı.
- 7- Emsal taşınmazlara uzaklıklar sayısal, koordinath, karelaılı HARİTADA gösterilmelidir. Yargıtay 5. Huk. Dairesi. 04.04.2002 gün, 2002/002663 E. 2002/008028 K. sayılı kararı.
- 8- Kısmen kamulaştırmada, artan kısımda, gürültü, kirlilik yüzünden uğranılan zararın davasının İDARİ YARGIDA görüleceğı hk. UYUŞMAZLIK MAH. 07.02.2005 gün, 2004/96 E. 2005/1 K: Sayılı kararı.
- 9- Baraj. Mücavir alanları inceleme Komisyonu Kararının iptali, ADLİ YARGI 'da bakılacak Uyuşmazlık Mahkemesi, Hukuk Bölümü 10.10.2005 gün, 2005/18 E. 2005/66 K. sayılı kararı.
- 10- Taşınmaz malın geri alınmasında, kamulaştırmada aynı amaç için birden fazla taşınmaz kamulaştırılmış ise, geri almada bütün taşınmaz sahipleri eksiksiz başvuruda bulunacak. Yargıtay 18. H. Dairesi 24.01.2002 gün, 2002/266 E., 2002/600 K. Sayılı kararı.
- 11- Daha önce, yol gibi kamunun istifadesine bırakılan yerlerle ilgili eski malikler hak iddia edemezler. Kamulaştırma kanunu mad: 35. Yargıtay 14. Huk. Da:08.05.1987 gün, 1986/3 E. 987/4 K. Sayılı kararı
- 12- Kamulaştırma Kanununun 38. maddelerindeki 20 yıllık hak düşürücü sürenin, 2003 de Anayasa Mahkemesince. iptal edilmesi. Anayasa Kararlarının geriye doğru yürümeyeceğı (uygulanmayacağı) hk. Sah. 267. Yargıtay 7. Huk. Dairesi 08.12.2005 gün, 2005/3853E. 2005/3887 K. sayılı kararı.
- 13- Kamulaştırma davalarında, idarenin taşınmaz sahibine ödeyeceğı bedel, bir defada ise, bedele Kamulaştırmanın kesinleştiğı tarihten itibaren YASAL FAİZ uygulanır. Kamulaştırma Kanununun 3. madde 2. fıkrasında yazılı büyük projelerdeki taksitli ödemelerde, Devlet borçları için ön görülen en yüksek faiz oranı uygulanır. Yargıtay 5. Huk. Dai. 01.04.2004 gün, 2004/952 E. 2004/4083 K. sayılı kararı.
- 14- Kamulaştırmaz el atma nedeniyle TAZMİNAT davası açılabilmesi için dava konusu taşınmazın, tapuda kayıtlı olması zorunludur. Yargıtay 5. Huk. Dai. 2004/10330 E. sayılı kararı.



- 15- Yargıtay 5.H.D. nin 1995/12446 E. 1995/13658 K. sayılı kararı,**
Önceki imar planı ile davacının taşınmaz malından bir kısım kendi rızası ile bedelsiz olarak yola terk edilmiştir. Yola terk edilirken herhangi bir şart ileri sürülmemiştir. İmar Planında yapılan değişiklikle yolun daraltılması, yol dışında kalan bölümün davacıya verilmesini gerektirmez.
- 16- Yargıtay 20.H.D. nin 16.09.2004 gün, 2004/3252 E. 2004/8517 K. sayılı kararı,**
 (... incelenen dosya kapsamına, kararın dayandığı gerekçeye ve çekişmeli taşınmazın kesinleşen 2/B madde kapsamında kaldığı bu tür taşınmazların bu niteliğini sürdürdüğü sürece imar uygulamasına tabi tutulma işleminin yok hükmünde olacağı göz önünde bulundurularak Hazinenin kabulüne karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı....)
- 17- Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 07.11.1996 gün, 1996/8307 E. 1996/9756 K. Sayılı kararı,**
Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan taşınmazların arsa olarak değerlendirilebilmesi için taşınmazın konut-turistik veya sınai tesis yapılamak amacı ile parsellenip tapuya bu şekilde serh verilmesi yada Bakanlar Kurulu kararı ile sınai ve turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla İmar İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen sınırlar içinde imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerden olması gerekir.
- 18- Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 25.11.1999 gün, 1999/12082 E. 1999/15212 K. Sayılı kararı,**
Mücavir alandaki bir taşınmazın, akaryakıt istasyonu, ticari işletme, turistik tesis inşası gibi bir amaçla mevzii imar planının olması, tek başına taşınmaza arsa niteliği kazandırmaz.
- 19- Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 04.12.2006 gün, 2006/12062 E. 2006/13227 K. Sayılı kararı,**
Bir taşınmazın arsa olarak kabul edilmesi için belediye imar planı içinde olması, olmadığı takdirde, belediye veya mücavir alan içerisinde bulunması, belediye hizmetlerinden yararlanması ve etrafının meskun olması gerekir.
- 20- Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 22.12.2005 gün, 2005/10081 E. 2005/14163 K. Sayılı kararı,**
Bilirkişi raporlarında, getirilen emsallerin satışlarının vergi ve harçtan kaçırmak için düşük gösterildiği açıklandıktan sonra, sonuçta piyasa rayicinden söz edilerek soyut ifadelerle değer biçildiğinden, bu rakamlara göre hüküm kurulması mümkün değildir.
- 21- Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 07.10.2004 gün, 2004/9655 E. 2004/9647 K. Sayılı kararı,**
Belediye Başkanlığından gelen yazıda dava konusu taşınmazın Belediye İmar Planı içinde bulunmadığı, belediye sınırları içinde olduğu, ancak belediye hizmetlerinden yararlanmadığı, parsel civarının kısmen meskun alanda kaldığı belirtilmiştir.
Bu haliyle taşınmazın arsa niteliklerini taşımadığı, arazi vasfını taşıdığından, taşınmazın tarım arazisi niteliğinde kabul edilip, gelir metodu esas alınarak değer biçilmesi gerekirken arsa olarak değerinin biçilmesi yanlış olmuştur.
- 22- Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 08.11.2006 gün, 2006/5-663 E. 2006/692 K. sayılı kararı,**
Dava kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasıdır. 01.01.1983 gününden itibaren yürürlüğe giren 83/6122 karar sayılı, Arsa Sayılabilecek Parsellenmemiş Arazi Hakkındaki Kararı ihtiva eden Bakanlar Kurulu Kararnamesinin 1-d maddesi uyarınca dava konusu taşınmazın ARSA kabulü ile emsal karşılaştırılması suretiyle değer biçilmesi gereği düşünülmeden taşınmazın ARAZİ cinsinde kabulü ile değerinin biçilmesi, doğru görülmemiştir.
- 23- Yargıtay 5. Hukuk dairesinin 17.02.1995 gün, 1995/2286 E. 1995/3353 K. Sayılı kararı,**
Taşınmazın arsa sayılabilmesi için, belediye imar planı sınırları içinde bulunması ana kuraldır.



Belediye ve Mücavir Alan sınırları içinde bulunan taşınmazların, bazı belediye hizmetlerinden yararlanması, etrafın bağ evi ile meskun olması, arsa sayılmasını gerektirmez.

24- Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.03.2002 gün, 2001/12259E. 2002/2054K. Sayılı kararı, İmar planı dışında, mücavir saha içinde, meskun olmayan sahada (tarım alanında) yerleşim merkezine 2-3 Km uzakta olduğu anlaşılan taşınmazın ARSA vasfını kazanması, ancak çevresi meskun olduğu için belediye tarafından sağlanan yol, su, elektrik, aydınlatma, kanalizasyon, çöp toplama, ulaşım vb. hizmetlerin bulunması ile mümkündür. Şehrin ticari faaliyetlerinin yoğun olduğu bölgesinde yer alan ve dükkan niteliğinde olan bir taşınmaz, merkezden uzak bir bölgede ve konut alanında bulunan taşınmaza emsal olamaz.

25- Değeri hesaplanacak parsel kadastro parseli somut emsal imar parseli ise, değer hesaplanırken % 40 Düzenleme ortaklık payı düşülerek değer hesaplanmalıdır. Yargıtay 18. Huk. Dairesi 27.05.2002 gün, 2002/526 E. 2002/6060 K. sayılı kararı.

26- Arsa payları her bir bağımsız bölümün yüz ölçümü, kaçınıcı katta yer aldığı, cadde ve sokağa cepheli olup olmadığı, kullanma amacı, eklentileri, güneşten yararlanma, rüzgar ve dış etkenlerden etkilenme oranı gibi unsurlar dikkate alınarak ve gerektiğinde sanayi ticaret odalarından ve mahalli satım bürolarından alınacak bilgilerden de yararlanmak sureti ile gerçek değerlerinin saptanması sureti ile belirlenmelidir.(Y.18HD.25.12.2003 T.,2003/8420 E.,2003/10439 K.)

