Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları

GAYRİMENKUL MEVZUATI

Ders Kodu: 1019

Gayrimenkul Değerleme Sınavı

Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş

Prof. Dr. Şebnem Akipek Öcal

Yrd. Doç. Dr. Erol Demir

Şubat 2017

ÖNSÖZ

Dünyada hızla gayrimenkul ve inşaat sektörleri gelişmekte ve bu alanlara yönelik yeni meslek ve çalışma konuları ortaya çıkmaktadır. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkede; gayrimenkul geliştirme uzmanlığı, gayrimenkul yönetimi uzmanlığı (ya da tesis ve kaynak yönetimi uzmanlığı), gayrimenkul yatırım ve finansı uzmanlığı gibi meslek veya çalışma alanları ortaya çıkmakta ve yeni kuşakların bu meslek dallarına yoğun ilgi gösterdikleri dikkati çekmektedir. Türkiye'de belirtilen iş alanlarından şimdilik sadece gayrimenkul değerleme uzmanlığının kurumsallaşmasının Sermaye Piyasası Kurumunun öncü rolü ile gerçekleştiği ve bu alanda mesleki yapılanmanın tamamlanarak sektörün öz düzenleyici kurumu ve standartlarının oluşturulması sürecine girildiği gözlenmektedir. Özellikle son yıllarda yap-işlet-devret, kamu-özel ortaklığı, madencilik ve enerji projeleri gibi alanlara yerli ve yabancı özel kişi ve kurumların sektöre artan ilgisi, yakın gelecekte gayrimenkul değerleme uzmanlığının gayrimenkul geliştirme uzmanlığı gibi daha üst bir iş alanına dönüşmesine imkan vereceği ve profesyonel gayrimenkul yönetimi konularının ise daha çok alışveriş merkezi, sağlık kurumları, limanlar, organize sanayi bölgeleri, site ve kooperatif yapılarının yönetimi konularına odaklanacağı düşünülmektedir.

Gayrimenkul mevzuatı çok yönlü, teknik detayları olan ve karmaşık konuları kapsamaktadır. Rehberde ülke gerçekleri, dünyadaki gelişmeler ve değerleme biliminin temel konuları ve lisanslı değerleme uzmanlığının sınav konuları birlikte ele alınarak seçilmiş düzenlemelerin değerleme uzmanlığı çalışma alanını ilgilendiren konularına yer verilmiştir. Rehberde özet olarak gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların hukuki durumu, imar uygulamaları, mülkiyet hakkının yitirilmesi ve kamulaştırma, belediye yönetimleri ve imar uygulama yetkisi olan diğer kurumlar, tapu ve kadastro konuları, yapı kalitesi ve yapı denetimi, gayrimenkullerin vergilendirilmesi ve değerleme uzmanlığına yönelik düzenlemeler genel olarak ele alınmış olup, kapsamlı yasal ve kurumsal düzenlemelerin mümkün olduğunca basit ve sınırlı örnek olaylarla sunulmasına özen gösterilmiştir. Ancak Türk Hukuk Sistemi'nde değerleme uzmanlığı alanında iki yeni düzenleme olan; 2016 tarih ve 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu ve 2016 tarih ve 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu ile 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 5302 sayılı İl Özel İdareleri Kanunu gibi temel düzenlemeler ile bunlarla ilgili ikincil düzenlemelerin, söz konusu kanunların sınav konuları arasında olmamaları nedenleri ile kapsam dışı tutulduklarına dikkat edilmelidir.

Rehberde sınav konuları arasındaki bütün hususlar yeterince incelenmiş olmakla birlikte eksikliklerin zaman içinde giderilmesi mümkün olabilecektir. Rehberdeki konuların anlaşılabilirliğinin geliştirilmesi için okuyucu ve adayların görüşlerine ihtiyaç olacağının gözden uzak tutulmaması gerekir. Bu çalışmanın hazırlanmasına katkı yapan ve görüş veren Prof. Dr. Türkay Tüdeş, Doç. Dr. Mustafa Atasoy, Yrd. Doç. Dr. Yeşim Aliefendioğlu, Dr. Ela Ataç, Yunus Emre Kapusuz, Ümit Yıldız, Seçkin Yılmazer, Salih Demirkaya'ya ve rehberi okuyarak görüş veren hakem ve uzmanlara teşekkür etmeyi bir borç biliriz. Rehberin konu ile ilgilenen uzmanlar ve uzman adaylarına yardımcı olması ve gelecek yıllarda hazırlanacak değerleme uzmanları el kitabına altlık teşkil etmesi en büyük dileğimizdir.

Ankara, 17 Şubat 2017

Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü
tanrivermis@ankara.edu.tr; tanrivermis@gmail.com

Prof. Dr. Şebnem Akipek Öcal
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü
sakipek@law.ankara.edu.tr; sakipek@hotmail.com

Yrd. Doç. Dr. Erol Demir
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü
eroldemir@ankara.edu.tr; dr.demirerol@gmail.com

SINAV ALT KONU BAŞLIKLARI

GAYRİMENKUL MEVZUATI

1. Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Seri: VIII, No: 35
2. Türk Medeni Kanunu'nun Taşınmaz Mülkiyetine (704-761 Maddeleri), Sınırlı Ayni Haklara (779-938 Maddeleri), Zilyetlik ve Tapu Siciline (973-1027) İlişkin Hükümleri
3. İmar Kanunu
4. İskan Kanunu
5. Kat Mülkiyeti Kanunu
6. Belediye Kanunu
7. Büyükşehir Belediyesi Kanunu
8. Kamulaştırma Kanunu
9. Tapu Kanunu
10. Kadastro Kanunu
11. Yapı Denetimi Hakkında Kanun
12. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
13. Taşınmaz Kiralarına İlişkin Mevzuat
14. Emlak Vergisi Kanunu
15. Gayrimenkul Alım-Satım ve İnşa Kazançlarının Vergilendirilmesi
16. Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesinden Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi
17. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ i
SINAV ALT KONU BAŞLIKLARI ii
İÇİNDEKİLER iii

1. GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLER İLE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ

1. AMAÇ VE TEMEL KAVRAMLARIN TANIMLARI 3
2. KURULCA LİSTEYE ALINMA VE LİSTEDEN ÇIKARILMA ESASLARI 4
3. ŞİRKET ORTAK VE YÖNETİCİLERİ İLE DİĞER PAYDAŞLARIN NİTELİKLERİ 5
4. PAY DEVİRLERİ VE ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ 6
5. ŞİRKET FAALİYETLERİNİN DURDURULMASI 6
6. ŞİRKETİN KURUL LİSTESİNDEN ÇIKARILMASI 6
7. DEĞERLEME ŞİRKETLERİNİN SORUMLULUKLARI 7
8. ŞİRKETLERİN YAPABİLECEKLERİ FAALİYETLER VE YASAKLAR 9
9. RAPORLAMA STANDARTLARI 9
10. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİNE VERİLECEK BİLGİLER 9
11. KURUL DENETİMİ 10
12. BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ 10
13. İLAN VE REKLAMLAR 10

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK MEDENİ KANUNUNUN TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ

1. AYNİ HAK KAVRAMI VE UNSURLARI 11
1.1. Ayni Hak Eşya Üzerinde Kurulur 11
1.2. Ayni Hak Eşya Üzerinde Doğrudan Doğruya Hâkimiyet Sağlar 11
1.3. Ayni Hak Herkese Karşı İleri Sürülebilir 11
2. EŞYA TÜRLERİ 11
2.1. Taşınırlar-Taşınmazlar 11
2.2. Özel Mülkiyete Tabi Eşya-Kamu Malı 12
2.3. Basit Eşya-Birleşik Eşya-Eşya Birliği 13
3. AYNİ HAKLARA HÂKİM OLAN İLKELER 13
3.1. Belirlilik İlkesi 13
3.2. Açıklık İlkesi 14
3.3. Hak Düşürücü Süre veya Zamanaşımına Bağlı Olmama İlkesi 14
3.4. Sınırlı Sayı İlkesi 14
3.5. Güvenin Korunması İlkesi 14
4. AYNİ HAK TÜRLERİ 15
4.1. İrtifak Hakkı 16

4.2. Rehin Hakkı 17
4.3. Taşınmaz Yükü 18
5. ZİLYETLİK 18
6. TAPU SİCİLİ 18
6.1. Ana Siciller 19
6.1.1. Tapu kütüğü 19
6.1.2. Kat mülkiyeti kütüğü 20
6.2. Tamamlayıcı Siciller 20
6.3. Yardımcı Siciller 20
6.4. Tapu Siciline Hakim Olan İlkeler 20
6.5. Tapu Sicili İşlemleri 21
7. MÜLKİYET HAKKININ SAHİBİNE TANIDIĞI YETKİ VE ÖDEVLER 22
8. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI 23
8.1. Miras Yolu ile Kazanma 24
8.2. Cebri İcra 24
8.3. Mahkeme İlamı 24
8.4. İşgal 24
8.5. Kazandırıcı Zamanaşımı 24
8.6. Kamulaştırma 25
9. MÜLKİYET HAKKININ KAPSAMI 25
9.1. Yatay Kapsam 25
9.2. Dikey Kapsam 25
9.3. Madde İtibariyle Kapsam 26
10. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KISITLAMALARI 27
10.1. Kanundan Doğan Kısıtlamalar 27
10.2. Hukuki İşlemden Kaynaklanan Kısıtlamalar 28

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İMAR KANUNU

1. GİRİŞ 30
2. İMAR HUKUKU VE İMAR KANUNU 30
3. 1982 ANAYASASI VE İMAR 31
4. İL ÖZEL İDARESİ KANUNU 32
5. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE PLAN KADEMELERİ 32
6. İMAR KANUNU 36
6.1. Genel Tanımlar 37
6.2. İmar Planları ile İlgili Esaslar 38
6.3. Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması 38
6.4. İmar Planlarında Bakanlık'ın Yetkisi 39
6.5. İmar Programları, Kamulaştırma ve Kısıtlılık Hali 40
6.6. Kamuya Ait Gayrimenkuller 40
6.7. İmar Planlarında Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerler 41
6.8. İrtifak Hakları 41
6.9. İfraz ve Tevhit İşleri 42
6.10. Tescil ve Şüyuun İzalesi 42
6.11. Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar 42
6.12. İmara İlişkin Süreçler ve Planlama 43
6.13. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18'inci Madde Uygulaması) 43

6.14. Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Tescili 51
6.15. Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar 51
6.16. İmar Mevzuatının Önemli Terimleri 54
7. MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE GETİRDİĞİ YENİLİKLER 57
8. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 65

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

5543 SAYILI İSKAN KANUNU

1. GİRİŞ 77
2. 5543 SAYILI İSKAN KANUNU TANIMLARI 77
2.1. 5573 Sayılı Kanuna Göre Göçmen Kabulü 78
2.1.1. Münferit göçmen kabulü 78
2.1.2. Toplu göçmen kabulü 78
2.1.3. Geçici barındırma, göçmen belgesi verilmesi ve vatandaşlığa kabul 78
2.2. İskan Kanununa Göre İskan Esasları 79
2.2.1. İskan yardımları, iskanlı göçmenlerin iskanı ve göçebelerin iskanı 79
2.2.2. Yerleri kamulaştırılanların iskanı 79
2.2.3. Fiziksel yerleşim düzenlenmesi 81
2.2.4. İskanda aile, iskan komisyonları ve iskan tedbirleri 82
2.2.5. Tahsis, devir ve temlik edilecek arazi ve arsalar 83
2.3. İskan Kanunu Uygulama Yönetmeliği 83
2.3.1. Devletçe iskan esasları ve işlemleri 84
2.3.2. Tebliğ, ilan ve müracaat süresi 85
2.3.3. Taşınmazları kamulaştırılanların hak sahipliği 85
2.3.4. Göçebe gruplarının hak sahipliği 86
2.3.5. Göçmenlerin hak sahipliği 86
2.3.6. Milli güvenlik sebebiyle hak sahipliği 86
2.3.7. Belgelendirme 86
2.3.8. Komisyonlar 86
2.3.9. Arazi, arsa ve konut edindirme, borçlandırma ve mahsup işlemleri 87
2.3.10. Proje kredileri 87
2.3.11. Köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesi 88
2.3.12. Yeni iskan alanlarına dair işlemler 89
2.3.13. Arazi ve arsa satın alınması veya kamulaştırılması 90
2.3.14. Temlik, tescil ve ipotek işlemleri 91
2.3.15. Devir, takyit ve geri alma 91
2.3.16. Alacakların takibi, tahsili ve erteleme işlemleri 91

BEŞİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ KANUNU

1. KAT İRTİFAKI 92
2. KAT MÜLKİYETİ 94
2.1. Bağımsız Bölümler 95
2.2. Eklentiler 96

2.3. Arsa Payı ve Ortak Yerler 96
3. KAT MÜLKİYETİ İLE KAT İRTİFAKI ARASINDAKİ FARK 97
4. KAT MALİKİNİN HAKLARI 97
4.1. Bağımsız Bölüm ve Eklentiler Üzerindeki Haklar 97
4.2. Ortak Yerlerdeki Haklar 97
4.3. Kullanmaya İlişkin Uyuşmazlıklar 98
5. KAT MALİKİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ 98
5.1. Ödeme Yükümlülükleri 98
5.2. Yapma Yükümlülükleri 99
5.3. Yapmama Yükümlülükleri 99
5.4. Katlanma Yükümlülüğü 99
6. KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM VE DENETİM 100
6.1. Yönetim Planı 100
6.2. Kat Malikleri Kurulu 100
6.3. Yönetici 101
6.4. Denetim Kurulu ve Denetçi 103

ALTINCI BÖLÜM

BELEDİYE KANUNU

1. GİRİŞ 104
2. BELEDİYE KANUNU AMAÇ, KAPSAM VE TANIMLARI 105
3. BELEDİYENİN KURULUŞU VE SINIRLARI 105
4. BELEDİYENİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI 108
5. BELEDİYENİN ORGANLARI 110
6. BELEDİYE ENCÜMENİ 114
7. BELEDİYE BAŞKANI 115
8. BELEDİYE TEŞKİLATI 117
9. BELEDİYE ZABITASI, İTFAİYE VE ACİL DURUM PLANLAMASI 118
10. BELEDİYELERİN DENETİMİ 119
11. BELEDİYENİN GELİR VE GİDERLERİ 120
12. BELEDİYE BÜTÇESİ 121
13. BORÇLANMA VE İKTİSADİ GİRİŞİMLER 122
14. ÇEŞİTLİ VE DİĞER HÜKÜMLER 123

YEDİNCİ BÖLÜM

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU

1. GİRİŞ 127
2. YASANIN AMACI, KAPSAMI VE TANIMLAR 128
3. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN KURULUŞU VE SINIRLARI 128
4. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI 128
5. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN ORGANLARI 132
6. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TEŞKİLATI VE PERSONELİ 135
7. MALİ HÜKÜMLER 135
8. ÇEŞİTLİ VE DİĞER HÜKÜMLER 137

SEKİZİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMA KANUNU

1. KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE KOŞULLARI 142
2. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN AŞAMALARI 144
2.1. Kamu Yararı Kararının Alınması ve Onaylanması 144
2.2. Kamulaştırılacak Taşınmazlar ile Maliklerinin Tespiti 146
2.3. Tapu Kütüğüne İdari Şerh Verilmesi 147
3. KAMULAŞTIRMA YÖNTEMLERİ VE İŞLEYİŞLERİ 148
3.1. Satın Alma Yöntemi ile Kamulaştırma 148
3.2. Tam Kamulaştırma 151
3.3. Kısmen Kamulaştırma 151
3.4. Trampa Yoluyla Kamulaştırma 153
3.5. İrtifak Hakkı Tesisi Yoluyla Kamulaştırma 153
3.6. Acele Kamulaştırma 154
3.7. Kamulaştırma Kanununda Düzenlenen Diğer Taşınmaz Edinim Yöntemleri ve İşleyişleri .. 156
4. BEDELİN TESPİTİ, TAŞINMAZIN TESCİLİ VE BEDELİN ÖDENMESİ 157
4.1. Bedel Tespit ve Tescil Davasının Açılması 157
4.2. Taşınmazın Kamulaştırma Bedelinin Tespiti 159
4.2.1. Cinsi arazi olan taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti 164
4.2.2. Cinsi arsa olan taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti 167
4.2.3. Yapının toplam kamulaştırma bedelinin tespiti 168
4.2.4. İrtifak hakkının bedelinin tespiti 169
5. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİNDE BİLİRKİŞİLİK 172
6. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN İPTALİ DAVALARI 173
7. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNDE MÜLKİYETİ ÇEKİŞMELİ TAŞINMAZLAR 173
8. KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN BOŞALTILMASI 174
9. KAMULAŞTIRMADAN VAZGEÇİLMESİ VE ESKİ MALİKİN GERİ ALMA HAKKI 175
10. TAŞINMAZIN MÜLKİYETİNİN İDAREYE GEÇMESİ VE HAKLARIN KULLANIMI . 176
11. KAMULAŞTIRMADA YASAK İŞLER VE EYLEMLER 176
12. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN VERGİLENDİRME İLE İLİŞKİSİ 176
13. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA VE TAZMİNAT ÖDEMESİ 177

DOKUZUNCU BÖLÜM

TAPU KANUNU

1. GİRİŞ 181
2. TAPU İŞLEMLERİNDE YETKİ 182
3. MÜLKİYET VE MÜLKİYETİN GAYRİ AYNÎ HAKLAR VE RESMİ SENET DÜZENLENMESİNİ GEREKTİRMEYEN İPOTEK İŞLEMLERİ 182
4. DENİZ ALANLARININ DOLDURULMASI VE BATAKLIKLAR 183
5. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ İLE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ 184
6. KAPANAN KÖY YOLLARI VE MEZARLIKLAR 184
7. VERGİYE MATRAH OLAN DEĞER 184
8. PLAN VE YÜZÖLÇÜMÜ 184
9. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ 185
10. TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ 187

ONUNCU BÖLÜM

KADASTRO KANUNU

1. GİRİŞ 192
2. TÜRKİYE'DE KADASTRO ÇALIŞMALARININ GELİŞİMİ 192
3. 3402 SAYILI KADASTRO KANUNU 193
3.1. Kadastro Kanununun Amacı 193
3.2. Kadastro Bölgelerinin Belirlenmesi ve İlanı 194
3.3. Kadastro Ekibi ve Komisyonun Oluşumu 194
3.3.1. Bilirkişilerin seçimi ve nitelikleri 194
3.3.2. Kadastro komisyonunun oluşumu ve görevleri 194
3.4. Kadastro Çalışma Alanı, İlan ve İtiraz 197
3.5. Dava Listelerinin ve Diğer Belgelerin Alınması 198
3.5.1. Dava listelerinin alınması 198
3.5.2. Tapu kayıt örneklerinin çıkarılması 198
3.5.3. Vergi kayıtlarının çıkarılması 199
3.6. Mevki veya Ada İlanı 199
3.7. Taşınmazların Sınırlandırılması 199
3.8. Kontrol İşlemleri 201
3.9. Kadastro Tespitine İtiraz 202
3.10. Komisyon İncelemesi 203
3.11. Kadastro Sonuçlarının İlanı 203
3.12. Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesi, Tescili ve Hak Düşürücü Süre 204
3.13. Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazların Tespiti 205
3.14. Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Tespiti 206
3.15. Taksime Konu Taşınmazların Tespiti 208
3.16. Kamu Malları 211
3.17. Mera, Yaylak ve Kışlakların Tahsis Amacının Değiştirilmesi 213
3.18. İmar ve İhya Edilen Taşınmazların Tespit 216
3.19. Hazine Adına Tespit 216
3.20. Takyitler, Sınırlı Ayni Haklar ve Muhdesat 216
3.21. Kayıt ve Belgelerin Kapsamının Tespiti 217
3.22. Miktar Fazlası Kısmın Tespiti 218
3.23. Evvelce Kadastrosu Yapılan Yerler 218
4. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YERLERİN TESCİLİ 220
5. AFET BÖLGELERİNDEKİ KADASTRO ÇALIŞMALARI 223
6. KADASTRO BAŞLADIKTAN SONRAKİ AKİT VE TESCİL İŞLEMLERİ 224
7. HATALARIN DÜZELTİLMESİ 225
8. SAYISALLAŞTIRMA 226
9. KADASTRO ÇALIŞMALARININ SONUÇLANMASI VE UYGULANMAYAN KAYITLARIN DURUMU 226
10. KADASTRAL PAFTALARIN YENİLENMESİ ÇALIŞMALARI 227
11. TÜRKİYE KADASTROSU FİİLİ DURUM 227
12. KADASTRAL VERİLER VE ARAZİ BİLGİ SİSTEMLERİNE GENEL BAKIŞ 228

ONBİRİNCİ BÖLÜM

YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN

1. GİRİŞ 230
2. YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN 230
2.1. Yapı Denetim Kuruluşları ve Görevleri 231
2.2. Yapı Denetim Komisyonları ve Görevleri 233
2.3. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmeleri 233
2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ile Mimar ve Mühendislerinin Yapı ile İlişkisinin Kesilmesi 234
2.5. Denetim Faaliyetinin Durdurulması ve İzin Belgesinin İptali 234
2.6. Ceza Hükümleri 234
2.7. Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği 234
2.7.1. Yönetmeliğin amaç ve kapsamı 235
2.7.2. Görev ve sorumluluklar 235
2.7.3. Yapı denetim kuruluşunun yetki sınırı 239
2.7.4. Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmesi 239
2.7.5. Yapı denetim komisyonunun çalışma usul ve esasları 240

ONİKİNCİ BÖLÜM

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

1. GİRİŞ 241
2. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN İÇERİĞİ 242
3. 6206 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ 248
3.1. Rezerv Yapı Alanı ile Riskli Alanın Tespiti 249
3.2. Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemleri 250
3.3. Riskli Yapıların Tespiti ve İtiraz 251
3.4. Riskli Yapıların Yıktırılması 252
3.5. Teknik Heyetlerin Teşkili 253
3.6. Teknik Heyetin Çalışma Usul ve Esasları 253
3.7. Taşınmazların Değerinin Tespiti 253
3.8. Uygulama Alanındaki Taşınmaz Maliklerinin Hakları ve Tapuya Tescil İşlemleri 254
3.9. Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olanlara Konut ve İşyeri Verilmesi 255
3.10. Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde, Riskli Alanlarda ve Rezerv Yapı Alanlarında Yapılacak Uygulamalar 255
3.11. Açık Artırma Usulü ile Satış 256
3.12. Kira Yardımı ve Diğer Yardımlar 257
3.13. Planlama Süreci 259
4. TOPLU KONUT İDARESİ VE AFET KONUTLARI 260
5. KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU 261

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ KİRALARINA İLİŞKİN MEVZUAT

1. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN TAŞINMAZ KİRALAMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ 262
1.1. Kira Sözleşmesi ve Süresi 262
1.2. Kiraya Verenin Borçları 262
1.3. Kiraya Verenin Kiralanan Ayıplarından Sorumluluğu 262
1.4. Tapu Siciline Şerh 263
1.5. Kiracının Borçları 263
1.6. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması 264
1.7. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri 264
1.8. Kira İlişkisinin Devri 264
1.9. Kiralananın Kullanılmaması 264
1.10. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi 264
1.11. Takastan Feragat Yasağı 265
1.12. Sözleşmenin Sona Ermesi 265
1.13. Kiralananın Geri Alınması 265
1.14. Kiraya Verenin Hapis Hakkı 266
2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER 266
2.1. Uygulama Alanı 266
2.2. Bağlantılı Sözleşme 266
2.3. Kullanım Giderleri 267
2.4. Kiracının Güvence Vermesi 267
2.5. Taşınmazın Kira Bedeli 267
2.6. Dava Açma Süresi ve Kararın Etkisi 267
2.7. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı 268
2.8. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi 268
2.9. Dava 269
2.10. Yeniden Kiralama Yasağı 269
2.11. Kiracının Ölümünde Sözleşmenin Sürdürülmesi 269
2.12. Sonraki Tarihte Uygulanacak Maddeler 269
3. KAMU TAŞINMAZLARININ KİRALANMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER 269

ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM

EMLAK VERGİSİ KANUN

1. GİRİŞ 272
2. BİNA VERGİSİNİN KONUSU VE TANIMLAR 272
2.1. Bina Vergisi Muaflık ve İstisnaları 272
2.1.1. Daimi muaflıklar 272
2.1.2. Geçici muaflıklar 274
2.2. Vergi Matrahı ve Nispet 277
2.3. Bina Vergisi Mükellefiyetinin Başlaması ve Bitmesi 277
2.4. Verginin Tarh ve Tahakkuku 278
3. ARAZİ VERGİSİNİN KONUSU VE MÜKELLEFİ 278
3.1. Arazi Vergisinden Muaflık ve İstisnalar 278
3.1.1. Daimi muaflıklar 278
3.1.2. Geçici muaflıklar 279

3.1.3. Arazi Vergisinde İstisna 280
3.2. Arazi Vergisinin Matrahı ve Nispeti 280
3.3. Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi 280
3.4. Verginin Tarh ve Tahakkuku 280
4. EMLAK VERGİSİNE İLİŞKİN ORTAK HÜKÜMLER 281
4.1. Muaflık ve İstisna Hükümlerinin Kanunda Yer Alması Esası 281
4.2. Bildirim Verme Süresi 281
4.3. Vergi Değeri 281
4.4. Ödeme Süresi 282
4.5. Vergi Dairesince Yapılacak İşlemler 282
4.6. Vergi Değerini Tadil Eden Nedenler 282
4.7. Usul Hükümleri 283
4.8. Bina ve Arazi Vergilerinde Zamanaşımı 283

ONBEŞİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ALIM SATIM VE İNŞA KAZANÇLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

1. GİRİŞ 284
2. GELİR VERGİSİ KANUNU 284
2.1. Gelir Vergisinin Konusu, Unsurları ve Mükellefiyet 284
2.2. Kazançların Vergilendirilmesi 284
2.3. Gayrimenkul Sermaye İradı 287
2.4. Değer Artışı Kazançları 288
2.5. Verginin Tarhı 289
2.6. Verginin Ödenmesi 291
3. KURUMLAR VERGİSİ KANUNU 292
3.1. Verginin Konusu ve Mükellefleri 292
3.2. Tam ve Dar Mükellefiyet 292
3.3. Muafiyetler 293
3.4. İstisnalar 294
3.5. Safi Kurum Kazancı 295
3.6. İndirilecek Giderler ve Zarar Mahsubu 295
3.7. Kabul Edilmeyen İndirimler 295
3.8. Beyan Esası 296
3.9. Vergi Kesintisi 296
3.10. Vergilendirme Dönemi ve Tarhiyat 297
3.11. Tasfiye 297
3.12. Birleşme 298
3.13. Devir, Bölünme ve Hisse Değişimi 298
3.14. Verginin Ödenmesi 299
3.15. Dar Mükellefiyet Esasında Verginin Tarhı ve Ödenmesi 300
3.16. Kurumlar Vergisi ve Geçici Vergi Oranı 301
3.17. Muafiyet, İstisna ve İndirimlerin Sınırı 302
4. KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU 302
4.1. Verginin Konusu 302
4.2. Kavramlar 303
4.3. İstisnalar (Md. 13) 304
4.4. Matrah 306
4.5. Oran 306

4.6. Vergilendirme Usulleri Vergi Dönemi 306
4.7. Beyan Esası 306
4.8. Tarh İşlemleri 307
4.9. Verginin Ödenmesi 307

ONALTINCI BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN KİRAYA VERİLMESİNDEN ELDE EDİLEN KAZANÇLARIN VERGİLENDİRİLMESİ

1. GELİR VERGİSİ KANUNU 308
1.1. Gelir Vergisinin Konusu, Unsurları ve Mükellefiyet 308
1.2. Verginin Tarhı 312
1.3. Vergi Tevkifatı (Kesintisi) 313
1.4. Verginin Ödenmesi 316
2. KURUMLAR VERGİSİ KANUNU 316
3. KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU 317
4. KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, DERNEK VE VAKIFLAR İLE MESLEKİ KURULUŞLARIN VERGİLENDİRİLMESİ 317
4.1. Mükellef 317
4.2. İstisnalar 317
4.3. Oranlar 319
4.4. Vergilendirme Dönemi 320
4.5. Beyan Esası 320
4.6. Tarh 320
4.7. Verginin Ödenmesi 320

ONYEDİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ STATÜSÜ

1. GİRİŞ 321
2. BİRLİĞİN MERKEZİ, AMACI, GÖREV VE YETKİLERİ 322
3. ÜYELİK KOŞULLARI 323
4. BİRLİĞİN ORGANLARI, YÖNETİMİ VE KOMİTELERİ 324
4.1. Birliğin Organları 324
4.1.1. Genel kurul 325
4.1.1.1. Genel kurulun görevleri 325
4.1.1.2. Genel kurul toplantısı 325
4.1.2. Yönetim kurulu 325
4.1.2.1. Yönetim kurulunun görev ve yetkileri 327
4.1.2.2. Yönetim kurulu toplantıları 327
4.1.3. Denetleme kurulu 328
4.1.4. Birlik başkanı 328
4.1.5. Genel sekreter 328
4.1.6. Disiplin komitesi 329
4.1.7. Değerlendirme komitesi 329

4.1.8. Standartlar komitesi 330
4.1.9. Mesleki eğitim ve araştırma komitesi 330
4.1.10. Komitelerin çalışma esasları 330
4.1.11. Disiplin ve idari para cezaları 330
4.1.12. Mali hükümler 331
4.1.13. Sır saklama yükümlülüğü 332
4.1.14. Değerleme hizmeti verenlerin hak ve yükümlülüğü 332
4.1.15. Denetim 332

KAYNAKÇA 333
İNTERNET KAYNAKÇASI 337

EK-1: DEĞERLEME HİZMET TARİFESİ 338

1. GİRİŞ

Gayrimenkul piyasaları, gayrimenkul proje geliştirme ve özellikle değerleme çalışmalarında profesyonelleşme ve uzmanlık için; belirli eğitim düzeyi, mevzuat bilgisi ve objektiflik veya yansızlık gibi koşulların sağlanması istenmektedir. Gayrimenkul ve proje değerleme çalışmalarında kullanılacak yöntem(ler)inin seçiminde temel faktörlerin başında; değerlemenin amacı ve konu ile ilgili yasal düzenlemelerin dikkate alınması gelmektedir[1]. Objektif ve tutarlı bir değerleme çalışma yapılabilmesi için sayılan koşulların yerine getirilmesi ön koşul olacaktır. Türk Hukuk Sistemi'nde değer, bedel veya tazminat kavramları sık kullanılmakla birlikte taşınmazın farklı düzenlemelerde anılan değerleme ölçütleri bazen piyasa değeri, bazen teminat değeri, bazen de bedel olarak ifade edilmektedir. Taşınmazın üzerindeki özel mülkiyeti ortadan kaldıran kamulaştırma, dönüşüm ve imar uygulaması gibi hallerde mevzuatta tanımlanan normlara göre takdir edilen değeri özel olarak "bedel" kavramı ile anılmakta olup, bu ölçüt taşınmazın piyasa değerinden farklı olabilmektedir. Meri mevzuatta birçok yasal düzenlemede değerleme ölçütünün farklı değerleme sonuçları vermesi nedeni ile uygulamada değerleme uzmanlığı adı altında yeni bir mesleğin gelişmesi ve kurumsallaşmasının önü açılmıştır.

Muhasebe ve vergi amaçlı düzenlemelerde kullanılan değerleme ölçütleri ile kamulaştırma, kentsel dönüşüm, imar, para ve sermaye piyasası amaçlı işlemler, icra ve iflas, gayrimenkule dayalı araçlar, sınırlı ayni haklar, proje geliştirme ve proje finansmanı gibi amaçlarla kullanılabilecek değerleme ölçütleri ile işleyişi farklılık göstermektedir. İkinci temel farklılık ise görevli ve/veya yetkili kamu idarelerinde yapılan değerleme işlemleri ve bunların işleyişleri ile finansal kurumlara ve mahkemelere yönelik değerleme hizmetlerinin sunumu ve işleyişi büyük ölçüde farklılaşmaktadır. Her bir resmi işlemde değerleme uzmanından beklenen görevler ve çalışmanın kapsamı, genellikle diğerinden farklılık göstermektedir. Cumhuriyet döneminde 1930'lu yıllardan itibaren yapılan yasal düzenlemelerin hala yürürlükte olması ve farklı dönemlerde yapılan yasalardaki değerleme ölçütleri ve işleyişinin farklılaşması, değerleme çalışmalarının yasal yönlerinin anlaşılması ve algılanmasını özel olarak güçleştiren etkenlerin başında gelmektedir. İkinci olarak mevzuatta sık değişiklilerin yapılması nedeni ile yeni düzenlemelerin önceki düzenleme ve uygulamalarla çelişmesi ve yapılan yasal düzenlemelerin etki derecelerinin zayıf kaldığı dikkati çekmektedir. Buna ilave olarak değerleme kurumları ve uzmanlarınca çalışma bölgelerindeki mahkeme kararlarının izlenmesi ve hatta her ofiste tapu, imar, mevzuat ve mahkeme kararlarına doğrudan erişim olanağı sağlayan veri paylaşım modellerinin tesis edilmesi zorunlu görülmektedir.

Değerleme uzmanlığı oldukça karmaşık ve çeşitli konuları kapsamakta, ulusal ve uluslararası boyutları olan konulara odaklanmaktadır. Değerleme uzmanlığını diğer iş kollarından ayıran temel faktörün; çalışma konuları ve kapsamının dinamik konuları kapsaması, her geçen gün çalışma alanlarının genişlemesi ve çeşitlenmesi ile sıklıkla yeni düzenlemelerin yapılması nedeni ile profesyonelliğin sürekli üst düzeyde tutulması için güncelleme eğitiminin alınması zorunluluğudur. Bu bakımdan değerleme uzmanlığını bir iş alanı olarak seçen kişilerin ve uzmanlık sertifikasına sahip olanların her gün mevzuatta yapılan değişiklikleri incelemeleri ve güncelleme eğitimi kapsamında mevzuatta yapılan yeni düzenlemelerin işlenmesi zorunlu görülmektedir. ABD, Kanada ve Avrupa Ülkelerinde lisanslı değerleme uzmanlarının her yıl mevzuat değişiklikleri ve uygulama sorunları amaçlı kurs/sertifika programlarına katıldıkları ve hatta bazı ülkelerde bu tür programlara katılımın zorunlu olduğu görülmektedir. Değerleme raporlarının uygulamada "kendiliğinden geçerli doküman veya belge" olarak işlem görmesi, her şeyden önce raporun mevzuatın amir hükümlerine uygunluğu ve güncel olması yanından değerleme sonuçlarının tutarlı ve yüksek kalite standartlarına uygun analiz ve değerlendirmeleri içermesine bağlı bulunmaktadır. Türkiye'de değerleme raporlarının firma ve kurum içi denetimi dışında özellikle mahkemelere sunulan bilirkişi raporlarının büyük ölçüde denetimden uzak olduğu ve yapılan birçok raporun güncel mevzuat ile çeliştiği ve kullanılan değerleme ölçütlerinin mevzuat ve yargı kararları ile çeliştiğine sık rastlanmaktadır. Bu bakımdan

[1] *Z.G.Mülayim, Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik, Yenilenmiş ve Genişletilmiş, II. Baskı, Yetkin Yayınları, 2001, Ankara; E.Rehber, Tarımsal Kıymet Takdiri ve Bilirkişilik, VİPAŞ A.Ş., 1999, Bursa; W.L.Jr Ventolo ve M.R. Williams, Fundamentals of Real Estate Appraisal, 8th Edition, Dearborn Real Estate Education, 2001, Chicago, USA.*

değerleme uzmanlığı sınav konularından birinin gayrimenkul meslek mevzuatı olarak alınması isabetli bulunmakla birlikte mevzuat konularının kapsam yönünden güncellenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Gayrimenkul değerleme çalışmalarının özünü mülkiyetin dikey ve yatay kapsamına ilişkin konular oluşturmaktadır. Sınırlı ayni hak değerlemesi, gayrimenkullerin gelir ve faydalarının analizi, gayrimaddi varlık değerlemesi, maden ve doğal kaynakların değerleme işlemlerinin, mevzuatın amir hükümlerine göre şekillendiği, uluslararası standartlarla ile yurtiçi düzenlemelerin sayılan alanlar başta olmak üzere birçok defa çeliştiği bilinmelidir. Gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin uluslararasılaşmasına bağlı olarak değerleme yöntemleri ve uygulamalarının da uluslararası düzeye çekilmesi ve hizmet kalitesinin artırılması zorunludur. Uluslararası değerleme standartlarının da ötesinde özellikle kentsel dönüşüm, altyapı ve gelişme projelerine yönelik finans temininde uluslararası finans kuruluşlarının değerleme standartlarının iç hukuk ile çeliştiği ve finans kaynaklarından yararlanma olanaklarının güçleştiği görülmektedir[2].

Gayrimenkul mevzuatının çok kapsamlı olması ve konunun hukuki yönleri yanından teknik detaylarının olması nedeni ile bu rehberde sadece temel sınav konuları ile yetinilmiş, ikinci mevzuat ve kurum içi genelgeler mümkün olduğu ölçüde ihmal edilmiştir. Değerleme uzmanlığına temel teşkil eden Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü yanında Türk Medeni Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve kapsamına ilişkin temel hükümleri detaylı olarak incelenmiştir. Anılan düzenlemelerin bilinmemesi halinde kat mülkiyeti, irtifak hakkı değerlemesi ve özellikle yap-işlet-devret ve kamu – özel ortaklığı gibi üst hakkı değerleme ve proje geliştirme çalışmalarının yapılması mümkün olamayacaktır. Bunun dışında İmar Kanunu ve Kamulaştırma Kanunu mümkün olduğu ölçüde kapsamlı olarak ele alınmış, Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu da detaylı olarak ele alınmış ve incelenmiştir. Belediye Kanunu, Büyükşehir Belediye Kanunu, Yapı Denetimi Hakkında Kanun, Emlak Vergisi Kanunu, Taşınmaz Kiralama Mevzuatı ve Kira Kazançlarının Vergilenmesi ile Gayrimenkullerin Alım-Satım ve İnşa Kazançlarının Vergilenmesi konuları ise sadece değerleme uzmanlığı ile ilişkisi yönünden ele alınmıştır. Mevzuat konularının güncellenmesinde 1 Mart 2016 tarihine kadar olan değişiklikler inceleme konusu yapılmış olup, özellikle önümüzdeki aylarda değerleme uzmanlığı çalışma alanlarına ilişkin yaşamsal derecede önemli kanun tasarılarının gündeme gelmesi beklenmektedir[3]. Türk Hukuk Sistemi'nde değerleme uzmanlığı alanında iki yeni düzenleme olan; 2016 tarih ve 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu ve 2016 tarih ve 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu ile radikal düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir. Bu çalışmada sınav konuları arasında olmaması nedeni ile uygulamada değerleme uzmanlarının sık kullandıkları Kıyı Kanunu, Kooperatifler Kanunu, Hazine Taşınmazlarının Değerlendirilmesine İlişkin Mevzuat, Toplu Konut İdaresi Kanunu, İl Özel İdareleri Kanunu, Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu, Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, Maden Kanunu ile anılan kanunlara ilişkin uygulama yönetmelikleri, tebliğler ve genelgeler kapsam dışında bırakılmıştır. İmar ve kamulaştırma ile ilgili kısımlarda mevzuatın anlaşılabilirliğini artırmak için az sayıda uygulama örneğine de yer verilmiştir.

---

[2] Özellikle altyapı projeleri için arazi edinimi ve kamulaştırma işini de kapsayan projeler için yabancı kaynak temininde bu güçlük yoğun olarak yaşanmaktadır. Bilgi için bakınız: H.Tanrıvermiş ve N.Doğru, Türkiye'de Yasalar ve Uluslararası Kuruluşların İlkeleri Çerçevesinde Kamulaştırma Süreci ve Bedel Takdiri: Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Projesi Örneği", Türkiye VI. Tarım Ekonomisi Kongresi, 183-196, 2004, Tokat; Y.Aliefendioğlu ve H.Tanrıvermiş, Evaluation of Land Acquisition and Expropriation for Investment Projects in Turkey within the Framework the Turkish Laws and International Standards: The Case of Baku-TbilisiCeyhan Crude Oil Pipeline Project. Royal Agricultural University Working Paper, 2016, UK.

[3] Türkiye Cumhuriyeti 64'üncü Hükümet Programı'nda özellikle bilirkişilik kanunu, kentsel dönüşüm ve gayrimenkul sertifikaları, imar tadilatının neden olduğu rant artışının vergilenmesi ve yerel yönetim gelirlerinin artırılması ve vergiye esas değerleme siteminin geliştirilmesi konularında önemli hedeflerin olduğu görülmekte olup, anılan başlıkların hemen hepsinde düzenleme taslaklarının hazırlandığı ve yakın gelecekte TBBB gündemine gelebileceği düşünülmektedir.

BİRİNCİ BÖLÜM

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLER İLE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ

1. AMAÇ VE TEMEL KAVRAMLARIN TANIMLARI

Bu Tebliğ; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlemesi yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerleme hizmeti verecek gayrimenkul değerleme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek ve listeler oluşturmak, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde yapılacak değerleme faaliyetine ilişkin esasları düzenlemek ve değerleme raporu standartlarını belirlemek amacı ile yürürlüğe konulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınan gayrimenkul değerleme şirketlerinin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıkları değerleme faaliyeti dışındaki değerleme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır.

Tebliğde belirtilen başlıca kavramların tanımları aşağıdaki gibi yapılmıştır:

a) Gayrimenkul: taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,

b) Gayrimenkul değerleme: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

c) Konut Değerlemesi: konutların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

d) Gayrimenkul değerleme şirketi: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerleme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerleme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini,

e) Değerleme uzmanı: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Lisansı verilen kişileri, ifade eder.

14.08.2014 tarih 29088 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)" ve Kurul Kararına göre; 3 yıllık tecrübe şartını tevsik eden rapor sunamadığı veya diğer şartları taşımadığı için başvurusu kabul edilmeyen adaylar, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından düzenlenecek ve içeriği Kurulca onaylanacak mesleki uygulamalı eğitim programına katılmaları ve başarılı olmaları halinde tecrübe şartını sağlamış sayılacaklardır.

f) Sorumlu değerleme uzmanı: Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari % 10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerleme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerleme uzmanlarını, ifade eder.

g) Konut değerleme uzmanı: Konut değerlemesi yapan ve değerleme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlemesi hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade eder. Ancak, 14.08.2014 tarih ve 29088 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)"de Konut Değerleme Lisansı için en az 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde, eğitim alınmış olması gerektiği belirtilmiştir. Bu nedenle konut değerleme lisansı için 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim almış olmak yeterli kabul edilecektir.

Ayrıca VII-128.7 nolu tebliğ ve Kurul Kararına göre; 1 yıllık tecrübe şartını tevsik eden rapor sunamadığı veya diğer şartları taşımadığı için başvurusu kabul edilmeyen adaylar, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından düzenlenecek ve içeriği Kurulca onaylanacak mesleki uygulamalı eğitim programına katılmaları ve başarılı olmaları halinde tecrübe şartını sağlamış sayılacaklardır.

h) Müşteri: Değerleme yaptırmak üzere şirket ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,

ı) Değerleme uzman yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, gayrimenkul değerleme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,

i) Konut değerleme uzman yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavı'nı geçmiş, konut değerleme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri tanımlar.

2. KURULCA LİSTEYE ALINMA VE LİSTEDEN ÇIKARILMA ESASLARI

Kurul tarafından ilan edilen listeye alınmak üzere başvuru yapanlarla ilgili koşullar tespit edilmiştir (Md. 4). Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

1) Anonim şirket olmaları,

2) Esas sözleşmelerinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,

3) Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresinin bulunması,

4) Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 TL olması, Belirtilen asgari ödenmiş sermaye, her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerleme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenebilir (yeniden değerleme oranı çerçevesinde (Seri:VIII, No:35 no'lu tebliğ 2017 yılı için belirlenen tutar 402.598 TL olacaktır),

5) Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,

6) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,

7) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması,

8) En az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerleme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,

9) Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması zorunludur.

Ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (7) sırada yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerleme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerleme uzmanının taşıması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az iki kişinin yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır. Şirket, ihtiyaç duyulması halinde yeterli sayıda değerleme uzman yardımcısı ve konut değerleme uzman yardımcısı istihdam edebilir.

Kurula başvuru aşamasında başvuru dilekçesinde şirkete ilişkin olarak; (a) listeye alınma talebine ilişkin yetkili organ kararının noter onaylı bir suretinin, (b) varsa son 3 yıllık faaliyet raporlarının, (c) son durum itibariyle esas sözleşmenin bir nüshasının, (d) sermayenin ödendiğine ilişkin yeminli mali müşavir raporunun, (e) varsa son 3 yıllık bilanço ve gelir tablolarının, (f) bilgisayar yazılımı ve donanımına ilişkin bilgilerin, (g) organizasyon yapısı ve yöneticiler dışındaki personele ilişkin bilgilerin, (h) varsa son 3 yıl içerisinde gerçekleştirilen değerleme işlemleri ve müşteriler hakkında bilgilerin, (ı) Hazırlanan değerleme raporlarında izlenen prosedür, uyulan rapor standartları, kullanılan analiz yöntemleri, standart rapor formları ile takip edilen uluslararası standartları açıklayıcı bilgilerin, (i) değerleme raporlarının yazımı sırasında kullanılan çalışma kağıdı örneklerinin, (j) varsa son 3 yıllık faaliyet dönemi içinde uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanmış değerleme raporlarından 5 adet örneğin, (k) Şirketin ortaklık yapısı hakkındaki bilgilerin, (l) varsa imzalanan know-how sözleşmelerinin birer örneğinin ve (m) faaliyet ilke ve esasları ile iş akış prosedürlerinin sunulması gerekir.

Başvuru aşamasında şirket ortaklara ilişkin olarak; (a) tüzel kişiler için faaliyetlerine ve ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgilerin, (b) gerçek kişiler için öz geçmişlerinin, (c) Tebliğ'in 7'nci maddede belirtilen belgelerin, (d) varsa yurtdışı ortakları ile işbirliği yaptığı yabancı kuruluşlarla ilgili bilgilerin, (e) varsa iştirak ettikleri ortaklıkların son üç yıllık mali tabloları, ortaklık yapıları ile faaliyet raporlarını sunmaları istenmektedir. Şirket yöneticilere ve denetçilere ilişkin olarak; (a) özgeçmişlerinin, (b) Tebliğ'in 7'nci maddede belirtilen belgelerin, (c) varsa iştirak ettikleri ortaklıkların son üç yıllık mali tabloları, ortaklık yapıları ile faaliyet raporlarının; değerleme uzmanları ve konut değerleme uzmanlarına ilişkin olarak; (a) özgeçmişlerinin, (b) uzmanlık lisanslarının birer örneğinin, (c) hazırlanan değerleme rapor örneklerinin, (d) Tebliğ'in 7'nci maddede belirtilen belgelerin ve (e) yönetim kurulu kararı ile onaylanan iş akışları ve değerleme rapor formatının imza karşılığı alındığına dair belgenin eklenmesi zorunludur. İnceleme sonucunda uygun görülen şirketler listeye alınır ve Kurulca kamuya duyurulur. Şirketin listeye alınması, söz konusu şirkete resmi teminat verilmesi anlamına gelmez.

3. ŞİRKET ORTAK VE YÖNETİCİLERİ İLE DİĞER PAYDAŞLARIN NİTELİKLERİ

Şirketin ortakları, yöneticileri, denetçileri, değerleme uzmanları, konut değerleme uzmanları ile şirketin tüzel kişi ortaklarının yönetim kurulu üyelerinin (Md.7);

a) Bankacılık mevzuatı, suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan dolayı hüküm giymemiş olmaları ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi 2 yıl veya daha uzun süreli hapis gerektiren veya zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları, resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya bu suçlara iştirakten hüküm giymemiş olmaları,

b) Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

c) Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası iptal edilmiş yahut borsa üyeliği iptal edilmiş kuruluşlarda iptalde sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

d) Sermaye Piyasası Kanuna muhalefetten dolayı mahkumiyetlerinin bulunmamış olması,

e) İşlem yasaklı olmaması,

f) Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması veya herhangi bir unvanla görev almaması,

g) listeden çıkarılan şirketlerde listeden çıkarmada sorumluluğu tespit edilip, lisansı süresiz iptal edilmiş olmaması ve lisansı süreli olarak iptal edilmiş ise süresi sonunda iptal kararının Kurulca kaldırılmış olması,

gerekir. İlgililer bu nitelikleri taşıdıklarına dair noterce tasdikli beyanda bulunurlar. Sorumlu değerleme uzmanları, birden fazla gayrimenkul değerleme şirketine ortak olamazlar.

4. PAY DEVİRLERİ VE ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Sorumlu değerleme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Kurul'un uygun görüşü alınmadan yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kayıt edilmez. Sorumlu değerleme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrinden önce, Şirket yönetim kurulu söz konusu pay devrine ilişkin olarak bir uygunluk kararı verir ve Kurul'a bildirir. Diğer pay devirlerinde yeni ortağın, Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin belgeler ile birlikte şirket yönetim kurulu tarafından en geç 15 gün içinde Kurula bilgi verilir. Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur.

5. ŞİRKET FAALİYETLERİNİN DURDURULMASI

Kurul listeye alınmış olan Şirket'in faaliyetlerinin durdurulması söz konusu olabilir. Tebliğe göre; (a) herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerleme uzmanının kalmaması ve (b) buna ilave olarak; (i) ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması ve (ii) en az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerleme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi koşulların 6 ay süre ile sağlanamaması halinde Şirket'in faaliyetlerinin durulması yoluna gidilir.

6. ŞİRKETİN KURUL LİSTESİNDEN ÇIKARILMASI

Kurul tarafından listeye alınan Şirket, aşağıdaki koşulların oluşması halinde yine Kurul listesinden çıkarılabilir:

a) Şirket'in faaliyetlerinin durdurulması ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,

b) Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması,

c) Değerleme sırasında yeterli inceleme yapılmaması,

d) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen değerleme standartları ve değerleme mesleği ile ilgili düzenlemelere uyulmaması,

e) Çalışma kâğıtlarının veya rapordaki bilgilerin raporda ulaşılan sonucu kanıtlayacak düzeyde olmaması,

f) Hatalı, eksik, yanıltıcı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi veya bilgi verilmesi,

g) Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi veya geciktirilmesi,

h) Tebliğde düzenlenen bağımsızlık ilkesinin ihlali,

ı) Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerleme şirketleri için belirlenen düzenlemelere uyulmaması

Kurulca listeden çıkarılan şirketler, listeden çıkarmaya ilişkin Kurul karar tarihinden itibaren 5 ay süreyle değerleme hizmeti vermek üzere yeniden listeye alınmak için Kurula başvuramazlar. Kurulca listeden çıkarılan şirketin ortakları, yöneticileri ve denetçileri ise 5 ay süre ile değerleme

hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmak için başvuruda bulunan başka bir gayrimenkul değerleme şirketinde veya Kurul listesinde bulunan bir gayrimenkul değerleme şirketinde herhangi bir unvan altında görev alamazlar ve ortak olamazlar.

Beş aylık sürenin bitiminde Kurula yapılacak başvuruda; (i) Kurulca listeden çıkarılan şirketin, listeden çıkarılmasına neden olan şartları ortadan kaldırdığını, (ii) bu şartların bir daha oluşmaması için gerekli tedbirleri aldığını ve (iii) Şirketin ortakları, yöneticileri, denetçileri değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanlarının bu Tebliğde aranan şartları sağladığını ortaya koyması halinde şirketin yeniden listeye alınma başvurusu değerlendirmeye alınabilir. Şirket'in faaliyetlerinin durdurulması ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi nedeni ile Kurul tarafından listeden çıkarılan şirketlerin ortakları, yöneticileri ve denetçilerine bu paragraf uygulanmaz (Md. 9).

7. DEĞERLEME ŞİRKETLERİNİN SORUMLULUKLARI

Gayrimenkul değerleme şirketleri ve değerleme raporunu imzalayan değerleme uzmanları, konut değerleme uzmanları ile sorumlu değerleme uzmanları; hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle; müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan müteselsilen sorumludurlar. Şirketin ortakları, yöneticileri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır (Md.10)

Değerleme şirketlerinin temel sorumluluk alanları Tebliğ'de aşağıdaki başlıklar altında sıralanmıştır:

i. Bağımsızlık ilkesi: Gayrimenkul değerleme şirketleri ile bu şirketlerde çalışan değerleme uzmanları ve konut değerleme uzmanları, değerleme çalışmalarında bağımsız ve objektif olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanlarının; değerleme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldırabilecek durumların da bulunmaması gerekir.

Değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanları çalışmaları sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporlarında açıklamak zorundadırlar.

Gayrimenkul değerleme şirketi veya değerleme uzmanı ile konut değerleme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair tereddüt oluşması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir. Aşağıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkmış sayılır:

a) Gayrimenkul değerleme şirketlerinin ortakları, yöneticileri, değerleme uzmanları, konut değerleme uzmanlarının ve bunların üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dahil) kan ve sıhri hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından;

1) Değerleme sözleşmesinde öngörülenler dışında müşteriden veya müşteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaadinin ortaya çıkması,

2) Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle değerleme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,

3) Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerleme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi, şirket müdürü veya yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,

4) Müşteri veya müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması, (olağan borç alacak ilişkisi bu kapsamda değerlendirilemez),

b) Geçmiş yıllara ilişkin değerleme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi,

c) Değerleme ücretinin, değerleme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, değerleme şirketi tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.

Yukarıdaki şartlar şirkete dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir (Md. 12).

ii. İşin kabulü ve devri: Gayrimenkul değerleme şirketleri ve/veya değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanları, bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriden iş alamazlar.

Bağımsızlığı ortadan kaldıran hususlardan herhangi birisinin, işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, şirket derhal işi sona erdirerek, durumu en geç bir hafta içinde Kurula gerekçeleri ile birlikte bildirmekle yükümlüdür. Bu durumda şirket çalışma notlarını ve gerekli tüm bilgileri, yerine geçecek olan şirkete devreder. Bu bildirim yapılmaksızın durumun tespit edilmesi halinde, Kurul, şirketi listeden çıkartmaya yetkilidir (Md. 13).

iii. Mesleki özen ve titizlik ilkesi: Gayrimenkul değerleme şirketlerinde çalışan değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanları; değerleme görevinin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerleme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir uzmanın aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder. Gerekli özen ve titizliğin asgari kıstası, değerlemeye ilişkin Kurul düzenlemelerine eksiksiz uyulmasıdır. Buna göre, değerleme uzmanı ve konut değerleme uzmanı değerleme faaliyetini gerektiği şekilde planlamak, program yapmak, yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmak, düzenli çalışma kağıtları hazırlamak ve görüşünü, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerleme raporunda açıklamak zorundadır (Md. 14).

iv. Sır saklama yükümlülüğü: Değerleme uzmanları, konut değerleme uzmanları, şirketin yöneticileri ve denetçileri; müşterileri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklayamazlar; doğrudan veya dolaylı kendilerine veya üçüncü kişilere menfaat sağlama veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamazlar. Bu yükümlülük görevden ayrılmadan sonra da devam eder. Ancak; (a) müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması, (b) mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca talep edilmesi, (c) ilgili meslek odaları veya derneklerce mesleki amaçlarla talep edilmesi, hallerinde ilgili kişi ve kuruluşlara söz konusu bilgiler verilebilir.

v. Sözleşme zorunluluğu: Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların şirket tarafından değerlemesinin yapılabilmesi için şirket ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen her bir değerleme raporu için ayrı bir değerleme sözleşmesi imzalanması zorunludur. Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde yapılacak değerlemelerde birden fazla değerleme raporu için tek sözleşme yapılabilir.

Sözleşmenin asgari olarak; (a) değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri, (b) sözleşmenin taraflarını tanıtıcı bilgileri, (c) ücretin tespitine ilişkin esasları, (d) çalışma saatleri ve tahsis edilen personele ilişkin esasları, (e) sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları ve (f) şirketin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları içermesi zorunludur.

Değerleme çalışmalarına yönelik olarak yapılacak sözleşmelerde hizmet ücretinin tespiti özel önem taşımaktadır. Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, şirket ve müşteri arasında serbestçe belirlenir, ancak bu ücret; (a) önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine

bağlanamamakta, (b) değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenememekte ve (c) ödenmesi de herhangi bir şarta bağlı olamamaktadır (Md.18). Her yıl 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76'ncı maddesi hükmü uyarınca, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerleme hizmetlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerleme asgari ücret tarifesi ve uygulama esasları ilan edilmektedir (Ek-1). Asgari fiyat tarifesi, özellikle para ve sermaye piyasalarına yönelik hizmetlerde belirleyici olmakta iken, kamu ve özel kurumlara hizmet verilmesinde yol gösterici olmaktadır. Özellikle kamu kurumlarınca yapılan ihaleli değerleme hizmeti alımlarında fiyat kırımına gidilebildiği ve şirketlerce yapılan özel amaçlı değerleme işlerinde fiyat yoluyla rekabet edildiği bilinmektedir.

Şirketin uluslararası değerleme kuruluşları ile know-how sözleşmesi yapması halinde, yapacağı know-how sözleşmesinde; (a) Uluslararası değerleme kuruluşunun unvanı ve adresi, (b) Şirketin unvanı ve merkez adresi, (c) Uluslararası değerleme kuruluşunun kendi ülkesinde ve uluslararası değerleme uygulamalarında kullandığı yöntemler ve teknikler konusunda değerleme kuruluşuna bilgi aktarımına ilişkin esaslar, (d) Şirketin değerleme faaliyetini gerçekleştirirken hazırladığı raporlarda uluslararası değerleme kuruluşunun adını kullanıp kullanmayacağı, (e) Uluslararası değerleme kuruluşuna ödenecek ücret ve (f) Sözleşmenin süresi gibi asgari hususların bulunması zorunludur. Know-how sözleşmesinin bir örneği, imzalanmasını takiben 15 gün içinde Kurula gönderilir.

8. ŞİRKETLERİN YAPABİLECEKLERİ FAALİYETLER VE YASAKLAR

Gayrimenkul değerleme şirketleri; gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Bir gayrimenkulün 4721 Sayılı Kanunun 684'üncü maddesi uyarınca bütünleyici parçası ile 686'ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerleyebilirler. Gayrimenkul değerleme şirketleri gayrimenkul değerleme faaliyetinin yukarıdaki paragrafta belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.

Değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanları ise; (a) aynı anda birden fazla gayrimenkul değerleme şirketinde istihdam edilemezler, ortak olamazlar, başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar, (b) gayrimenkul değerleme faaliyetinin yanı sıra gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti dışında herhangi bir faaliyette bulunamazlar, (c) meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar, (d) bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler, (e) kendilerine değerleme hizmeti verdikleri ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar. Şirkette, tam zamanlı istihdam edilmeksizin sözleşme imzalamak suretiyle çalışan değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanlarına ise (b)'de belirtilen hükümler uygulanmaz. Ancak bu kişiler her durumda emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamazlar.

9. RAPORLAMA STANDARTLARI

Değerleme işlemine ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun asgari unsurları Kurul tarafından belirlenen formata uygun, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur. Değerleme raporları, değerleme uzmanı ve konut değerleme uzmanı niteliğini haiz olmayan kişilerce imzalanamaz.

10. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİNE VERİLECEK BİLGİLER

Arsa üzerinde gerçekleştirilecek bir gayrimenkul projesine istinaden yapılacak ihale ile ilgili yapılan değerlemelerde, mevcut avan veya kesinleşmiş projelerin ve bu projelere ilişkin her türlü bilgi ve belgenin değerlemelerde esas alınmak üzere şirkete verilmesi; ayrıca, yapılacak her türlü

değerlemede, değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerleme yapılmasını veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesi zorunludur.

11. KURUL DENETİMİ

Kurul, listeye almış olduğu gayrimenkul değerleme şirketlerini gerekli gördüğü takdirde denetler, bu şirketlerden her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir. Şirket, değerleme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını teşkil eden çalışma belgelerini Kurulca istendiğinde ibraz edilmek üzere değerleme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklamak zorundadır.

12. BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Gayrimenkul değerleme şirketleri, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile faaliyet raporlarını Kurula gönderirler. Bunun dışında altı aylık dönemler itibariyle dönemin bitimini izleyen 6 iş günü içinde istihdam edilen değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanlarının listesi, ortaklık yapısı, şubelerin listesi, yönetim kurulu üyeleri ve denetçileri ile müşterisi, konusu, rapor numarası ve hazırlayan değerleme uzmanı veya konut değerleme uzmanına ilişkin bilgileri de içerecek şekilde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hazırlanan raporların listesi Kurula gönderilir.

Başvuru koşullarından herhangi birinin kaybedilmesi durumunda, koşulun kaybedildiği tarihi izleyen 6 iş günü içinde Kurula bildirim yapılması zorunludur. Şirket, faaliyetin durdurulmasını gerektirecek hallerin oluşması durumunda, bu tarihten itibaren 6 iş günü içerisinde Kurula bildirimde bulunmakla yükümlüdür. Ayrıca, gerçek ve tüzel kişilerde aranan şartlarda değişiklik olması halinde gerekli belgelerin 6 iş günü içinde Kurula gönderilmesi zorunludur. Bildirimlerin hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan gayrimenkul değerleme şirketinin yönetim kurulu sorumludur.

13. İLAN VE REKLAMLAR

Gayrimenkul değerleme şirketleri; her tür yazılı, sesli ve görüntülü basın yayın ilanları, bilgi işlem ortamında verilen ilanlar, broşür, afiş ve bunlara benzer nitelikteki reklam ve ilanlarda; (a) Halkı yanıltıcı ve aldatıcı, bilgi ve tecrübe noksanlıklarını istismar eder tarzda ifadelere yer verilemez, (b) Taraflı ve gerçeğe aykırı bilgi verilemez, (c) Asgari gerekliliği olan bilgiler gizlenemez, (d) Diğer gayrimenkul değerleme şirketleriyle karşılaştırma yapılamaz, “en büyük”, “en iyi”, “en güvenilir”, “en sağlam” ve buna benzer sübjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadelere yer verilemez ve (e) Değerlemenin sonucu ile ilgili vaat ve taahhütlerde bulunamama gibi Tebliğde belirlenen ilkelere uymak zorundadırlar (Md.22/a)

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK MEDENİ KANUNUNUN TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ

1. AYNİ HAK KAVRAMI VE UNSURLARI

Ayni haklar hak sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır[4]. Bu tanımdan yola çıkılarak ayni hakkın unsurlarını aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür:

1.1. Ayni Hak Eşya Üzerinde Kurulur

Hukuki anlamda eşya ile fiziki anlamda eşya kavramı her zaman birbiriyle örtüşmez. Hukuki anlamda eşya kavramı ile anlaşılması gereken; üzerinde insan hâkimiyetinin kurulması mümkün olan, ekonomik bir değer taşıyan, sınırlanabilen ve insan vücuduna ait olmayan cismani varlıklardır. Bu bağlamda üzerinde hâkimiyet kurulamayan ay, güneş ve yıldızlar; ekonomik değer taşımayan pirinç tanesi veya bir adet iskambil kâğıdı; sınırlanamayan deniz ve okyanus; insan vücuduna ait olan göz, böbrek ve saç eşya sayılmaz. Ancak belirtmek gerekir ki, pirinç tanesi üzerine isim yazılarak kolye ucu şeklinde kullanılmasında olduğu gibi, o eşyaya ekonomik bir değer katılması ile veya saçın peruk haline getirilmesi sonucu insan vücudundan ayrılmasında olduğu gibi, bu varlıklar da hukuki anlamda eşya niteliğine kavuşabilirler. Aynı şekilde deniz suyunun bahçe havuzunda sınırlanması sonucunda da hukuki anlamda eşyadan söz etmek mümkündür. Ayni haklar belirtilen bu nitelikleri taşıyan hukuki anlamda eşya üzerinde kurulur.

1.2. Ayni Hak Eşya Üzerinde Doğrudan Doğruya Hâkimiyet Sağlar

Ayni hakkın sahibi, hakkın kendisine tanıdığı yetkileri herhangi bir aracı kişiye ihtiyaç duymadan kullanabilir; yani hak sahibi bir kimseden izin almak veya bir edimde bulunmasını istemek zorunda değildir[5]. Malik, hukuk kurallarının sınırları içerisinde kalmak şartıyla eşyadan dilediği gibi yararlanabilir, eşyayı kullanabilir ve eşya üzerinde tasarrufta bulunabilir.

1.3. Ayni Hak Herkese Karşı İleri Sürülebilir

Herkes eşya üzerinde hak sahibinin sahip olduğu hâkimiyete uyma ve onu ihlal etmemekle yükümlüdür. Ayni hakkı ihlal eden kim olursa, hak sahibi hakkına uygun davranmasını ondan isteyebilir[6]. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 683'üncü maddesi hükmü ile ayni hak sahibinin, malına haksız olarak el uzatan kişiye karşı istihkak ve el atmanın önlenmesi taleplerini yöneltebileceği düzenlenmiştir. Ayni hakkın mutlak etkisi sınırlı ayni hak sahibinin de malik karşısında korunmasını salar. İrtifak veya rehin hakkı sahibi bu hakkını her yeni malike karşı ileri sürebilir, yeni malik mülkiyet hakkını irtifak veya rehin hakkıyla sınırlanış olarak kullanabilir[7].

2. EŞYA TÜRLERİ

Eşya, aslı Arapça olan "şey" kavramının çoğuludur. Eşyayı çeşitli şekillerde sınıflandırmak mümkündür:

2.1. Taşınırlar-Taşınmazlar:

Taşınır eşya, bir yerden başka yere taşınabilen ve taşınmazlar dışında kalan tüm eşyadır. 4721 Sayılı Kanunun 762'nci maddesi, edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyeti kapsamına girmeyen elektrik, doğal gaz gibi doğal güçleri de taşınır hükümlerine bağlı tutmuştur.

---

[4] *M. Kemal Oğuzman, Ö. Seçili, S. Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 11.Bası, İstanbul 2006, s.3. ve Öztan, s. 657,*

[5] *Ş.Ertaş, Eşya Hukuku, 6.Bası, Ankara, 2005, s.52 v.d.*

[6] *M. Kemal Oğuzman, Ö. Seçili, S. Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 11.Bası, İstanbul 2006, s.16.*

[7] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.5.*

Taşınmaz, bir yerden başka yere özünde değişiklik olmaksızın taşınması mümkün olmayan şeylerdir[8]. 4721 Sayılı Kanunun 704'üncü maddesine göre taşınmazlar aşağıdaki biçimde sayılmıştır:

a) Arazi: Arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası olarak tanımlamaktadır. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

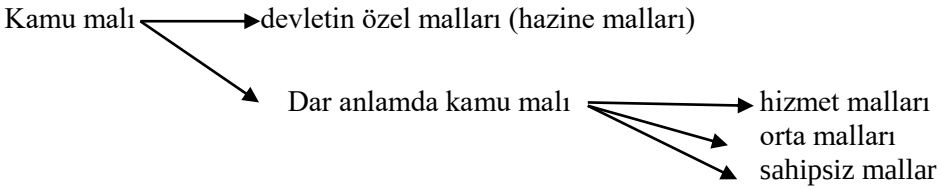
b) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler: Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tabi olacağı 4721 Sayılı Kanunda belirtilmiştir. Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir.

c) Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar: Bağımsız ve sürekli hakların tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya aşınmaz olarak kaydedilmesi için öncelikle bu hakkın bir irtifak hakkı olması, süresiz veya en az 30 yıl süreli kurulması, tasarrufu kısıtlamayan veya izne tabi kılınmayan bağımsız irtifak hakkı olması gerekmektedir. Başka bir ifade ile bağımsızlıktan kasır bu hakkın kişiye bağlı ancak devredilebilir ve miras yolu ile intikal edebilir şekilde kurulmuş olmasıdır. Her durumda hak sahibinin yazılı istemi aranmaktadır. Bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü ayni ve kişisel hak kurulabilir. Bu haklar uygulamada genellikle üst hakkı ve kaynak irtifakı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yukarıda sayılanların yanı sıra bir taşınmazın bütünleyici parçası duruma gelen taşınır eşya ve doğal ürünler de taşınmazlara uygulanacak hükümlere tabidir.

2.2. Özel Mülkiyete Tabi Eşya-Kamu Malı

"Eşya", özel hukuka ilişkin bir sözcüktür. Kamu malı özel hukuk kapsamında eşya kabul edilmemektedir, çünkü kamu malı üzerinde özel mülkiyet kurulamaz. Nitekim 4721 Sayılı Kanunun 715'nci maddesi, sahipsiz yerlerin ve yararı kamuya ait olan malların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu belirtmiş, kamu mallarını 4721 Sayılı Kanunun uygulama alanı dışında bırakarak İdare Hukuku kapsamına sokmuştur[9].



Devletin özel malları; verimleri veya kapital değerleri ile bir devlet hizmetinin görülmesine yardımcı olan mallardır. Sosyal Güvenlik Kurumu'nun kiraya verdiği iş hanlarından elde ettiği kira geliri örnek verilebilir. Devletin özel malları üzerinde bazı durumlarda kısmen bazı durumlarda tamamen özel hukuk kuralları uygulanır.

Teknik anlamda kamu malı ile kastedilen mallar dar anlamda kamu mallarıdır. Gerçek kamu malları, idare hukuku hükümlerine tabidir:

a) Hizmet malları: Kullanma değeri ile doğrudan doğruya kamu hizmetine tahsis edilmiş olan mallardır. Örneğin hastaneler, okullar, cezaevleri, kütüphaneler. Bu mallar o hizmeti alanlara açıktır.

b) Orta malları: Bir tahsis sonucu doğrudan doğruya kamunun ortak kullanımına açık olan mallardır. Örnek olarak parklar, meralar, otoyollar gösterilebilir. Bu mallar toplumdaki herkese açıktır.

---

[8] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.13.*

[9] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.18.*

c) Sahipsiz mallar: Herhangi bir tahsis işlemine gerek olmaksızın, doğrudan doğruya doğal niteliklerinden ötürü kamu kullanımına açık olan yerlerdir. Örneğin ormanlar, kıyılar, dağlar sahipsiz mallardır. Sahipsiz mallar ancak kamu yararı bulunuyorsa özel mülkiyetin konusu olabilir. Nitekim Kadastro Kanununun 17'inci maddesi ile tarıma elverişli olmayan yerlerde mülkiyeti zamanaşımı yoluyla kazandıran bir yol olarak "ihya" düzenlenmiştir.

Kamu malları üzerinde hiçbir zaman özel mülkiyet kurulamaz; bunun istisnası ihyadır. İhya yolu ile orman sayılmayan, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziyi ihya ederek tarıma elverişli hale getiren kişi bu arazide 20 yıl boyunca malik sıfatıyla çekişmesiz ve aralıksız zilyetliğini sürdürmüşse kadastro çalışmaları sırasında hakkın tespiti ihya eden adına yapılır (Kadastro Kanunu md.17/1).

Kamu malları alışveriş hayatının dışında kalır; bu mallardan özel hukuk kişileri yararlanacaksa mutlaka kanuni düzenleme bulunmalıdır[10]. İcra ve İflas Kanununun 82'inci maddesi, kamu mallarının haczinin mümkün olmadığını belirtir.

2.3. Basit Eşya-Birleşik Eşya-Eşya Birliği

Basit eşya başlı başına bir varlığı bulunan ve diğer şeylere bağlı olmadan kullanılan şeylerdir; kitap ve tarla gibi. Birleşik eşya ise kullanılış itibariyle kendilerinden beklenen amacın gerçekleşmesinde diğer bir şeye bağlı bulunan eşyadır. Birleşik eşya ikiye ayrılır:

1) Bütünleyici Parça: Yerel adetlere göre o şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak olmayan parçadır. Örneğin otomobili meydana getiren motor, aks gibi otomobilin bütünleyici parçalarıdır.

4721 Sayılı Kanunun 684/I maddesi uyarınca bir şeye malik olan kimse o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Ayni hak eşyanın bütününü kapsar; yani asıl şey üzerinde kurulmuş bir ayni hak varsa bu ayni hak bütünleyici parçayı da kapsar. Örneğin bir binanın maliki, bu binanın bütünleyici parçası olan pencerelerin ve kalorifer tesisatının de malikidir.

2) Eklenti: Kullanım bakımından başka bir eşyaya bağlı bulunmasına rağmen ondan kolayca ayrılabilen menkul şeylerdir; gözlük kabı gözlüğün, makineler fabrikanın eklentisidir. Eklenti, asıl şeyin kullanımında, işletilmesinde ve korunmasında yardımcı olur.

Bir şeyin satımında, rehnedilmesinde veya kiralanmasında asıl şeye bütünleyici parça da dâhil olur; örneğin bir binanın kalorifer sistemi ayrıca satılamaz veya ipotek ettirilemez. Halbuki eklenti taraflar bu yönde anlaşırlarsa asıl şeyin satımında, ipotek altına alınmasında veya kiralanmasında dışarıda bırakılabilir. Taraflar arasında böyle bir anlaşma yoksa asıl şeye ilişkin tasarruflar o şeyin eklentilerini de kapsayacaktır (4721 Sayılı Kanunun 686/I maddesi)[11].

Eşya birliği, ekonomik bir bütünlüğü olan ve bağımsızlıklarını kaybetmeksizin birden çok eşyanın meydana getirdiği eşya topluluğudur. Eşya birliğindeki şeyler, birbirlerine göre eşit önemdedirler; örneğin bir çift ayakkabı. Şayet eşya birliğindeki şeylerden biri asli bir fonksiyonsa sahipse ve diğeri buna tâbi ise; yani bir altlık-üstlük ilişkisi mevcutsa eşya birliğinden değil "asli şey-eklenti"den bahsedilir.

3. AYNİ HAKLARA HÂKİM OLAN İLKELER

3.1. Belirlilik İlkesi

Ayni haklar ancak ferden belirlenmiş olan mevcut şeyler üzerinde kurulabilir. Yani üzerinde mülkiyet, rehin, irtifak hakkı veya taşınmaz yükü kurulacak olan eşya üzerindeki tasarruf işleminin

---

[10] Kamulaştırılan yer öncelikle hazine malı haline gelir. Bir kurum özel olarak kamulaştırmayı yapmışsa, kamulaştırılan yer bu kuruma hizmet malı veya orta malı olarak tahsis edilir. Nadir uygulanan bir yöntem, kamulaştırma esnasında kamulaştırılan yerin hizmet malı veya orta malı olarak belirtilmesi ve ona göre kamulaştırılması yöntemidir.

[11] L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.13.

tek tek yapılması gerekir. Örneğin A, B'ye "Depomdaki malların yarısını sana satıyorum." diyerek geçerli bir satım sözleşmesi kuramaz. Geçerli bir satım sözleşmesi için depodaki malların mülkiyeti tek tek B'ye geçirilmelidir[12].

3.2. Açıklık İlkesi

Ayni hak, herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklardan olduğu için bu hakkın aleni olması yani herkes tarafından bilinebilir olması gerekir. Taşınır mallar üzerindeki ayni hakkı aleni kılan vasıta zilyetliktir; taşınmaz mallarda ise tapu siciline yapılan tescildir.

Açıklık ilkesinin üç önemli sonucu vardır:

i) Ayni hakkın bir başkasına geçirilmesi için taşınırlarda zilyetliğin nakli, taşınmazlarda ise tapu siciline hukuki durumdaki değişikliğin tescili gerekir.

ii) Taşınırlarda eşyanın zilyedi olma, taşınmazlarda ise kişinin tapu sicilinde malik olarak görünmesi, gerçekten bu kişilerin malik olduğu yolunda bir karine doğurur; yani zilyetlik ve tapu sicili ile ayni hakların sahiplerinin belirlenmesinde yasal bir karine yaratılır. Bu bir adi karinedir, başka bir ifade ile aksi her türlü delille ispatlanabilir. Örneğin A bir yüzüğü elinde bulunduruyorsa bu yüzüğün zilyedidir ve yüzüğün maliki olduğu yönünde yasal bir adi karine vardır. B, bu yüzüğün kendisine ait olduğunu, A'nın bu yüzüğü çaldığını iddia ediyorsa bu iddiasını ispatlamalıdır. Ayni şekilde örneğin C, tapu sicilinde bir taşınmazın maliki olarak görünmektedir. D, bu tescilin yanlış olduğunu, taşınmazın kendisine ait olduğunu iddia ediyorsa bu iddiasını ispatlamalıdır.

iii) Taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda tapu siciline tescil ile kamuya açıklanan durum genellikle gerçek duruma uymakla birlikte bazen uygunluk göstermeyebilir. Yukarıda verilen örnekte olduğu gibi A yüzüğün zilyedi olmakla birlikte bunu B'den çalmışsa yüzüğe malik olmayacaktır. A'nın açıkladığı duruma güvenerek işlem yapan iyiniyetli üçüncü kişilerin bu güveni hukuk düzeni tarafından belirli ölçüde korunur.

3.3. Hak Düşürücü Süre veya Zamanaşımına Bağlı Olmama İlkesi

Ayni haklar bakımından kazandırıcı zamanaşımı söz konusu değildir. Yani malik ayni hakkından fiilen yararlanmasa da örneğin otomobilini hiç kullanmasa da eşya üzerindeki ayni hakkı kaybolmaz. Bunun istisnası gerekli şartları ve süreleri yerine getiren kişinin kazandırıcı zaman aşımı ile mal üzerinde ayni hak edinmesidir. Örneğin hırsız A'dan B'ye ait olan yüzüğü iyiniyetle satın alan ve 5 yıl boyunca bu yüzüğe zilyet olan üçüncü kişi yüzüğün maliki olur[13].

3.4. Sınırlı Sayı İlkesi

4721 Sayılı Kanunda ayni hak türleri tek tek sayılmıştır; bunlar, mülkiyet, irtifak hakkı, taşınmaz yükü ve rehin hakkıdır. Tarafların aralarında yaptıkları sözleşme ile yeni bir ayni hak yaratması mümkün değildir[14].

3.5. Güvenin Korunması İlkesi

Aynı hakların kamuya açıklanması; taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda tapu sicilindeki tescille gerçekleşir. Kamuya açıklanan durum genellikle gerçek duruma uyar; ancak bazen açıklanan durum ile gerçek durumun birbirine uygunluk göstermemesi ile karşılaşılır. Örneğin taşınırın zilyedi malik olmayıp şeyi malikinden çalmış olabilir. Yahut tapu sicilinde aslında A'ya ait olan arazi, yanlışlıkla B adına tescil edilmiş olabilir. 4721 Sayılı Kanunun açıklık ilkesi gereği, açıklanan

---

[12] *B. Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s.668.*

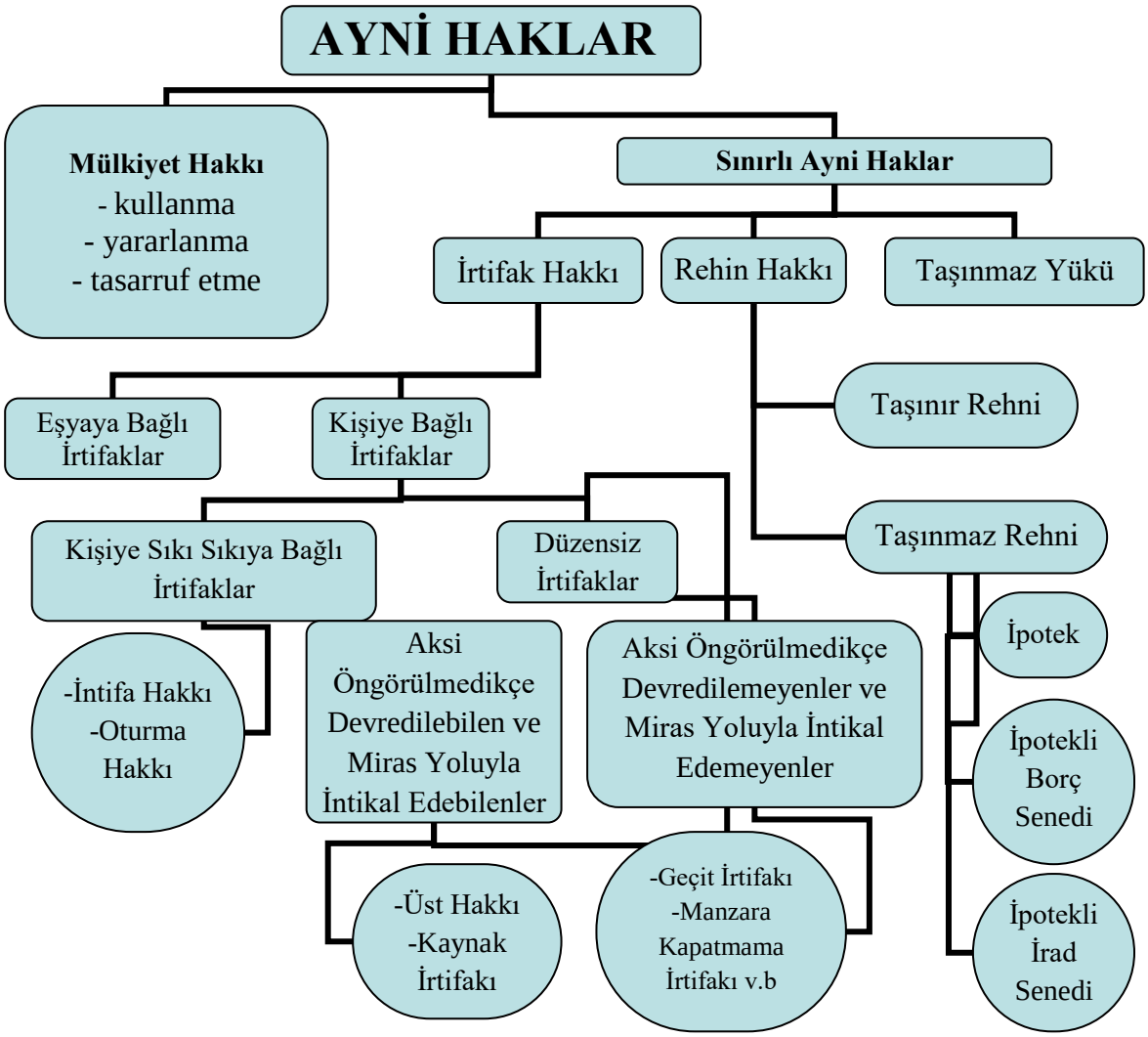
[13] *Kadastro Kanununun 12. maddesine göre; kadastro tutanaklarında belirtilen haklara, tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıl geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak itiraz olunamaz ve dava açılamaz. Bu düzenleme ile gerçek hak sahipleri adına tespit edilmeyen kayıtlara ilişkin 10 yıllık bir hak düşürücü süre öngörülmüştür.*

[14] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.41.*

duruma güvenen kişilerin kazandıkları ayni haklar korunur. Bu koruma taşınmazlarda mutlak (4721 Sayılı Kanunun 1023'üncü maddesi) iken, taşınırlarda ise daha sınırlıdır (4721 Sayılı Kanunun 988 ve 989'uncu maddeleri).

4. AYNİ HAK TÜRLERİ

Ayni haklar sahibine verdiği yetkiye göre aşağıdaki şekilde sınıflanabilir:



Ayni hakkın hak sahibine verebileceği yetkiler şunlardır[15]:

a) Kullanma (usus): Eşyayı kullanma yetkisi, o eşyayı ayni hak sahibinin bizzat kullanabilmesi demektir.

b) Yararlanma (fructus): O eşyadan yararlanılması ve eşyadan semere elde edilmesini içerir. Bu semere doğal semere (örneğin ineğin sütü, ağacın meyvesi gibi) olabileceği gibi hukuki semere de (örneğin malı başkasının kullanması sonucu elde edilecek olan kira geliri, faiz gibi) olabilir.

c) Tasarruf etme (abusus): Ayni hak sahibinin ayni hakkını devredebilmesi, o eşya üzerinde sınırlı ayni haklar tesis ederek mülkiyet hakkını sınırlaması, ayni hakkını terk etmesi, eşyayı tüketmesi, kırması, bozması yetkilerini içerir.

[15] *Ş. Ertaş, Eşya Hukuku, 6.Bası, Ankara, 2005, s.61.*

Bu yetkilerin tümünü hak sahibine veren en geniş kapsamlı ayni hak **mülkiyet hakkıdır.** Bunun dışındaki tüm ayni haklar (sınırlı ayni haklar) yukarıda sayılan yetkilerin bir ve/veya ikisini hak sahibine tanır**.**

Sınırlı ayni haklarda kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkilerinden bazıları bağımsızlaştırılarak bir hak olarak özgülenir. Sınırlı ayni haklarda sınırlanan ayni hak değil, ayni hakkın hak sahibine tanıdığı yetkilerdir. Bu yüzden sınırlı ayni haklar da ayni hak niteliğindedir, sınırlı ayni hakkın sahibi de ayni hakkın hak sahibine tanıdığı korumadan yararlanır[16].

4.1. İrtifak Hakkı

Sahibine kullanma ve/veya yararlanma hakkı tanır. İrtifak hakları belirli bir şahsa bağlanarak **kişiye bağlı** olarak veya doğrudan doğruya bir kişiye değil, o eşyaya malik olma olgusuna bağlanarak **eşyaya bağlı** olarak kurulabilir.

1) Kişiye Sıkı Sıkıya Bağlı İrtifaklar: Bazı irtifaklar yalnız kişiye bağlı kurulur, bunların eşyaya bağlı kurulması mümkün değildir. Kişiye sıkı sıkıya bağlı irtifaklar denilen bu irtifaklar, sadece o kişiyle sınırlıdır.

a) Uygulamada sık karşılaşılan **intifa hakkı** kişiye sıkı sıkıya bağlıdır. İntifa hakkı sadece kişiye bağlı olarak kurulur ve hiçbir şekilde bir başkasına devredilemez ve miras yoluyla geçemez. İntifa hakkı hak sahibine mülkiyetten sonra en geniş yetkileri verir[17].

İntifa hakkı belirli bir süreyle sınırlı olmak üzere kurulabilir ve bu sürenin sona ermesiyle kendiliğinden sona erer. Malik ile intifa hakkı sahibi arasında intifa hakkının süresi tayin edilmemişse gerçek kişi yararına kurulan intifa hakkı onun ölümüyle sona erer; tüzel kişi yararına kurulan intifa hakkı ise yüz yıl için kurulmuş sayılır. Yüz yıl dolduktan sonra intifa hakkı yeniden aynı tüzel kişi lehine kurulabilir[18].

b) Oturma hakkı, hak sahibine bir binanın tümü veya bir bölümünden mesken olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bir haktır; bu nedenle tüzel kişiler lehine kurulması mümkün değildir. Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgülendiği açıkça belirtilmediği sürece bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkıyla birlikte oturabilir (4721 Sayılı Kanunun 824/II maddesi).

2) Düzensiz İrtifaklar: Düzensiz irtifaklar kişiye veya eşyaya bağlı olarak kurulabilirler. İrtifak hakkının kişi lehine mi eşya lehine mi kurulduğu tapu sicilindeki kayıttan anlaşılır. İrtifak hakkı kişiye bağlı kurulacaksa tapu sicilinde o kişi adına tescil işlemi yapılır. Eşyaya bağlı kurulacaksa irtifak hakkından yararlanan ve yüklü olan taşınmazların kayıtlı olduğu sayfaya yapılacak tescille sayfalar arasındaki bağlantı sağlanır.

Aksi kararlaştırılmadıkça miras yolu ile intikal edebilen ve devredilebilen irtifaklar şunlardır:

a) Üst hakkı, uygulamada genellikle yap-işlet-devret modelinde görülür. Üst hakkı ile arazinin sahibi, üst hakkı sahibine arazinin altında veya üstünde bir yapı yapma veya arazideki yapının maliki olma yetkisini verir; taşınmaz malikinin arazi üzerindeki mülkiyet hakkı ise devam eder. Üst hakkının süresi sona erdiğinde arazi üzerindeki tesisler arazi malikine kalır.

---

[16] L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.34.

[17] İntifa hakkı hem taşınır hem taşınmaz eşya, hem malvarlığı hem de alacak hakkı üzerinde kurulabilir; diğer irtifaklar ise taşınmaz eşya üzerinde kurulabilirler. Taşınmaz üzerinde intifa hakkı kurulursa, hak sahibi bizzat o taşınmazı kullanabilir ve/veya semerelerinden yararlanabilir.

[18] İntifa konusu mal kamulaştırılırsa kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasıyla kamulaştırılan şey üzerindeki intifa hakkı sona erer; intifa hakkı kamulaştırma bedeli üzerinde devam eder (4721 Sayılı Kanunun 798/II maddesi).

b) Kaynak irtifakı, hak sahibine başkasına ait bir arazideki su kaynağından su alma, kendi arazisine akıtma hakkı verir[19]. Bu irtifak ile başkasının arazisinden çıkan su kaynağı işletilebilir. Günümüzde pek çok kaynak suyu bu şekilde işletilmekte ve dolum tesislerinde şişelenmektedir[20].

Devri ve miras yoluyla geçmesi mümkün olan irtifaklar aksi kararlaştırılmadıkça üst hakkı ve kaynak irtifakıdır. Söz konusu hakların devredilemeyecekleri ve miras yoluyla intikal edemeyecekleri kararlaştırılmadığı sürece bağımsızdır.

4721 Sayılı Kanunun 838'inci maddesinde düzenlenen diğer irtifaklar (geçit, manzara kapatmama, atış eğitimi… gibi) ilke olarak başkasına devredilemez ve miras yolu ile intikal edemez; ancak taraflar sözleşme ile bunun aksini kararlaştırabilirler. Şayet sözleşme ile bu hakların devri ve intikali mümkün kılınmışsa bu haklar da bağımsız nitelikte olacaktır.

Aksi kararlaştırılmadıkça miras yolu ile intikal edemeyen ve devredilemeyen irtifaklar ise 4721 Sayılı Kanunun 838'inci maddesinde "diğer irtifaklar" başlığı altında belirtilmiştir. Bu maddede aksi kararlaştırılmadıkça miras yoluyla intikal edemeyen ve devredilmeyen irtifaklar atış eğitimi, spor alanı ve geçit irtifakı olarak sıralanmıştır. Uygulamada sıkça rastlanan geçit irtifakı, hak sahibine başkasının taşınmazı üzerinden geçme yetkisi verir. 4721 Sayılı Kanunun 747'nci maddesine göre genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan taşınmaz sahibi tam bir bedel karşılığında komşularından kendisine geçiş hakkı tanınmasını isteyebilir[21].

4.2. Rehin Hakkı

Rehin, alacağa bağlı feri bir haktır; rehin hakkının kurulması için mutlaka bir alacak hakkı bulunmalıdır. Rehin hakkı ile bu alacak teminat altına alınır. Örneğin A'nın B'ye 100.000 TL borcu olsun. B, bu alacağını teminat altına almak için A'nın taşınmazı üzerine kendi lehine bir ipotek kurmasını talep edebilir. A taşınmazı üzerine B lehine bir ipotek kurarsa ve para borcunu vadesinde ödeyemezse B, icra organları eli ile A'nın taşınmazını sattırarak satım bedelinden alacağını temin eder.

Borç henüz muaccel hale gelmeden önce borç ödenmezse rehin konusu eşyanın mülkiyetinin rehin alacaklısına geçeceğine dair anlaşma kanunumuzda yasaklanmıştır (4721 Sayılı Kanunun 949'uncu maddesi). Bu yasağa "lex commissoria yasağı" adı verilir. Bu yasak ile rehin veren borçlu borç muaccel hale gelmeden önce düşünmeden kabul ettiği anlaşma sonucu kolaylıkla malını yitirmesi tehlikesine karşı korunmuştur. Borç muaccel olduktan sonra ise böyle bir tehlike söz konusu değildir[22].

Taşınmaz rehni kendi içinde üç gruba ayrılmaktadır: İpotek, ipotekli borç ve irat senedi. Uygulamada en çok kullanılan taşınmaz rehni türü ipotek olup, diğer iki rehin türü neredeyse kullanılmamaktadır.

Halen varolan veya henüz doğmamış ancak doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak ipotekle güvemce altına alınabilir. Borçlu kendi taşınmazı üzerinde alacaklı lehine ipotek kurabileceği gibi, ipoteğe konu taşınmazın borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmeyip, 3. bir kişi de başkası lehine taşınmazını ipotek verebilir.

Alacak sona erince, lehine ipotek kurulmuş olan alacaklının ipoteği terkin ettirmesi gerekir.

---

[19] B. Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s.886.

[20] 4721 Sayılı Kanunun 704 ve 998/I maddelerinde bağımsız ve sürekli haklar taşınmaz olarak sayılmıştır ve bunların tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmesi mümkün kılınmıştır. Bu haklar devri ve miras yoluyla geçmesi mümkün olan kişiye bağlı irtifaklardır; bu irtifaklar sürekli veya en az otuz yıl süre ile kurulursa bunlar için tapu kütüğünde bağımsız bir sayfa açılır.

[21] Kural olarak kamu malları üzerinde irtifak hakkı kurulamaz; ancak irtifakın kamu mallarının kullanımını güçleştirmediği durumda (örneğin geçit irtifakı gibi) kurulması mümkün olabilir. Bunun dışında kamu malı üzerinde irtifak hakkı kurulabilmesi için idarenin özel bir yetki kanununa dayanması gerekir. 2942 Sayılı Kanunun 4'üncümaddesine göre taşınmazın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine amaç için yeterli ise taşınmazın belli bir kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması da mümkündür.

[22] M. Kemal Oğuzman, Ö. Seçili, S. Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 11.Bası, İstanbul 2006, s.797.

İpotekli taşınmazın devri mümkündür, ancak taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını elde edecek yeni malik taşınmazı ipotekle yüklü olarak alacaktır.

İpotekli borç senedi ve irat senedi ise kıymetli evrak niteliğini taşır. Bu nedenle kurulmaları için tapu kütüğüne yapılacak tescilin yanı sıra rehin senedi de düzenlenmesi gerekir.

İrat senedi sadece taşınmazın değerini tedavül ettirme amacı güder. Oysa ipotekli borç senedi hem ipotek hem irat senedi fonksiyonlarını bir arada bünyesinde barındırır.

4.3. Taşınmaz Yükü

4721 Sayılı Kanunun 839'uncu maddesi ile taşınmaz yükü, "bir taşınmaz malikinin yalnız o taşınmaz sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey yapmaya veya vermeye yükümlü tutulması" olarak tanımlanmıştır. Taşınmaz maliki bir şey yapmak veya vermekle yükümlü tutulmuş, bu borca karşı alacaklının alacak hakkı taşınmazın değeri ile güvence altına alınmıştır[23].

Ülkemizde neredeyse hiç uygulanmayan bir sınırlı ayni hak türüdür ancak son 5-6 senedir birkaç uygulamasını görmek mümkündür. Örneğin A'nın bir patates tarlası var. Cips üreten bir fabrika her sene belli miktarda patates temini karşılığında A'nın tarlası üzerinde bir taşınmaz yükü kuruyor. A her sene belli miktarda patatesi, cips üreticisine satmakla mükellef; bu yükümlülüğünü kendi kusuruyla yerine getiremezse A'nın tarlası satılarak cips üreticisinin alacağı ve varsa zararı satım bedelinden karşılanır.

5. ZİLYETLİK

Zilyetlik bir hak değildir, açıklık ilkesinin taşınır mallardaki yansımasıdır. Zilyetliği bir eşya üzerinde iradi olarak fiili hâkimiyet kurmak şeklinde tanımlamak mümkündür. Açıklık (aleniyet) aracı olarak taşınmazlarda zilyetlik değil, tapu siciline yapılan tescil kabul edilmiştir; çünkü taşınırlar üzerinde fiili hâkimiyeti göstermek daha kolay iken taşınmazlarda bu daha zordur. Bunun yanı sıra taşınmazlar ekonomik açıdan daha çok önem arz ettiklerinden aleniyetin sağlanmasında da devlet eliyle tutulan siciller daha güvenceli bir araç olarak benimsenmiştir.

Zilyetlik kazandırıcı zamanaşımı yönünden taşınmazlarda önem taşır. Ayrıca kadastro çalışmalarında da taşınmaz üzerindeki zilyetlik malikin tespit edilemediği durumlarda önem taşır.

Zilyetliğin zilyetlik davası veya zilyedin kuvvet kullanma hakkı ile korunması mümkündür. Zilyet bu koruma yollarından zilyetliği hakka dayanmasa da yararlanabilir; bu da aksi ispatlanana kadar zilyedin taşınır malın maliki olduğu karinesinden kaynaklanır.

Taşınmaz mallarda zilyetliğin idari yoldan korunması da mümkündür. Buna göre taşınmaz malı zorla veya zilyedinden habersiz işgal eden veya ele geçirenler ile zilyedin taşınmaz mal üzerindeki mutlak hâkimiyetini kısmen veya tamamen ihlal edenlere karşı taşınmazın zilyedi illerde valilik, ilçelerde kaymakamlığa başvurarak tecavüz veya müdahalenin önlenmesini ve taşınmaz malın yeniden kendisine teslimini talep eder. Başvurunun geçerliliği için tecavüz veya müdahalenin öğrenilmesinden itibaren 60 gün içinde idari makama başvurulması şarttır; ancak tecavüz veya müdahalenin gerçekleşmesinden itibaren 1 yıl geçtikten sonra başvuruda bulunulamaz[24] (3091 sayılı Kanun m.4/I).

6. TAPU SİCİLİ

Tapu sicili tutulması ilk kez Fatih Sultan Mehmet'in padişah olduğu dönemde gündeme gelmiştir. Savaşlar sonucu sonradan ele geçirilen yer her ne kadar padişahın olsa da bu yerlerde kişilere de bazı haklar tanınması gerekli görülmüştür. Ayrıca vergilerin tahakkuk ve tahsili de bu

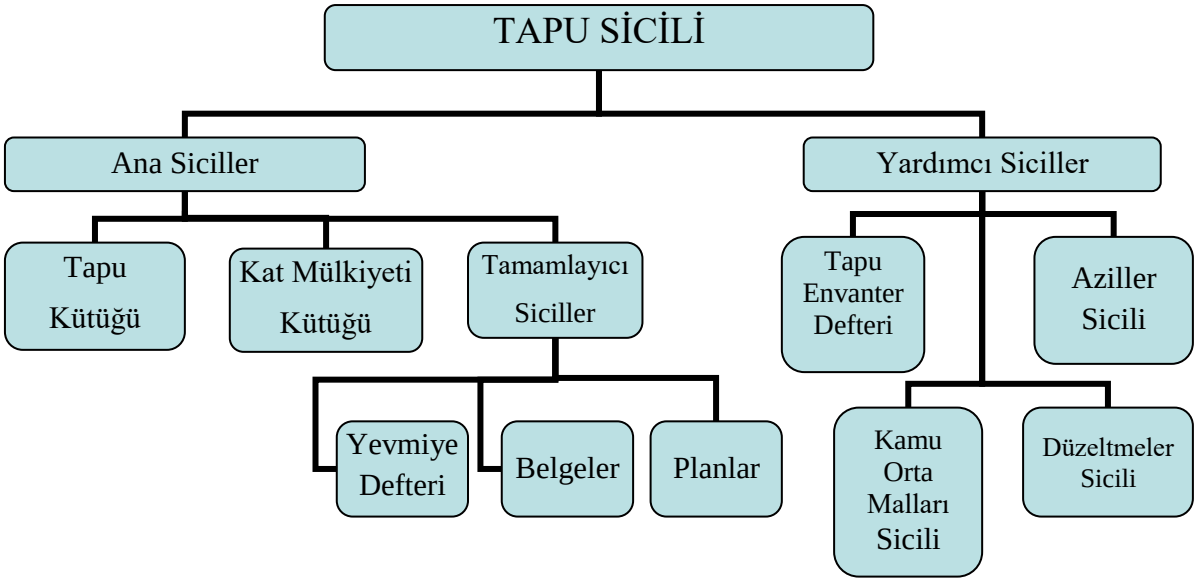
---

[23] Ş. Ertaş, Eşya Hukuku, 6.Bası, Ankara, 2005, s.501.

[24] Kamu mallarının idari yoldan korunmasında vali veya kaymakam görev alanı içerisindeki kamu mallarına yapılan tecavüz veya müdahaleyi öğrendiklerinde soruşturmayı doğrudan yaparlar ve karara bağlarlar. İdarenin kendiliğinden soruştura açabildiği kamu hukukuna tabi taşınmaz mallara yapılan tecavüz ve müdahalelerde geçerli başvuru için süre aranmaz.

kayıtların tutulması ile kolaylaşmıştır. 1923'te Cumhuriyet'in kurulmasıyla tapu sicili sistemi ile ilgili doğan kanuni boşluk resepsiyon yolu ile temel bazı kanunların gelişmiş ülkelerden alınması ile doldurulmuştur. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, İsviçre'den alınmış böylece diğer medeni hukuk alanlarında olduğu gibi tapu sicili sisteminde de İsviçre'deki uygulama benimsenmiştir.

Tapu sicilinin taşınmaz üzerindeki ayni hak durumunu en iyi şekilde göstermesi için resmi ölçüme dayanan kadastro tespitinin yapılması, taşınmazın yüz ölçümü, sınırları ve taşınmaz üzerindeki hakların belirlenmesi gerekir. Tapu sicili sistemine uygun kayıtlar sadece kadastrosu yapılmış yerlerde tutulmuş, kadastrosu yapılmamış yerlerde ise zabıt defterleri ile taşınmazlar kayıtlanmıştır[25].



6.1. Ana Siciller

6.1.1. Tapu Kütüğü

Tapu sicilinin temel unsurudur. Köy veya mahalle esasına göre tutulan kütükte her taşınmaz, için bir sayfa ayrılmıştır. Taşınmazla ilgili her türlü bilgi tapu kütüğündeki taşınmazın bulunduğu sayfadan anlaşılır; her taşınmaz için ayrı sayfa açılmasına "ayni sistem" denir. Kütükte yan yana iki yaprakta aşağıdaki gibi taşınmazla ilgili kayıtların yapılacağı sütunlar bulunur[26]:

Taşınmazın Niteliklerini Gösteren Bilgiler (ada, pafta, parsel, cins, yapı durumu, yüzölçümü)			Beyanlar	
Şerhler	Mülkiyet	İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükü	Rehin Hakkı	Düşünceler

Kadastrosu yapılmayan yerlerde tutulan zabıt defteri ayni sisteme göre tutulmamaktadır. İlçeler esas alınarak tutulan zabıt defterinde her taşınmaz için bir sayfa açılmaz; kronolojik sıraya göre her ay yapılan işlemler deftere işlenir. Yani taşınmaza ilişkin bilgiler tek bir sayfada değil, farklı tarihlere göre farklı sayfalarda gösterilir.

[25] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.135.*

[26] *B. Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s.724.*

6.1.2. Kat Mülkiyeti Kütüğü

Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi bağımsız bölümler için tutulur. Kat mülkiyetine tâbi olan her bağımsız bölüme ayrı bir sayfa açılır. Üzerinde kat mülkiyeti kurulan arsa işleme kapatılarak kat mülkiyetine tabi bölümlerin ada, pafta, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilir, böylece tapu kütüğü ile kat mülkiyeti kütüğü arasında bağlantı sağlanmış olur.

6.2. Tamamlayıcı Siciller

a) Yevmiye defteri: Tapu Kütüğü ve Kat Mülkiyeti Kütüğü'nün doğru ve tam tutulması devletin sorumluluğu altındadır. Tapu sicil müdürü kendisine yapılan talepleri kütüğe işlemeden önce bunların doğru olup olmadığını araştırmakla yükümlüdür; bu yüzden yapılan talepler doğrudan kütüğe işlenmez önce yevmiye defterine işlenir, doğruluğu tespit edilince kütüğe geçirilir[27]. İstemde bulunanın kimliği, istem konusu ve sırası belirtilerek yevmiye defterine işlenen işlem daha sonra tapu kütüğüne geçirildiğinde hükümlerini yevmiye defterine işlendiği andan itibaren getirmeye başlar (4721 Sayılı Kanunun 1022/II maddesi).

b) Belgeler ve planlar: Belgeler tapu kütüğüne yapılan işlemin dayanağını gösteren belgelerdir; örneğin satım, bağışlama sözleşmeleri, mirasçılık belgesi, vb. Planlar ise taşınmazın geometrik durumunu gösteren ve resmi ölçüme dayanan haritalardır[28].

6.3. Yardımcı Siciller

Tapu Envanter Defteri: Müdürlükte bulunan bir kütüktür. Zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmi senet ciltleri ile yardımcı siciller kaydedilir. (Tapu Sicili Tüzüğü, md.80).

Aziller Sicili: Vekâletnameyle yapılan işlemlerde vekilin azledip edilmediğini denetlemek açısından kolaylık sağlar. Vekâlet verenin soyadının baş harfine ve TC kimlik numarasına göre tutulur (Tapu Sicili Tüzüğü, md.77)

Düzeltmeler Sicili: Tapu sicilindeki basit yazım yanlışlarının düzeltilmesi gerekirse tapu müdürü düzeltmenin nedenini düzeltmeler sicilinde açıklar (Tapu Sicili Tüzüğü, md.78).

Kamu Orta Malları Sicili: Bu sicil ile mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta mallarının hangi köye veya belediyeye tahsis edildiği gösterilir (Tapu Sicili Tüzüğü, md.79).

6.4. Tapu Siciline Hakim Olan İlkeler

a) Ayni Sistem: İsviçre ve Türk Hukuku'nda benimsenen "her taşınmaza ayrı bir sayfa açılması" ilkesidir.

b) Tescil İlkesi: Tapu sicili taşınmazlar bakımından aleniyeti sağlar. Her türlü ayni hakkın doğması ve devredilmesi tapu siciline yapılan tescil ile gerçekleşir. Kural olarak taşınmaz üzerinde bir ayni hakkın doğması için tescil yapılması şarttır ve bu tescil kurucu niteliktedir[29].

c) Sebebe Bağlılık (İllilik) İlkesi: Taşınmazlar üzerinde bir ayni hakkın kurulabilmesi için yapılacak tescilin geçerli bir sebebe dayanması gerekir. Geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan tescil "yolsuz tescil"dir ve bu yolsuz tescil sebebiyle ayni hakkı zedelenen kişiler sicilin düzeltilmesini isteyebilirler (4721 Sayılı Kanunun 1025'inci maddesi).

d) Tapu Sicilinin Açıklığı (Aleniyet) İlkesi: 4721 Sayılı Kanunun 1020'inci maddesinde aksi ispat edilemeyen kesin bir karine koymuş ve tapu sicilinin herkese açık olduğunu, ilgisini inanır

---

[27] M. Kemal Oğuzman, Ö. Seçili, S. Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 11.Bası, İstanbul 2006, s.123.

[28] M. Kemal Oğuzman, Ö. Seçili, S. Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 11.Bası, İstanbul 2006, s.123-124.

[29] 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre satın alma ve trampa usulünün uygulandığı halde idare, taşınmazın mülkiyetini tescille kazanır; yani burada tescil kurucu nitelik taşır. Fakat satın alma veya trampa konusunda taraflar anlaşamazlar ve uyuşmazlık asliye hukuk mahkemesi tarafından çözülerek taşınmazın kamulaştırılmasına karar vermesiyle; yani mahkeme kararı ile idare mülkiyeti kazanır. Sonradan tapu siciline yapılan tescil açıklayıcı niteliktedir.

kılan herkesin tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin kendisine gösterilmesini veya bunlardan örnekler verilmesini isteyebilir. İlgisini inanılır kılmaktan kasıt komşusunun taşınmazlarını öğrenmek gibi bir amaç değil taşınmazı satın alma, kredi temin etme, istatistik hazırlama gibi makul nedenlerdir. Makul bir ilgisi bulunmasına rağmen kendisine sicil kaydı gösterilmeyen kimse ilgili memuru Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü'ne şikâyet edebilir[30].

e) Tapu Siciline Güven İlkesi: Ayni hakları gösteren tapu sicilinin gerçek durumu yansıttığına ilişkin güvenin korunmasıdır. Tapu sicilindeki kayıtlara güvenen iyiniyetli üçüncü kişinin kazandığı ayni hak geçerlidir (4721 Sayılı Kanunun 1023'üncü maddesi). Bu ilke tapu sicilinin tutulmasının devletin sorumluluğunda olmasının bir sonucudur, kamu görevlileri bu sicili tutarken her türlü dikkat ve özeni göstermelidirler[31].

6.5. Tapu Sicili İşlemleri

a) Tescil – Terkin – Tadil: Tescil, tapu kütüğünde ayni hakka ilişkin kayıtlar olan mülkiyet, rehin, taşınmaz yükü ve irtifak hakları sütununda yapılır. Ayni hakkın tescille kazanıldığı, başka bir ifadeyle tescilin kurucu olduğu hallerde tescil, ayni hakkın kazanılmasını sağlar. Tescilin yapılabilmesi için tescil isteminde bulunması ve istem yetkisi ile hukuki sebebi belgelendirmesi gerekir. Bunlar aşağıdaki şekilde incelenebilir:

Tescil Talebi + Tescil
Hukuki Sebep

Tescil isteminde bulunulması: Kural olarak ayni hakkın tescili isteminde bulunmaya yetkili olan kişi hak sahibidir. Hak sahibi, tapu kütüğünde mülkiyet hanesinde ismi yazan kişidir. Bu kural tescilin kurucu olduğu durumlarda uygulanır. Eğer tescil açıklayıcı ise; yani ayni hak tapuya tescil edilmeden önce kazanılmışsa tescil isteminde bulunmaya yetkili olan kişi ayni hakkı tescilden önce kazanmış olan kişidir. Örneğin kamulaştırma işleminde mülki amir; miras bırakan kişi öldüğü anda malvarlığı mirasçılara otomatik olarak geçtiği için mirasçılar taşınmaz üzerinde açıklayıcı tescilin yapılmasını talep edebilirler.

İstem yetkisi ile hukuki sebebin belgelendirilmesi: Tescil isteminde bulunan kişi buna yetkili olmalıdır ve tescilin geçerli bir hukuki sebebe dayandığını belgelendirmelidir. Şayet tecil istemi böyle bir istemde bulunmaya yetkisi olmayan biri tarafından yapılmışsa veya hukuki sebebe dayanmıyorsa tescile rağmen ayni hak doğmaz.

Tescil isteminde bulunmaya kural olarak taşınmazın maliki yetkilidir. İstem bir temsilci tarafından yapılacaksa noterce düzenlenmiş bir vekâletname, mirasçılar tarafından yapılacaksa mirasçılık belgesi, yetkili mülki amir tarafından yapılacaksa kamulaştırma kararının ve yetkiyi gösteren belgelerin ibrazı gerekir[32].

Terkin: bir tescilin etkisiz hale getirilmesi, sona erdirilmesidir. Terkin işlemi bir ayni hakkı sona erdirmek için ya da gerçek hak durumunu yansıtmayan yolsuz bir tescilin sona erdirilmesi için yapılır[33].

Tadil (değişiklik): tapuda tescil edilmiş bir ayni hak üzerinde değişiklik yapılmasıdır.

b) Şerh: Şerh bir tescil işlemi değildir; ayni haklar için "tescil" şerhler için ise "şerh verilme" kavramının kullanılması gerekir. Bir hususun tapuya şerhi için kanun tarafından açıkça şerhin öngörülmüş olması gerekir. 4721 Sayılı Kanun ile kabul edilen şerhler şu şekilde gruplandırılabilir:

---

[30] *M. Kemal Oğuzman, Ö. Seçili, S. Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 11.Bası, İstanbul 2006, s.134.*

[31] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.137.*

[32] *Tescilin kurucu olduğu durumlarda geçerli hukuki sebep bir sözleşmedir. Örneğin satım sözleşmesi, geçit irtifakı kurulması için yapılan sözleşme. Tescilin hukuki sebebini oluşturan her türlü sözleşme yazılı olarak tapu sicil memuru tarafından düzenlenir; noter ancak taşınmaz satım vaadini düzenlemeye yetkili kılınmıştır.*

[33] *B. Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s.744.*

Kişisel hakların şerhi: Kanunda açıkça öngörülen bazı şahsi hakların tapu siciline şerh verilmek sureti ile kuvvetlendirilmesi mümkündür. 4721 Sayılı Kanunun 1009'uncu maddesinde kira, arsa payı karşılığı inşaat, sözleşmeden doğan alım, önalım, geri alım sözleşmelerinden doğan hakların tapu kütüğüne şerh verilebileceğini belirtmiştir.

Şerhin "munzam etkisi" ve "eşyaya bağlı borç etkisi" bulunur. Kişisel bir hakkın tapu kütüğüne şerh verilmesiyle bu hak sadece borç ilişkisinin karşı tarafına değil, şerh verilen taşınmazın sonraki maliklerine karşı da ileri sürülebilir; bu şerhin eşyaya bağlı borç etkisidir. Munzam etki, şerhten sonra taşınmazda bir sınırlı ayni hak tescil edilmiş veya bir başka kişisel hak şerh verilerek kuvvetlendirilmişse, doğmuş borcun ifasında ilk şerhi vermiş olan alacaklıya zarar verenlerin etkisiz kalması sağlanır. Şerhin iki etkisini bir örnekle açıklayalım: A ile B aralarında bir kira sözleşmesi yapıyorlar ve bunu tapuya şerh veriyorlar. Taşınmazın sahibi olan A daha sonra taşınmazını C'ye satarsa B, A ile aralarında kurdukları ve kütüğe şerh verilmiş olan kira sözleşmesini C'ye karşı da ileri sürebilir; bu eşyaya bağlı borç etkisidir. Diyelim A taşınmaz üzerinde D lehine bir sınırlı ayni hak olan üst hakkı kursun. D'ye ait üst hakkı B'nin kira sözleşmesine zarar vereceğinden B, üst hakkının terkini için D'ye dava açabilir; bu da şerhin munzam etkisidir[34].

Tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhi: 4721 Sayılı Kanunun 194,199 ve 2010'uncu maddelerinde çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararlarının; haciz, iflas kararı, konkordato mühleti verilmesinin; aile yurdu kurulmasının ve art mirasçı atanmasının; taşınmazın aile konutu olarak özgülenmesinin şerh verilebileceğini belirtmiştir.

Usûl hukukunda taşınmaz üzerine ihtiyati tedbir olarak verilen haciz, iflas kararı veya konkordato mühleti tapu kütüğüne şerh verilmesi ile açıklanmış olur.

Aile konutu kavramı, 4721 Sayılı Kanuna 1 Ocak 2002 tarihi ile girmiştir. Aile konutu ile kastedilen eşlerin kural olarak bir arada yaşadığı yerdir. Aile konutu olarak özgülenen taşınmazın maliki olan eşin, diğer eşin rızası olmadan bu taşınmazı devretmesi mümkün değildir; iyiniyetli üçüncü kişilerin ayni hak kazanmalarını önlemek için taşınmazın aile konutu olarak özgülendiği şerh verilerek bildirilebilir.

Geçici tescilin şerhi: Malike yöneltilen bir ayni hak iddiası varsa ve malik tescile yanaşmıyorsa iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu kütüğündeki kayda güvenerek ayni hak kazanmasını önlemek için ayni hakkı iddia eden kişi hâkimden tapuya şerh verilmesini isteyebilir. Örneğin A'nın vekili B, A'nın taşınmazını C'ye satıyor ve C adına tescil yapılıyor. Daha sonra A bu vekâletnamenin sahte olduğunu ileri sürerek ayni hak iddiasında bulunursa hâkimden tapuya geçici şerh vermesini ve böylece taşınmazın C tarafından iyiniyetli üçüncü kişiler satılması sonucu hakkını kaybetmekten kurtulur[35].

Beyan: Beyan ile ne bir ayni hakkın kurulması ne de kişisel bir hakkın kuvvetlendirilmesi söz konusudur. Beyan ile mevcut hukuki veya fiili durumlar bildirilmiş olunur. Örneğin taşınmaza ait eklentilerin neler olduğu; ayni hak sahibinin vesayet altına alınması veya vesayetin kaldırıldığına ilişkin mahkeme kararı, müteahhit ve işçilerin sahip olduğu inşaatçı ipoteği bakımından işe başlama tarihi; kat mülkiyetine tabi taşınmazların yönetim planı ve yönetim planındaki değişiklikler, taşınmazın bölünmesi-birleştirilmesi gibi hususlar beyanlar sütununa kaydedilir[36].

7. MÜLKİYET HAKKININ SAHİBİNE TANIDIĞI YETKİ VE ÖDEVLER

Mülkiyet hakkı sahibine kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisinin yanı sıra; malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabilme ve her türlü haksız el

---

[34] L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.242.

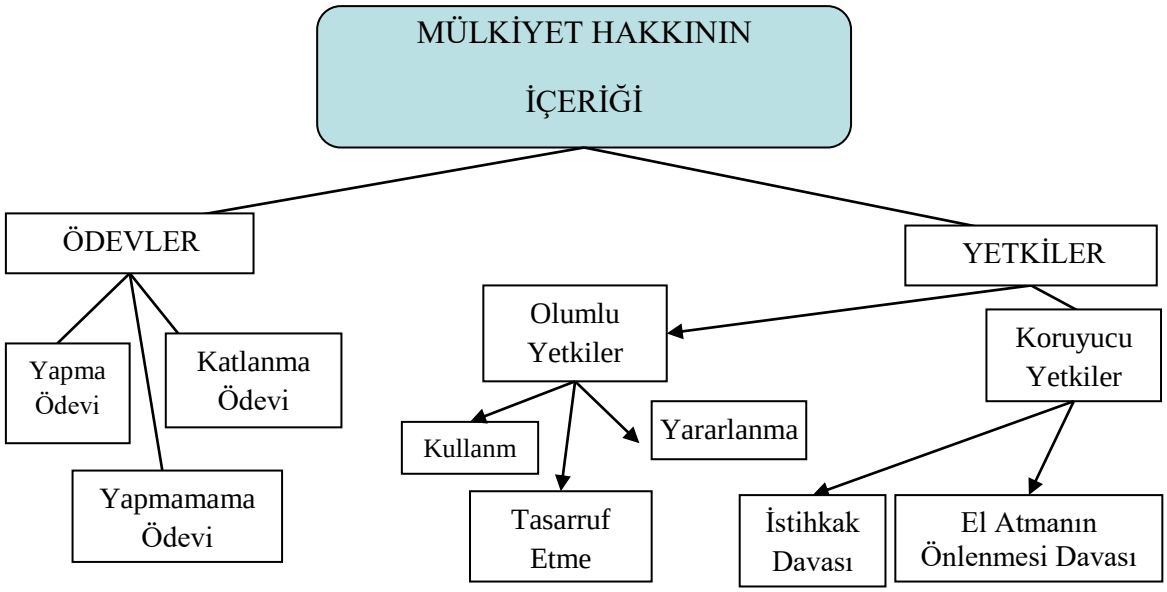
[35] 2942 Sayılı Kanununun 7/III maddesine göre "idare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırma kararının şerh verilmesini ilgili tapu idaresine bildirir". Böylece kamulaştırmadan doğan tescili isteme hakkı korunur.

[36] L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.253; B. Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s. 746.

atmanın önlenmesini dava etme yetkisi verir. Bu hakkın muhtevası sadece yetkilerden değil, aynı zamanda ödevlerden oluşur.

Klasik mülkiyet anlayışı, mülkiyet hakkının sadece yetkilerden oluştuğunu ve malikin sınırsız şekilde malını kullanma, yararlanma, hatta tahrip etme hakkı bulunduğu görüşünü savunur. Sosyalist anlayış ise mülkiyetin devlete ait olduğu görüşünden yola çıkarak malikin mal üzerindeki yetkilerini daraltmış ödevlerini arttırmıştır. Bu iki görüşü dengeleyen modern mülkiyet anlayışı, sosyal görüşlerin de etkisiyle mülkiyetin yetkiler ve ödevlerin birleşiminden meydana geldiğini ortaya koymuştur. Ülkemizde de benimsenen anlayış modern mülkiyet anlayışıdır.

Mülkiyet hakkı, Anayasa'nın 35. maddesi ile güvence altına alınmış ve herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Aynı fıkrada mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı da belirtilerek sosyal görüşün benimsendiğine işaret edilmiştir:



Malikin ödevlerine kısaca aşağıdaki gibi değinilebilir:

1) Yapma Ödevi: Toplum yararı gerektiriyorsa malik bazı olumlu davranışlarda bulunmak zorundadır; örneğin emlak vergisi ödeme, atık su bedelini karşılama.

2) Yapmama Ödevi: Malik hukuk düzeninin getirdiği sınırları aşan işlem ve fiilleri yapmamakla ödevlidir. Örneğin malikin kendi malını kullanırken, komşularını rahatsız ederek şekilde gürültü yapmaktan, koku ve toz çıkarmaktan kaçınması gerekir. İmar hukuku gereği iki katlı yapılmasına izin verilen binaya üçüncü kat yapmaktan kaçınma da yapmama ödevine örnektir.

3) Katlanma Ödevi: Üçüncü kişilerin veya toplumun yararına olarak malik, bazı müdahalelere katlanmak zorundadır. Örneğin kamu yararı gereği arazisinde yapılan kamulaştırmaya katlanma, deprem sonucu çökme tehlikesi gösteren hasarlı evinin yıkılmasına katlanma ödevi.

8. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması kural olarak tescil ile olur. Ancak istisnai olarak tescilsiz kazanım da söz konusudur. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında esas olan tapu siciline yapılacak tescille ayni hakkın kazanılmasıdır, bu durumda tescil kurucudur. Bu kazanmaya esas teşkil eden bir hukuki sebep bulunuyorsa buna malikin tescil talebi ve tapu müdürünün tescil işlemi eklendiğinde ayni hak kazanılmış olur.

Tescilsiz kazanım halleri kanunda açıkça düzenlenmiştir. Bu durumda ayni hak tapu siciline yapılan tescilden önce kazanılmıştır; yapılan tescilin mevcut durumu açıklayıcı etkisi bulunur. 4721 Sayılı Kanunun 705'inci maddesinde tescilsiz kazanma hallerini saymıştır[37]:

8.1. Miras Yolu ile Kazanma

Miras bırakanın terekesinde yer alan taşınmazların mülkiyeti ölüm üzerine başka bir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden mirasçılara intikal eder. Ölenin tek mirasçısı varsa ferdi mülkiyet, birden fazla mirasçısı varsa el birliği ile mülkiyet söz konusu olacaktır. Mirasçılar tapu siciline açıklayıcı tescil yapılması isteminde bulunurken mirasçılık sıfatlarını mirasçılık belgesi ile ispat etmelidirler.

8.2. Cebri İcra

Haczedilen bir taşınmaz cebri icra yolu ile açık arttırmada satılarak paraya çevrilebilir. Açık arttırmada taşınmazı satın alan alıcı bu taşınmazın mülkiyetini ihale anında kazanır. Daha sonra tapu siciline bu durum açıklayıcı tescil yapılır.

8.3. Mahkeme İlamı

4721 Sayılı Kanunun 716/I maddesine göre geçerli bir borçlandırıcı işlem bulunmasına rağmen malik mülkiyeti devir borcunu yerine getirmiyorsa ve tapu sicil müdürüne tescil talebinde bulunmaktan haksız olarak kaçınıyorsa alacaklı "tescile zorlama davası" açarak mülkiyetin kendisine ait olduğu yönünde karar verilmesini talep eder. Davacı davayı kazanırsa mülkiyeti hükmün kesinleştiği an kazanmış olur. Daha sonra tapu sicil müdürlüğünde yeni malik adına açıklayıcı tescil yapılır.

8.4. İşgal

Bir kimse maliki bulunmayan arazide malik olma niyeti ile zilyetliğini kurarsa işgalden bahsedilir. Tapu kütüğüne kayıtlı taşınmazlarda işgal ancak tapu kaydının malikin istemiyle terkin edilmesi halinde mümkündür (4721 Sayılı Kanunun 707'nci maddesi) işgal yolu ile taşınmaz üzerinde zilyetlik kurulduğu an mülkiyet kazanılır.

8.5. Kazandırıcı Zamanaşımı

Olağan zamanaşımı: Tapuya kayıtlı olan taşınmazlar bakımından söz konusudur. Tapu kütüğünde malik olarak gözükmekle birlikte, hakkında yolsuz tescil (gerçek ayni hak durumunu yansıtmayan tescil) bulunan iyiniyetli kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız on yıl süreyle sürdürürse, mülkiyet hakkını kazanır.

Olağanüstü zamanaşımı: Tapusuz taşınmazlarda işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz; ancak 4721 Sayılı Kanunun 713'üncü maddesi uyarınca olağanüstü zamanaşımı yolu ile mülkiyet kazanılabilir. 4721 Sayılı Kanunun 713'üncü maddesinde, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar ile tapuda kayıtlı olan ancak sicilde malikinin kim olduğu anlaşılamayan veya sicilde malik olarak gözüken kişinin en az yirmi yıl önce ölmesi veya gaipliğine karar verilmesi durumunda taşınmazın mülkiyetinin zamanaşımıyla kazanılabileceğine hükmetmiştir. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanacak olan kişi taşınmaza malik sıfatıyla davasız ve aralıksız olarak en az yirmi yıl süreyle zilyet olmalıdır. Bu şartlar tamamlanırsa bu kazanma geriye etkili olur ve mülkiyet tapu siciline tescilden önce kazanılmış sayılır[38].

---

[37] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.350.*

[38] *Özel mülkiyete konu olmayan malların olağanüstü zamanaşımı veya işgal yoluyla kazanılması mümkün değildir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu m.18/II'ye göre "orta malları, hizmet malları, ormanlar, devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile devlete kalan taşınmazlar tapuda kayıtlı olsun ya da olmasın kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilemezler. Ancak*

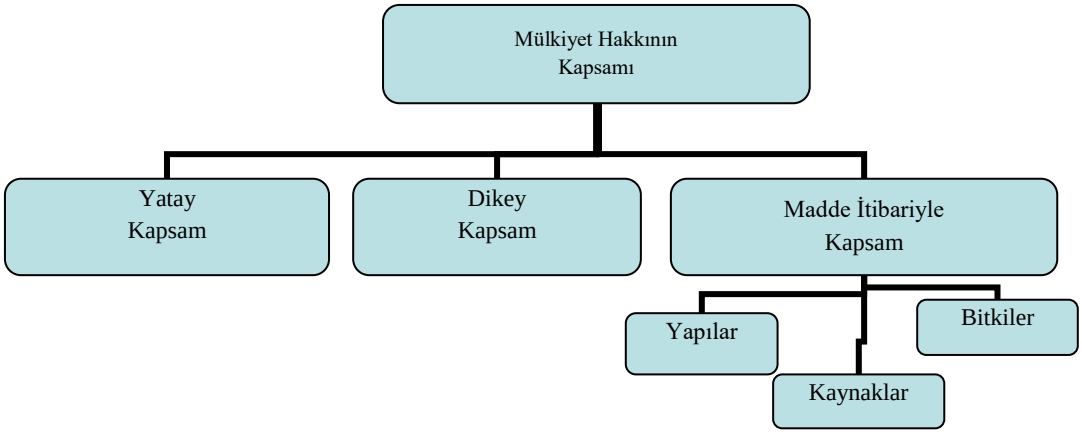
8.6. Kamulaştırma

Kamulaştırma, bedeli peşin olarak ödenmek suretiyle kamu yararı düşüncesiyle idarenin özel mülkiyete son vermesidir. Anayasanın 46'ncı maddesi devlet ve kamu tüzel kişilerine kamu yararı gerektirdiği hallerde özel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazları kamulaştırma yetkisi vermiştir.

Kamulaştırma ile mülkiyet tescilden önce taşınmazı kamulaştıran idareye geçer ve özel mülkiyet mutlak olarak sona erer (4721 Sayılı Kanunun 705/II ve 717/II maddeleri). 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 25'inci maddesine göre idare mülkiyeti mahkemece tescile karar verilen tescil kararıyla kazanır[39].

9. MÜLKİYET HAKKININ KAPSAMI

Mülkiyet hakkının kapsamı; dikey, yatay ve madde itibariyle kapsam olmak üzere ele alınabilir. Hakkın genel olarak kapsamı aşağıdaki gibi şematize edilebilir:



9.1. Yatay Kapsam

Arazi üzerindeki mülkiyet hakkının kapsamı denilince gözümüzün önünde canlanan iki boyutlu kapsam mülkiyetin **yatay kapsam**ıdır[40]. 4721 Sayılı Kanunun 719/I maddesine göre; "Taşınmazın sınırları, tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir." Yatay sınır arazi sınırları içinde kalan toprak yüzeyini kapsamaktadır. Tapuya kayıtlı taşınmazlardan kadastrosu yapılmış olanların sınırları yetkili makamlarca düzenlenen planlar ve arazi üzerindeki işaretlerle belirlenir. Kadastrosu yapılmamış yerlerde çoğu kez sınırların tapu kayıtlarında "güneyinde dere yatağı-kuzeyinde A'nın tarlası-batısında kara kaya" gibi ifadelerle gösterildiği görülür. Bu durumda taşınmazın sınırı belirlenirken belirlenebilen sınırlardan ve tapuda belirtilen yüzölçümünden hareket edilerek bir çözüme ulaşılması gerekir[41]. Tapusuz taşınmazlarda ise sınır; tapusuz taşınmazın komşuları tapuya kayıtlıysa onların sınırına göre, değilse tanık ve bilirkişi beyanlarına göre mahkemece takdir edilir.

9.2. Dikey Kapsam

Mülkiyet hakkının **dikey kapsam**ı dediğimizde ise arazinin kullanılmasında yarar olduğu ölçüde altındaki toprak tabakası ve üzerindeki hava katmanı kastedilir; bunlar da mülkiyetin kapsamına dâhildir. Arazinin kullanım niteliğine göre "yarar" ölçütü değişir; örneğin elma bahçesi

---

orman olmayan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen yerler imar ve ihya edilerek olağanüstü zamanaşımı ile özel mülkiyete elverişli hale getirilebilir.

[39] *Açıklayıcı tescil niçin önem taşır? Taşınmazın mülkiyetini tescilden önce kazanan malik açıklayıcı tescili yapmazsa tapu kütüğünde eski malik adına gerçek hak durumunu yansıtmayan bir yolsuz tescil olacaktır. İyiniyetli üçüncü kişilerin bu yolsuz tescile güvenerek ayni hak kazanmaları veya tapu kütüğünde hala malik olarak görünen kişinin zamanaşımı ile taşınmazın mülkiyetini kazanmasını önlemek için açıklayıcı tescilin yapılması gerekir.*

[40] *Ş. Ertaş, Eşya Hukuku, 6.Bası, Ankara, 2005, s.343*

[41] *B. Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s.813*

için farklı telefon vericisi için "yarar" kapsamı farklıdır. Telefon vericisi için yüksek yapı yapılması mülkiyetin kapsamı içindedir; ancak uçakların iniş kalkışlarını engellemek için dikilen çengelli uzun direkler mülkiyet hakkının kapsamı içinde değildir. Kısacası her somut olaya göre yarar ölçütü dürüstlük kuralı da gözetilerek değerlendirilecektir[42].

9.3. Madde İtibariyle Kapsam

Mülkiyet hakkının madde itibariyle kapsamı; yatay ve dikey kapsam içindeki eşyadan taşınmazın mülkiyetine tabi olanları ifade eder. "Üst arza tabidir" ilkesi gereği yatay ve dikey kapsamda arazi ile bağlı olan yapılar, bitkiler ve kaynaklar taşınmaz mülkiyetine tabidir. Bu kuralın istisnası 4721 Sayılı Kanunda taşınır yapıda, üst hakkı tanınmasında, mecralarda ve taşkın yapıda görülür[43].

Yapı: Arazinin mülkiyetinin o arazideki yapıları da kapsayacağı 4721 Sayılı Kanunun 718'inci maddesinde belirtilmiştir. Ancak 4721 Sayılı Kanunun 7288'inci maddesi de dikkate alındığında başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmadan yapılan kulübe, çardak, büfe ve benzeri hafif yapıların bunların malikine ait olduğu belirtilmiştir. Bu tür yapılara "taşınır yapı" adı verilir. Bu yapılar taşınır mal olarak bağımsız mülkiyet konusudur, üzerinde bulunduğu taşınmazın madde itibarıyla kapsamına girmez.

Bir arazideki yapının o arazinin mülkiyetine tabi olacağı kuralının bir diğer istisnası üst hakkıdır. 4721 Sayılı Kanunun 826 ve 726'ncı maddelerine göre bir taşınmaz maliki üçüncü kişiler lehine arazinin altında veya üstünde yapı yapmak ve mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak kurmaya yetkilidir. Bu irtifak hakkına dayanılarak inşa edilen yapıların mülkiyeti irtifak hakkı sahibine ait olur. Başkasına ait bir arazi üzerinde üst hakkı sahibi böylece bağımsız bir mülkiyet hakkına sahip olacaktır; arazinin üzerindeki yapılar arazi sahibinin mülkiyetinde olmayacaktır.

4721 Sayılı Kanunun 727/I maddesi uyarınca su, gaz, elektrik ve benzerlerinin taşıma ve dağıtımına yarayan tesisatlar işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılırlar. Bu durumda A'nın arazisi **üzerinden** geçen telefon kablosu telefon işletmecisinin mülkiyetinde sayılır, A'nın arazisinin mülkiyetine tabi değildir. Ama mecra A'nın taşınmazının ihtiyacı için kurulmuşsa örneğin bir su borusu A'nın taşınmazından geçiyorsa bu tesisat A'ya ait olur.

Taşkın yapı, bir kısmı yapı malikinin arazisi üzerinde bir kısmı ise komşu arazinin üzerinde yapılan yapıdır. 4721 Sayılı Kanunun 718'inci maddesindeki kural uygulanacak olsaydı taşan kısım komşu arazinin bütünleyici parçası haline geleceğinden taşan arazinin mülkiyetine tabi olacaktı. Taşkın yapı ile ilgili kanun hükmüne göre ise bir arazideki yapının başkasına ait bir araziye taşırılması halinde taşan kısım yapı malikinin mülkiyetine tabidir (4721 Sayılı Kanunun 727'inci maddesi).

Kaynaklar: 4721 Sayılı Kanunun 718/II maddesine göre arazinin mülkiyeti o arazi üzerindeki kaynakları da kapsayacaktır. Doğal olarak oluşan ve devamlı şekilde toprak yüzeyine çıkan yer altı suları 4721 Sayılı Kanun hükümlerine, kaplıca ve maden suları ise özel kanuna tabidir.

Bitkiler: Arazin üzerindeki bitkiler de arazinin mülkiyetine tabidir. Dikilen şeyler "taşınır bitki" özelliği taşımamalıdır. Örneğin bir arsaya dikilen çınar veya söğüt ağacı daimi nitelik taşır. Oysa ileride satılmak için yetiştirilen süs ağaçlar taşınır bitki sayıldıklarından, arazinin mülkiyetine tabi değildir[44].

4721 Sayılı Kanunun 740'ıncı maddesine göre başka arazideki ağacın dal ve kökleri arazisine geçen kişi bu yüzden zarara uğruyorsa bunların kaldırılmasını komşusundan talep edebilir.

---

[42] *B. Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s.813*

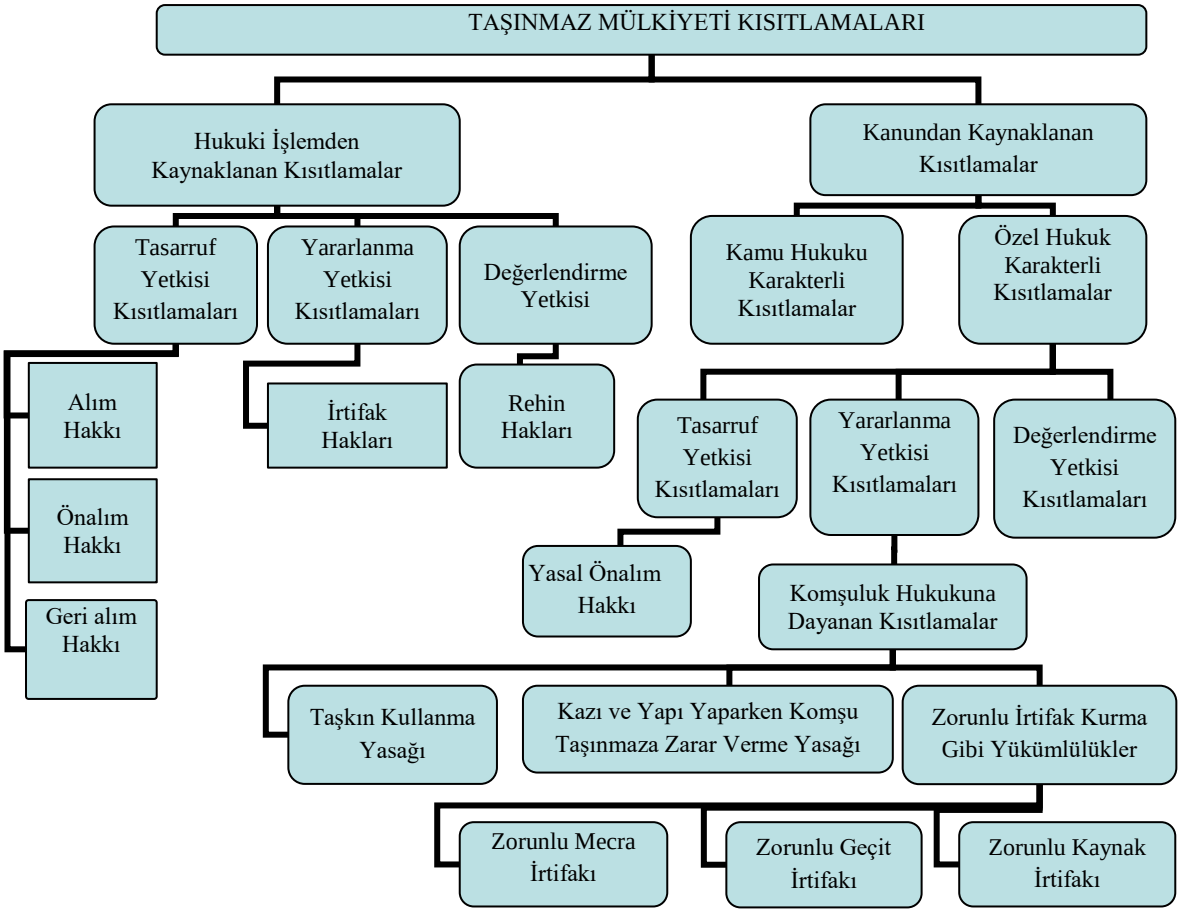
[43] *Ş. Ertaş, Eşya Hukuku, 6.Bası, Ankara, 2005, s.360-361; 4721 Sayılı Kanun dışında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda da kat mülkiyetine tâbi bağımsız bölümler, yine bu ilkenin istisnası olarak düzenlenmiştir.*

[44] *B. Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s.820*

Komşu bu talebi yerine getirmezse, kişi arazisine geçen kısımdaki dal ve kökleri kesip kendi mülkiyetine geçirebilir veya o dallarda yetişen meyveleri toplama ve mülkiyetine geçirme hakkına sahip olur.

10. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KISITLAMALARI

Mülkiyet hakkına yönelik kısıtlamalar; hukuki işlemden kaynaklanan kısıtlamalar ve kanundan kaynaklanan kısıtlamalar olarak aşağıdaki gibi sınıflanabilir:



Mülkiyet hakkının kanun veya hukuki işlemden kaynaklanan sebeplerle kısıtlanması aşağıda özet olarak açıklanmıştır.

10.1. Kanundan Doğan Kısıtlamalar

Kanundan doğan kısıtlamalar; hukuk düzenince kabul edilir ve mülkiyet hakkının içeriğine kaynağını kanun hükmünden alan bir takım ödevler ve sınırlamalar getirir. Kanundan doğan kısıtlama kamu hukukundan kaynaklanıyorsa kişiler kendi aralarında anlaşarak bunu bertaraf edemezler; çünkü bu kısıtlama kamu yararı için getirilmiştir (örneğin kazı ve yapı yapılırken uyulması gereken yükümlülükler (4721 Sayılı Kanunun 739'uncu maddesi), sınırlık koyma zorunluluğu (4721 Sayılı Kanunun 741'inci maddesi), vergi yükümlülüğü). Özel hukuktan kaynaklanan kanuni kısıtlamaların ise kaldırılması ve değiştirilmesi resmi şekilde yapılıp tapu kütüğüne tescil edilen sözleşme ile mümkündür (4721 Sayılı Kanunun 713/II maddesi).

Özel hukuk karakterli kısıtlamalar şunlardır:

Tasarruf yetkisi kısıtlamalarından yasal önalım hakkı: Yasal önalım hakkı; paylı mülkiyete tâbi bir taşınmazın paydaşlarından biri, payını paydaş olmayan üçüncü kişiye bedel

karşılığı ve iradi olarak satarsa diğer paydaşlara aynı şartlarla bu payın alıcısı olma hakkı verir (4721 Sayılı Kanunun 732, 733 ile 734'üncü maddeleri).

Yararlanma yetkisi kısıtlamaları: Birlikte barış ve huzur içinde yaşamanın zorunlu sonucu olarak komşular yararına, malike bir takım ödevler yüklenmiştir.

- Taşkın kullanma yasağı ile malikin taşınmazını kullanırken çevreye olumsuz etkide bulunan taşkınlıkları yasaklanır (4721 Sayılı Kanunun 737'inci maddesi). Duman, buğu, kurum, toz ve koku çıkartmak; gürültü veya sarsıntı yaratarak rahatsızlık vermek; taşkınlık oluşturan fiillere örnektir.

- Kazı ve yapı yarken komşu taşınmaza zarar verme yasağı (4721 Sayılı Kanunun 738'inci maddesi) ile taşınmaz malikinin kendi taşınmazı içerisinde kazı ve yapı yaparken, komşu taşınmazın toprağını sarsması, tehlikeye düşürmesi ya da üzerlerindeki tesisleri etkilemek suretiyle zarar vermesi yasaklanır.

- Zorunlu irtifak kurma gibi yükümlülükler getiren kısıtlamalar kanun gereği irtifak hakkı kurma yükümlülüğü getirir. Bu irtifaklar, tam veya uygun bedelin yararlanan taşınmazın maliki tarafından ödenmesi ile kurulur. Örneğin zorunlu mecra geçirme irtifakı (4721 Sayılı Kanunun 744'üncü maddesi) ile sıvı, gaz veya enerjinin aktarımı için boru, hat ve kabloların bir başka taşınmazın altından veya üstünden geçirilmesi sağlanır. Mecra geçirilmesine taşınmaz malikinin katlanması için bu mecranın başka yerden geçirilmesi imkânsız veya aşırı masraflı (yani zorunlu) olması ve malikin uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmiş olması gerekir[45].

Zorunlu geçit irtifakı ile taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında kendisine bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir (4721 Sayılı Kanunun 747'inci maddesi). Bu geçit hakkı, en az zarar gören taşınmazdan istenmelidir.

Zorunlu su hakkı ile su kaynağının sahibi olan taşınmaz malikinin kaynak suyu kendi ihtiyacından fazlaysa ve irtifakı isteyen; evine, arazisine veya işletmesine gerekli olan suyu aşırı zahmet ve gidere katlanmaksızın başka yoldan sağlayamıyorsa tam bir bedel ödeyerek kendisine bir kaynak irtifakı kurulmasını isteyebilir (4721 Sayılı Kanunun 761'inci maddesi).

Komşuluk hukukuna ilişkin diğer yararlanma kısıtlamaları şunlardır: komşu taşınmazdaki ağaçların dal ve köklerinin taşmasına katlanma yükümlülüğü (4721 Sayılı Kanunun 740'ıncı maddesi), doğal olarak akan suların akışına bu akıştan zarar görse bile katlanma yükümlülüğü (4721 Sayılı Kanunun 742'inci maddesi), komşuluk hukuku için gerekli işlere ve bunların giderlerine katlanma yükümlülüğü (4721 Sayılı Kanunun 750'nci maddesi).

Değerlendirme yetkisi kısıtlamaları: Tescile tabi (4721 Sayılı Kanunun 867, 876 ve 892'nci maddeleri) ve tescile tabi olmayan (4721 Sayılı Kanunun 867, 876 ve 892'inci maddesi) kanuni rehin haklarını içerir.

10.2. Hukuki İşlemden Kaynaklanan Kısıtlamalar

Eşya hukuku alanında malik ile hak sahibi arasında yapılan sözleşme ile iradi biçimde kurulan irtifak hakları, rehin hakları, taşınmaz yükü ve hukuki işleme dayanan önalım, alım ve geri alım haklarıdır. Sınırlı ayni haklar ile ilgili kısımda irtifak hakkı, rehin hakkı ve taşınmaz yüküne değinildiğinden burada bahsedilmeyecektir.

Alım hakkı: Alım hakkı ile hak sahibine tek taraflı beyan ile taşınmazın alıcısı olma yetkisi verilir. Malik, alım hakkı tanıdığı kişi ile bir alım sözleşmesi yaparak alım hakkı sahibine şahsi bir

[45] *Mecra geçirilmesi, su ve kanalizasyon idarelerince su ve kanalizasyon borusunun bir taşınmazın altından geçirilmesi örneğinde olduğu gibi, kamulaştırma kurallarına bağlı ise; 4721 Sayılı Kanun değil 2942 Sayılı Kanun hükümleri uygulanır.*

hak tanır. Hak sahibi alım hakkını kullandığında malik ile arasında alım sözleşmesinin hükümlerine göre bir satış ilişkisi kurulmuş olur[46].

Geri alım hakkı: Geri alım hakkı; hak sahibine tek taraflı irade beyanı ile taşınmazını bir başkasına temlik etmiş olan kişiden o taşınmazı geri alabilme yetkisi verir. Taşınmaz malikleri bu hakka çoğunlukla kredi temin etmek amacıyla başvurur. Malik taşınmazını ipotek ettirmek yerine doğrudan taşınmazını satmakta ve bu taşınmaz üzerinde resmi şekilde yapılan geri alım sözleşmesiyle bir geri alım hakkı elde etmektedir. Taşınmazın bedelini ödeyebilecek duruma gelince geri alım hakkını kullanarak taşınmazı geri alma imkânına kavuşur; borç ödenmediği sürece mülkiyet taşınmazın alıcısında kalır.

Önalım hakkı: Önalım hakkını kullanan hak sahibi, önalım sözleşmesinde belirtilen taşınmazın üçüncü kişiye satılması veya bedel karşılığı mülkiyetinin devredilmesi halinde tek taraflı irade beyanı ile kendisi ile taşınmaz maliki arasında bir satış ilişkisi kurulmasını sağlar (4721 Sayılı Kanunun 735'inci maddesi). Önalım hakkını doğuran olay, "malın üçüncü bir kişiye satılması" veya "bedel karşılığı mülkiyetinin devri"dir. Kamulaştırma, cebri arttırma gibi iradi olmayan veya bağışlama, trampa gibi bedel karşılığı olmayan devirlerde önalım olayı gerçekleşmemiştir.

[46] *Alım sözleşmesi taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin borçlandırıcı bir işlem olduğundan noterce veya tapu sicili müdürlüğünce resmi şekilde yapılması gerekir.*

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
İMAR KANUNU

1. GİRİŞ

İmar hukuku, kent planlama prensiplerinin temelini oluşturmaktadır. Bu kapsamda planlamayı ise pek çok farklı şekilde tanımlamak mümkündür. Genel olarak planlama, bir şeyi yapma yöntemi ya da bir amaca ulaşmak için yapılması gerekenleri sistematik bir şekilde düzenleme biçimidir.[47] Bu anlamda planlamayı genel bir faaliyet olarak görmek mümkündür, zira hayatın her alanında plan ve planlamaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu anlamda planlama, ulaşmayı hedeflenen amaç, yani proje ve bu amaca ulaşmak için gerekli olan düzenlemeler, yani araçlardır. Bir planın hem hedeflenen amacı, hem de bu amaca hangi yolları izleyerek, hangi araçlarla ulaşılacağının belirlenmiş olması gerekmektedir[48]. Kent planlama ise, kentsel yapılı çevreyi oluşturan fiziksel öğelerin mekansal düzenlemesini yapmaya yönelik bir eylemdir. Bu eylem en temelde bireylerin mülkiyet haklarını belirli kısıtlamalar ve kurallara bağlı olarak kullanabilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu nedenle bu eylem kamu adına ve devlet eliyle yürütülmektedir. Bu durumu sağlamak için, Türkiye'de yerleşim yerleri ve bu yerlerdeki yapılaşma ve bunun koşullarının planlara, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygunluğunu sağlamak amacı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ile imar kanunu hazırlanmıştır. Türkiye'de imar hukuku pek çok gelişmiş ülkede olduğu gibi günümüz kentsel yaşamının ve teknolojik gelişimlerin etkileşimlerini göz önüne alarak oluşturulmuş olan kapsamlı bir hukuk dalıdır. Bu nedenle bu çalışmada Türkiye'de imara yönelik mevcut yasal mevzuat, mümkün olduğu kadar özüne dokunmadan açıklanmaya çalışılmış ve diğer mevzuatla olan ilişkileri ile yerelden genele uzanan bir çalışma prensibi benimsenmiştir.

2. İMAR HUKUKU VE İMAR KANUNU

İmar kelime olarak bayındırlık, bayındır duruma getirme, geliştirme, tamir etme ve iyileştirme anlamlarını taşımaktadır. İmar uygulaması ise, taşınmazların plan kararları doğrultusunda uygulanmasının yanı sıra plansız alanlar için de düzenlemeler öngörmektedir. Bu öngörü planlar açısından üstten alta uzanan bir hiyerarşi içinde gerçekleşmektedir. Bu durumu Şekil 1'deki gibi bir piramit üzerinden açıklamak mümkündür. Yasaların hiyerarşisi gereği, altta bulunan kararlar, üstte alınan temellere uygun olmak durumundadır. Benzer şekilde, üst yasalar ise alt yasaların yapabilirliklerini kısıtlamayacak, tam tersi kolaylaştıracak karar ve hükümler sunmaktadır. Altın üste uyumunu gerektiren bu durum ise yasalar hiyerarşini oluşturmaktadır.

İmar hukuku, başta Anayasa olmak üzere imar ile ilgili kanunları, kanun hükmünde kararname, tüzük, yönetmelik, genelge ve tebliği içermektedir. Başka bir deyişle imar hukuku, her tür ve ölçekteki planlarda genel düzenleyici idari işlemler olarak tanımlanabilir. İdarenin tüzük ve yönetmelik dışında genel, soyut, objektif, sürekli olma kriterleri gereği imar planları Danıştay kararlarında da düzenleyici idari işlem olarak kabul edilmektedir. Yargının içtihat niteliğindeki kararları da imara ilişkin uygulamaları yönlendirmektedir. Planlama ve imar düzeninin genel çerçevesini ise Türkiye Cumhuriyeti Anayasası çizmektedir. Anayasaya uygun olarak çıkarılan birçok imara ilişkin yasa bulunduğunu söylemek gerekir. Bunlardan imar ile doğrudan ilgili olan ve imarı bir bütün olarak ele alan yasa ise 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'dur.

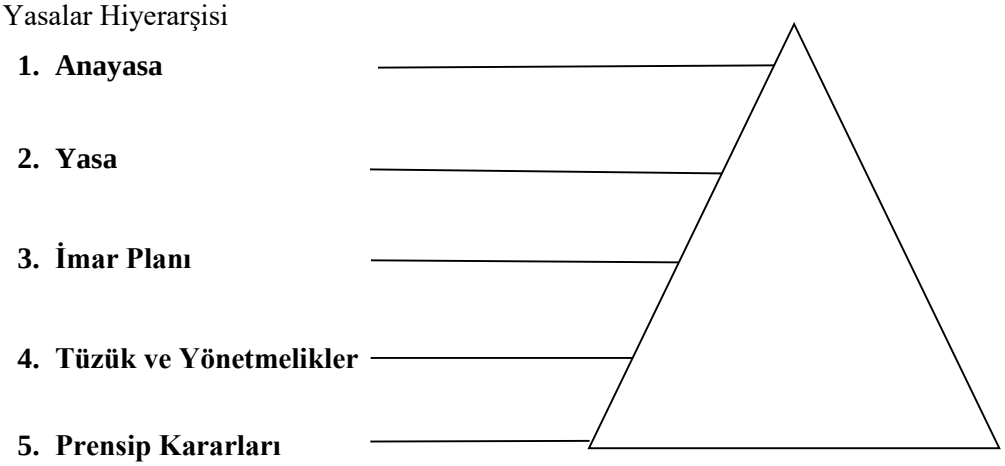
3194 sayılı İmar Kanunundan önce 1933 yılında 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu" ve 1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Diğer yasalarda da olduğu gibi imar yasalarını da kendi içinde bulunduğu koşullar içinde değerlendirmek gerekir. Ülkenin nüfus artışı, kentleşme ve kentsel gelişme süreçleri, siyasal yaklaşımlar, idari yapılanma, ekonomik, sosyal ve kültürel yapılar ve gelişmeler, sektörlerin gelişmeleri, uluslararası değişimler, aktörler yasaların ortaya çıkmasında ve şekillenmesinde etkili olmaktadır. Yasaların ortaya çıkışı bu çerçevede

[47] *P. Hall, Cities of Tomorrow. (3rd) Oxford: 2002, Blackwell, s.12.*

[48] *M. Ersoy, Kentsel Planlama Kuramları (Der), İmge Kitabevi, 2007, Ankara, s.22.*

değerlendirildiği gibi, yasaların uygulanıp uygulanmadığı, uygulamadan kaynaklanan sorunlar, süreç içinde değişimlerinin de ayrıca ele alınması gerekmektedir.

Şekil 1. Yasalar Hiyerarşisi



3194 Sayılı Kanun, 1985 yılında, tek parti döneminde, ülkenin yeni bir ekonomik sisteme geçtiği dönemde yürürlüğe girmiştir. 3194 Sayılı Kanun ile birlikte valilik ve belediyelerin, yani yerel yönetimlerin, imara ilişkin yetkileri artırılmış, planlama ve varsa üst ölçekli planlarla birlikte eski yasalara göre bir sisteme bağlanmış, harita, planlama, uygulama, yapılaşma ve kullanım konularında ilişkiler kurulmuş ve bu alanda yeni düzenlemeler getirilmiştir. Bu noktada imar kanuna ilişkin detaylara girmeden önce, yukarıda belirtilen yasal hiyerarşiler gereği, 1982 Anayasası'na, 3194 Sayılı Kanun ile ilişkili olarak 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'na ve kanunda da sıklıkla yer alacak olan olanlar planlar hiyerarşine bakmak anlamlı olacaktır.

3. 1982 ANAYASASI VE İMAR

1924 ve 1961 yıllarına ait olan anayasalarda yer almayan imar konusu, 1982'de kabul edilen anayasada planlamaya ilişkin yeni ilke ve hedeflerle birlikte yer almış ve tanımlanmıştır.[49] Devletin temel esaslarının belirlendiği bu anayasanın 2'nci maddesinde yer alan "Türkiye Cumhuriyeti'nin demokratik, laik, sosyal ve hukuka bağlı bir devlet olması" ilkesi hukuki birer belge olan imar planlarının uygulanabilirliği bakımından önemlidir. Anayasa'nın 23'üncü maddesi ile "sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak" amacıyla yerleşme özgürlüğüne sınırlama getirilebileceği de belirtilmiştir. Anayasa'nın 35'inci maddesi ile mutlak bir hak olarak görülen mülkiyet hakkına kamu yararı amacıyla sınırlama getirilmiş, mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı kullanılamayacağına ilişkin son fıkrayla, çağdaş anayasalardaki mülkiyet düzenlemelerine uygun olarak, dengesiz ve sağlıksız kentleşme ile arazi spekülasyonunu önleyebilmek açısından bir güvence sağlanmıştır.

Anayasa'nın 56'ncı maddesinde belirtildiği üzere herkese sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı tanınmıştır. Çevre hakkının, özellikle kentsel alanlarda doğru biçimde uygulanması, aynı zamanda kentli haklarının bir gereği olarak tanımlanmaktadır. Çevre hakkının Anayasa'da yer alması, hem kentsel alanlardaki çevre değerlerinin koruması bakımından hem de düzenli ve sağlıklı bir kentleşme hedefine ulaşılması açısından önemli bir yasal dayanak olarak görülmektedir. Anayasa'nın bu hükmü ile çevre ve kentli hakları ile kentsel yaşam kalitesinin bölünmezliği bir kez daha ortaya konulmaktadır.

Benzer biçimde Anayasa'daki "konut hakkı" başlığı ile 57'nci maddesi ile getirilen, "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alır" ifadesi de konut hakkının elde edilmesi bakımından düzenli kentsel

[49] *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Kanun No.: 2709 Kabul Tarihi: 7.11.1982 Başlangıç (Değişik: 23/7/1995-4121/1 md.)*

gelişmenin ne denli önemli olduğunu vurgulamaktadır. Söz konusu maddeyle imar planları, devletin konut hakkını gerçekleştirmesi için bir araç olarak tanımlanmaktadır. Bununla birlikte, Anayasa'nın 166'ncı maddesi ülkenin planlı kalkınmasından söz etmektedir. Planlı kalkınmanın öneminin vurgulandığı ilgili maddede, "ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmayı, özellikle sanayinin ve tarımın yurt düzeyinde dengeli ve uyumlu biçimde" sağlanmasının gereği üzerinde durulmaktadır.

1982 Anayasası'nda planlama ile bazı dolaylı düzenlemeler de bulunmaktadır. Bunlar; kıyıların devletin hüküm ve tasarrufunda olduğu belirten 43'üncü maddesi, ülkenin arazi varlığının korunup, verimli işletilmesinin devlete bir ödev olarak verildiği 44'üncü maddesi, kamulaştırmanın düzenlendiği 46'ncı maddesi, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına ilişkin 63'üncü maddesi, idarenin her türlü eylem ve işlemine karşı yargı yolunun açık olduğunun belirtildiği 125'inci maddesi, imar planlama yetkisine sahip belediyeler ile diğer yerel yönetim organlarının kuruluş ve görevleri hakkındaki 127'nci maddesi, imar planlarının da yer aldığı asli ve sürekli kamu görevlerinin ancak memurlar ve diğer kamu görevlilerince yürütüleceğinin vurgulandığı 128'nci maddesi ile Danıştay'ın yapısı ve görevlerini düzenleyen 155'inci maddesi olarak sıralanabilir.

4. İL ÖZEL İDARESİ KANUNU

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu 4 Mart 2005 tarihli ve 25745 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.[50] İl Özel İdaresi Kanununun "uygulanmayacak hükümler" başlıklı 70'inci maddesinde; 3194 sayılı İmar Kanunu, 1593 sayılı Umumî Hıfzıssıhha Kanunu, 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu, 492 sayılı Harçlar Kanunu, 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun sıralanmakta ve sıralanan kanunlarda 5302 Sayılı Kanun hükümlerine aykırılık bulunması halinde 5302 Sayılı Kanun hükümlerinin uygulanacağı belirtilmektedir. Bu durumda, 5302 Sayılı Kanunun 70'inci maddesi ile 3194 Sayılı Kanunun 4'üncü maddesi uyarınca imar konularında 5302 Sayılı Kanun ile 3194 Sayılı Kanun hükümlerinin çelişmesi durumunda 5302 Sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Dolayısıyla, idarenin yetki ve sorumlukları dışında, planlama ve imar konularında 3194 Sayılı Kanun hükümleri saklıdır.

Kanunun yetki alanı incelendiğinde, İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6'ıncı maddesine göre, il özel idaresinin görev ve sorumluluklarının, il sınırları içinde ve belediye sınırları dışında farklı olarak tanımlandığı görülmektedir. İl sınırları içinde planlama ve yapılaşma hizmetleri olarak; **ilin çevre düzeni planı, bayındırlık ve iskan, ilk ve orta öğretim kurumlarının arsa temini, binaların yapım, bakım ve onarımı ve belediye sınırları dışında planlama, yapılaşma hizmetleri** imar konuları olarak belirtilmektedir.

5302 Sayılı Kanunda mücavir alan tanımı ile mücavir alana ilişkin bir hüküm bulunmaması nedeniyle, belediye sınırları dışında kalan mücavir alanlarda imara ilişkin görev ve sorumluklara yönelik yetki sorunu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, 3194 Sayılı Kanun uyarınca imar hukuku bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan mücavir alanlarda imara ilişkin yetkilerin ilgili belediyelerin görev ve sorumluluğu altında yürütülmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, 5302 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin son fıkrasında 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, kanun kapsamı dışında tutulmaktadır. Diğer sektörlere ilişkin özel kanunlar bu madde içinde belirtilmediğinden, İl Özel İdaresi Kanunu kapsamı dışında olup olmadığı yönünde tereddütler oluşmaktadır. Ancak 5302 Sayılı Kanunun 70'inci maddesinde söz konusu diğer özel kanunlar sıralanmadığından, planlama konusundaki yetkilerin özel kanunlara göre yürütülmesi gerekmektedir.

5. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE PLAN KADEMELERİ

Kent planları farklı ölçek ve kademelerde hazırlanmaktadır. Kentsel ölçekte en soyut ve en genel bilgileri içeren planlar 1/100.000 ya da 1/50.000 ölçekte hazırlanan ancak yürürlükteki İmar Kanunu'nda sözü edilmeyen stratejik planlar, söz konusu sıralamada en üstte yer almaktadır. 1/1000

[50] *5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih : 4/3/2005 Sayı : 25745*

veya 1/500 ölçekli Uygulama Planları ise söz konusu plan kademesinin en altında yer almaktadır. Bu iki ölçek arasında ise, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları vardır. Planlamanın en temel unsurlarından birisi, birbirini yönlendiren ve denetleyen farklı ölçeklerdeki planlar arasındaki "kademeli birliktelik" ilkesidir. Söz konusu ilke en alt ölçekteki planın bir üst karara bağlılığını, üst planların ise alttaki planları yönlendirir özellik gösteriyor olmasını ifade etmektedir. Daha sonra yeniden üzerinde durulacak olmakla birlikte, 3194 sayılı İmar Kanununun 6'ncı maddesi olan "planlama kademeleri" başlığı altında, "planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından, 'Bölge Planları' ve 'İmar Planları', imar planları ise, 'Nazım İmar Planları' ve 'Uygulama İmar Planları' olarak hazırlanır" denilmekte ise de, yukarıda belirtilen türden farklı ölçekler ve bunlar arasındaki plan kademelenmesi açık ifadelerle yer almamaktadır.[51] Buradan yola çıkılarak plan hiyerarşisini ve bu hiyerarşi içindeki plan kademelerini üst kademeden alt kademeye doğru şu şekilde sıralamak mümkündür:

- Kalkınma planı
- Bölge planı
- Çevre düzeni planı
- Nazım imar planı
- Uygulama imar planı

Nazım imar planı: Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine ve yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 düzenlenen planlardır. Bu planlar da fiziki gösterimlerin detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olarak tanımlanmaktadır. Nazım imar planları, uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas teşkil etmekte ve genellikle 1/5.000 veya 1/10.000 ölçekli olmaktadırlar.

Uygulama imar planı: Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin; yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır. Uygulama imar planları 1/1.000 ölçekli olarak hazırlanmaktadır. Bu plan kademesinden başka değinilmesi gereken dört tür plan daha yer almaktadır. Bunları da şu şekilde sıralamak ve açıklamak mümkündür:

Parselasyon planı: Uygulama imar planlarına göre yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni ve dışında ise İl İdare Kurulunun onayından sonra yürürlüğe giren plandır.

İlave imar planı: Mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanış kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

Revizyon imar planı: Gerek nazım ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda; planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

Mevzii imar planı: Mevcut imar planı sınırları dışında yer alacak yerleşme planlarıdır. Bu yerleşmelerden gerekli tüm altyapıyı içinde sağlar[52].

---

[51] *M. Ersoy, Kentsel Planlama Kuramları (Der), İmge Kitabevi, 2007, Ankara., s.32.*

[52] *F. Eke, Şehircilik ve Planlama, Milli Eğitim Bakanlığı Yayını, 2000, Ankara.*

4 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*[53] ile bu tarihe kadar ülkede imar planlarının yapımına yön veren ve temel ilke esasları belirleyen Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelikleri yürürlükten kaldırarak, Türkiye imar hukukuna bir dizi yenilik getirmiştir.[54] Bu güncel düzenleme ile sadece yeni plan türleri belirlenmekle kalınmamakta, yeni mekansal tanımlar, planlamada kullanım esasları, mekansal plan kademelenmesi, planlama kademeleri ve bunların birbirleri ile olan ilişkileri, planda gösterim (lejant) teknikleri ve planlamadaki mekansal standartlar da yeniden tanımlanmaktadır. Bu kapsamda ilgili yönetmelikte, Çevre Düzeni Planı, Koruma Amaçlı İmar Planı, Nazım ve Uygulama Planları yeniden tanımlanırken, kıyıların koruma-kullanma dengesini sağlamayı amaçlayan ve bu anlamda kıyı kullanımlarına bütüncül bir yaklaşım geliştiren kıyı ve etkileşim alanlarına yönelik olarak yapılacak bütünleşik kıyı alanları ile eylem planının yanı sıra, mekansal plan, sektörel ve tematik paftalardan oluşan mekansal strateji, ana ulaşım planları ve uzun erimli gelişme planları da ayrıntılı şekilde düzenlenmektedir. Bununla birlikte yönetmelikte, kentsel tasarım projelerine dair esaslar belirlenirken, imar mevzuatı içinde yer alan mevzii imar planına ise yer verilmemektedir.

Yönetmelikle birlikte getirilen yeni planlama türleri ise şu şekildedir:

- Bütünleşik kıyı alanları planı,
- Çevre düzeni planı,
- Eylem planı,
- Koruma amaçlı imar planı,
- Mekansal plan,
- Mekansal strateji planı,
- Ulaşım ana planı,
- Uzun devreli gelişme planı,
- Turizm amaçlı planlar.

Kalkınma planı: 1963'ten 2000'lere kadar Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından hazırlanan, beş yıllık bir süre zarfında kalkınma yönünde yapılması öngörülen faaliyetleri ve ulaşılması beklenen hedefleri içeren plandır. Bu planların fiziki boyutu olmamakla birlikte, söz konusu planlar sektörel durum saptaması, hedefleri ve yıllık programlarla gerçekleştirilecek önerileri kapsamaktadır Mevcut durumda bu planı Kalkınma Bakanlığı yapmaktadır. Bu planlar kamu sektörü için bağlayıcı sağladığı teşviklerle özel sektör için özendiricidir. Plan hazırlıkları özel sektör, oda temsilcileri, yerel ve merkezi yöneticiler ve akademisyenlerden oluşan özel ihtisas komisyonları tarafınca yürütülür. Her sektör için durum saptaması ve gelecek için öneriler içeren raporlar hazırlanır[55].

Bölge planı: Sosyoekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, etkinliklerin ve altyapıların dağılımını bölge çapında belirlemek üzere hazırlanmış plandır. Bölge planlarını, gerekli gördüğü takdirde, Kalkınma Bakanlığı'na bağlı Kalkınma Ajansları yapmaktadır. 3194 Sayılı Kanunun 6'ncı ve 8'nci maddelerinde bu plan; "*bölge planları, sosyoekonomik gelişme eğilimlerini yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetleri ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanır*" şeklinde tanımlanmaktadır. Görüldüğü gibi tanım fiziki bir plandan ziyade bir politikalar demetini tarif etmektedir. Ancak bu tarif eksiktir. Bilimsel olarak bölge planı fiziki gelişme şemalarını da içerebilir. Bu halde, bölge planını "bölge olarak tanımlanacak bir alanda kalkınma ilkeleri ile uyumlu, sektörler arası uyumu sağlayıcı, bölge potansiyelini geliştirici, ekonomik, sosyal ve fiziki çözümler içeren ve gelişmeyi

---

[53] *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği. TC Resmi Gazete, Tarih: 14/6/2014 Sayı: 29030*

[54] *Söz konusu yönetmelik ve Türkiye İmar Hukuku'na getirdiği yenilikler ilerleyen bölümlerde "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Getirdiği Yenilikler" başlığı altında detaylı olarak ele alınmaktadır.*

[55] *F. Eke, Şehircilik ve Planlama, Milli Eğitim Bakanlığı Yayını, 2000, Ankara, s. 25.*

yönlendiren bir düzenleme" olarak tanımlamak da mümkün olmaktadır.[56] Bu noktada Türkiye'de en kapsamlı hazırlanmış bölge planının Güney Doğu Anadolu Projesi (GAP) olduğunu söylemek gerekir. Bu proje bölgede yapılan enerji, baraj ve sulama yatırımlarının bölgede yaratacağı tarımsal üretim artışı, ticaret, kentleşme ve sosyal yaşantı değişikliklerinin ve konut ihtiyacının çevreye duyarlı bir planlama ile düzenlenmesi amacını taşımaktadır.

Çevre düzeni planı: Dengeli ve sürekli kalkınma amacına uygun olarak ekonomik kararlarla ekolojik kararların çevreye yönelik değerlerin bir arada düşünülmesine imkan veren plandır. Çevre düzeni planı aynı zamanda rasyonel doğal kaynak kullanımını koruma ve kullanım dengesini ve afet güvenliğini sağlamak üzere kalkınma planları ve bölge planları ile jeolojik, hidrojeolojik, mühendislik jeolojisi verileri temel alınarak yapılan, tarım, turizm, konut, sanayi, ulaşım ve benzeri arazi kullanım kararlarını ve politika ve stratejileri belirleyen plandır. Bu plan, 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 ölçekte çok disiplinli bir anlayışla hazırlanmaktadır. Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik Taslağı'na göre bu plan, plan notları ve plan açıklama raporuyla bir bütün olarak ele alınan üst ölçekli fiziki plan olarak tanımlanmaktadır.

Bütünleşik kıyı alanları planı: Kıyıları, etkileşim alanı ile birlikte tüm sektörel faaliyet ve planları, sosyal ve ekonomik konuları da içerecek şekilde bütünleşik bir yaklaşımla ele alan; kıyı alanlarındaki fonksiyon ve faaliyetler ile kıyı alanlarına yönelik hedefler arasındaki uyumu sağlayan; sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda kıyı ekosisteminin korunmasını ve doğal kaynakların kullanımını gözeten; ulaşım türleri ile ilgili kıyıda yapılması gerekli altyapı tesislerini içeren; koruma ve kullanma dengesini sağlayacak biçimde mekansal hedef, strateji ve eylem önerilerini ve yönetim planını kapsayan, 1/25.000 veya 1/50.000 ölçekte şematik ve grafik planlama diline uygun, plan paftası ve planlama raporu ile bütün olarak stratejik planlama yaklaşımı çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içinde hazırlanan plandır.

Çevre düzeni planı: Varsa mekansal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plandır.

Eylem planı: Planların hayata geçirilmesine yönelik olarak dönüşüm, uygulama, altyapı gibi birbiriyle bağlantılı iş ve eylemlerin kurum, kuruluş ve diğer paydaşların, bütçe, zaman, insan kaynağı ve kurumsal kapasitelerinin belirlendiği ve ilgili kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içinde gerektiğinde idarelerce hazırlanan plandır.

Koruma amaçlı imar planı: 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca hazırlanan nazım ve uygulama imar planıdır.

Mekansal plan: 3194 Sayılı Kanun uyarınca hazırlanan, kapsadıkları alan ve amaçları açısından üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekansal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planıdır.

Mekansal strateji planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekansal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekansal stratejileri belirleyen, sektörlere ilişkin mekansal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde

[56] *F. Eke, Şehircilik ve Planlama, Milli Eğitim Bakanlığı Yayını, 2000, Ankara, s. 26.*

şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan plandır.

Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

Ulaşım ana planı: Şehrin mekansal, sosyal ve ekonomik özelliklerine göre ulaşım ihtiyaç ve talepleri ile sürdürülebilir gelişmeyi dikkate alarak; şehir ve yakın çevresinin ulaşım sistemini, ulaşım ağını, standart ve kapasiteleri ile ulaşımın türlere dağılımını, kara, deniz ve hava ulaşımı ve bu ulaşım türlerinin birbirleriyle entegrasyonu, bu türlere ait transfer noktalarını, depolama ve aktarma merkezlerini, ticari yük koridorlarını ve toplu taşıma güzergahları ile gerektiğinde otopark, bisiklet ve yaya yolları, erişilebilirlik ve trafik konularında gereken ayrıntıları belirleyen, toplu taşımaya ağırlık veren ve öncelikli kılan, kısa ve uzun dönemde ulaşım türlerine ait sorunlara çözüm önerilerini ortaya koyan, gerektiğinde şehrin üst ve alt kademe planları ile eşgüdümlü olarak hazırlanabilen, plan paftası ve raporuyla bir bütün olan plandır.

Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

Uzun devreli gelişme planı: Milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar gibi korunan alanın sahip olduğu özellik ve nitelikleri göz önünde tutarak kaynak değerlerinin korunması, geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğinin sağlanması için teknik, sosyal, ekonomik, eylem ve yönetim modellerinin belirlendiği, ilişkilerin kurulduğu, bölgelemeye dayalı ekosistem yaklaşımlı plandır.

6. İMAR KANUNU

3194 sayılı İmar Kanununun 70'inci maddesinde, 22/2/2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu hükümlerine aykırılık bulunması durumunda, 5302 Sayılı Kanun hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır[57]. 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 84'üncü maddesiyle; bu Kanunda belediyenin sorumlu ve yetkili kılındığı görev ve hizmetlerle sınırlı olarak, 5393 Sayılı Kanun hükümlerine aykırılık bulunması durumunda mezkur kanun hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Bu başlık altında imar kanunun amacı, kapsamı, genel esas ve istisnaları kanunda yayınlandığı şekli ile açıklanmaktadır.

3194 Sayılı Kanunun amacı, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır. Kapsam olarak 3194 Sayılı Kanun, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar imar kanunu hükümlerine tabidir. Kanunun genel esasına göre, herhangi

[57] *3194 sayılı İmar Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 9/5/1985 Sayı: 18749*

bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmaz.

3194 Sayılı Kanunda yer alan istisnalar arasında; (i) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, (ii) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, (iii) bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve (iv) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu yer almaktadır. Diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, imar kanununun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır. Türk Silahlı Kuvvetleri'ne ait harekat, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, İmar Kanununun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken belirlenmektedir.

3194 Sayılı Kanunun istisna maddesi olan 4'üncü maddesinde, bir kısım kanun isimleri belirtilerek (Turizmi Teşvik Kanunu, Boğaziçi Kanunu gibi) bir kısmı da "diğer özel kanunlar" adı altında sayılarak, imar kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Bu hükümlerle diğer özel kanunların imar kanunu önünde olduğu belirtilmiştir. İmar Kanunu ile diğer özel kanunlarda imara ilişkin hükümler olması durumunda, özel kanun hükümleri geçerli olmaktadır. Diğer özel kanunlarda harita, planlama ve yapılaşmaya ilişkin bir hüküm bulunmaması halinde ise 3194 Sayılı Kanun hükümleri geçerlidir.

2864 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen kültür ve turizm koruma ve gelişme bölgeleri, alanları ve merkezlerinde Kültür ve Turizm Bakanlığı her tür ve ölçekte plan yapımı, yaptırılması ve onanmasında yetkilidir. 2864 Sayılı Kanun uyarınca yayımlanan yönetmelik hükümlerine göre planlar yapılmaktadır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda "koruma amaçlı imar planı" tanımı yapılmış, bu planların hangi süreçlerle nasıl yapılacağı hüküm altına alınmıştır. 2864 Sayılı Kanun, 2863 Sayılı Kanun gibi planlama, imar uygulamaları, yapılaşmalar konusunda birçok yasa yürürlüktedir. Bunun dışında imara ilişkin özel kanunlarca yayımlanan yönetmeliklerde bulunmaktadır. Plan yapımında, ifraz ve tevhit işlemleri ile diğer imar uygulamalarında 3194 Sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklerinde hüküm bulunmaması veya aykırı hükümler bulunması halinde bu düzenlemelere uyulması gerekmektedir. İmar Kanunu ile ilgili önemli maddeleri ve bu maddelerle ilgili açıklamalar aşağıda sıralanmaktadır.

6.1. Genel Tanımlar

Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır (Md.5). Söz konusu tanımlar kent planlama kanun ve uygulamasında tek dil geliştirmek ve kavramların birbirinden farkını ortaya koymada önemlidir:

Çevre düzeni planı; ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.

Yerleşme alanı; imar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

İmar adası; imar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar parseli; imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadastro adası; kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

Kadastro parseli; kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

İlgili idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.

Bakanlık; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır.

Mücavir alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

Fen adamları; yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makine, harita-kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanunu'na göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

3194 Sayılı Kanunda adı geçen diğer tanımların Bakanlık tarafından hazırlanan Yönetmelik ile tarif edildiğini vurgulamak gerektiğinden, sınav konuları arasında yer almasa bile mutlaka ilgili Yönetmeliklerdeki tanımlara bu kısımda özel olarak yer verilmiştir.

6.2. İmar Planları ile İlgili Esaslar

Yukarıda bahsedildiği üzere kanunda yer alan planlama kademeleri (Md. 6), planların kademeli birliği üzerine kurulmuştur. Buna göre kanunda yer aldığı hali ile bu maddeye göre, planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.

3194 Sayılı Kanunun 7'nci maddesi (Halihazır Harita ve İmar Planları), halihazır harita ve imar planlarının belediyelerce yapılıp onaylanacağı ve nüfusu 10.000'den fazla olan belediyelerin plan yapımı mecburiyetini getirmektedir. Mevzuata göre halihazır harita ve imar planlarının yapılmasında aşağıdaki hususlara uyulması gerekir

(1) Halihazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin halihazır haritaları belediyeler veya valiliklerce yapılır veya yaptırılır. Bu haritaların tasdik mercii belediyeler ve valilikler olup tasdikli bir nüshası Bakanlığa, diğer bir nüshası da ilgili tapu dairesine gönderilir.

(2) Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir. Son nüfus sayımında nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Mevcut imar planları yürürlüktedir.

(3) Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak mevzi imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır. Bu noktada şunu da belirtmek gerekir; yasada, haritaların alınmasına veya imar planlarının tatbikatına memur edilen görevlilerin, görevlerini yaparlarken 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 7'nci maddesine uyma zorunluluğu belirtilmektedir.

6.3 Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması

3194 Sayılı Kanunun 8'inci maddesi olarak tanımlanan planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması, plan türleri ve onay ve itiraz koşullarını belirlemektedir. Bu noktada başta belirtilen plan tanımlarına yeniden bakmak gerekebilir. Ancak yasanın bu maddesinde planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulması gerektiği vurgulanmaktadır.

(1) Bölge planları; sosyoekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve altyapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

(2) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan

yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar[58].

(3) Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanamaz.

Bu madde kapsamında, belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir. Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlığa gönderilir. İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir. Belediye Başkanlığı ve mülki amirlikler, imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

6.4. İmar Planlarında Bakanlık'ın Yetkisi

İlgili kanunda imar planlarında Bakanlık yetkisi 9'uncu madde ile tanımlanmıştır. Bu madde, bakanlığa gerektiğinde (belirli durumlarda) belediyelerin yerine geçerek resen plan onama yetkisi veren, çok tartışılan ve bu özelliği nedeniyle de özenle kullanılması gereken bir maddedir. Söz konusu hükümlerin kullanılabileceği durumlar;

- Kamu yapıları,
- Afet hali,
- Toplu konut uygulamaları,
- Gecekondu kanunu uygulaması,
- Birden fazla belediyeyi içeren metropoliten alan planları,
- İçinden veya çevresinden demiryolu, karayolu geçen hava meydanı, deniz yolu bağlantısı olan yerler olarak tanımlanmaktadır.[59]

Bu alanlarda Bakanlık imar plan ve değişiklerini, belediyelerle işbirliği halinde olarak veya belediyelere bilgi vererek onaylamak durumundadır. Ayrıca Özelleştirme İdaresi'nin, özelleştirme programlarına giren arsa ve arazilere ait planlar Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanır. Belediyeler 5 yıl süre ile bu kararları değiştiremezler. Söz konusu madde yasada yer aldığı hali ile şu şekilde açıklanmaktadır:

Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve resen onaylamaya yetkilidir (Ek fıkra: 24/11/1994 - 4046/41 md). Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde

---

[58] Bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendinin dördüncü cümlesi ile ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi, Anayasa Mahkemesi'nin 29/1/2012 tarihli ve E.: 2011/106, K.: 2012/192 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, daha sonra 12/7/2013 tarihli ve 6495 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesiyle yeniden düzenlenmiştir.

[59] F.Eke ve N.A.Sat, Kent Planlamasına Giriş, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayınları, 2011, Ankara, s.63.

bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin, ilgili kuruluşlardan gerekli görüş, (Belediye) alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak (Ek ibare: 03/04/1997 - 4232/4 md) imar tadilatları ve mevzi imar planlarının ve buna uygun imar durumlarının Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler (Ek ibare: 03/04/1997 - 4232/4 md). İlgili belediyeler görüşlerini on beş gün içinde bildirir. Bir kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını resen yapar ve onaylar.

Bakanlık birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde resen onaylar (Ek fıkra: 20/06/1987 - 3394/7 md; İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 26/09/1991 tarih ve E. 1990/38, K. 1991/32 sayılı Kararı ile). Kesinleşen planlar ilgili belediyelere ve valiliklere tebliğ edilir. Bu planların uygulanması mecburidir. Resen yapılan planlardaki değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir. (Ek fıkra: 3/7/2005-5398 S.K./19. md) 4046 Sayılı Kanun kapsamında gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar yöntemine göre özelleştirme işlemleri yapılan hizmet özelleştirilmesi niteliğindeki yatırımların yapılacağı yerlerde hazırlanan veya hazırlattırılan planları, Özelleştirme İdaresince değerlendirilmek ve sözleşmeye uygunluğu konusundaki görüşü de alınmak kaydı ile imar hukukundaki kısıtlamalara tabi olmaksızın resen onaylamaya Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkili olup, her türlü ruhsatı ilgili belediye en geç iki ay içinde verir.

Madde hükmüne göre belediyelerin imar yetkisini göz ardı eden bir takım hükümler içermektedir. Ancak geçmiş örneklere bakıldığında bu yetkinin çoğunlukla, acil, güvenli yerleşme alanları planlamasının gerekli olduğu afet yörelerinde ve ülke boyunca uzanan ve birçok belediye sınırı içinde kalan ekspres yol (TEM) yapımında vakit kaybetmemek için kullanıldığı görülmektedir[60].

6.5. İmar Programları, Kamulaştırma ve Kısıtlılık Hali

Kanunun 10'uncu maddesi olarak yer alan bu madde, belediyelerin plan uygulamaları için 5 yıllık imar programlarını hazırlamaları gereğini belirlemektedir. Buna göre, belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur. Bununla birlikte, imar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılıncaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

6.6. Kamuya Ait Gayrimenkuller

Kamuya ait gayrimenkullere ilişkin kısıtlamalar Kanunun 11'inci ve 12'nci maddelerinde yer almaktadır. Bu madde aynı zamanda Hazine ve İl Özel İdaresi mülkiyetinde olan arsaların yeşil alan, yol, meydan, park, otopark, terminal gibi umumi hizmetler için ilgili idareye bedelsiz terkini tanımlamaktadır. Kanunun 11'inci maddesine göre imar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar

[60] *F.Eke ve N.A.Sat, Kent Planlamasına Giriş. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayınları, 2011, Ankara, s.65.*

Genel Müdürlüğü'ne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetleri'ne ait harekat ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin 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 mal edilen 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 kullanılış 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. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir (Değişik fıkra: 25/02/1998 - 4342/35 md.). Hazırlanan imar 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.

Uygulamada kamuya terk edilen Hazine ve diğer kamu arazilerinin sağlıklı envanterinin olmaması, terkin edilen parsellere ilişkin şerhlerin yeni oluşan parsellere taşınamaması ve plan değişikliklerinin sık yapılması nedeni ile mülkiyet parseline konu olduğu ve hatta bu yolla gelen parsellere ticari fonksiyon yüklenerek önemli avantajın elde edildiği örneklere sık rastlanmaktadır.

Kanunun 12'nci maddesine göre ise, imar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre, 10'uncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18'inci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde halline imkan bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.

6.7. İmar Planlarında Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerler

İmar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler ilgili Kanunun 13'üncü maddesinde yer almaktadır. Bu madde temelde, imar planında umumi hizmetlere ayrılmış yerlere sahip vatandaşları koruyucu bir madde niteliği taşımaktadır. Kanunun bu maddesi ile ilgili vatandaşın süre açısından herhangi bir mağduriyet yaşamaması amacı ile kamulaştırma için süre ve haklar tanımlanmaktadır.

Yasadaki ilgili maddeye göre, imar 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. Birinci fıkrada yazılı yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder (İptal fıkra: Anayasa Mahkemesinin 29/12/1999 tarih ve E. 99/33, K. 99/51 sayılı kararı ile R.G.: 29/06/2000 - 24094). Onaylanmış imar planlarında, birinci fıkrada yazılı yerlerdeki arsa ve arazilerin, bu Kanunda öngörülen düzenleme ortaklık payı oranı üzerindeki miktarlarının mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu terk işlemlerinden ayrıca emlak alım ve satım vergisi alınmaz.

6.8. İrtifak Hakları

İrtifak hakları; 3194 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesinde yer almaktadır. Buna göre belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir taşınmazın tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacı ile irtifak hakkı da tesis edebilir. Belediyeler veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesisi yoluna gidebilir. Gerek kamulaştırma, gerekse bir kamulaştırma yöntemi olarak irtifak hakkı tesisine ilişkin bütün iş ve işlemlerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yürütülmesi gerekir.

6.9. İfraz ve Tevhit İşleri

İfraz ve tevhit işleri, 3194 Sayılı Kanunun 15'inci maddesinde tanımlanmaktadır. İlgili maddeye göre, imar 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.

3194 Sayılı Kanunun ifraz ve tevhide ilişkin 15'inci maddesi ve parselasyon planlarına ilişkin 19'uncu maddesi uyarınca imar planı bulunan alanlarda ifraz ve tevhit yapılabilmesi için öncelikle parselasyon planının onaylanması gerekmektedir. İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan (Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekat ve savunma amaçlı yerler hariç) hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir amaçla kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur. Plansız alanlarda ise Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen koşullardan düşük ifrazlara izin verilmeyeceği hükme bağlanmış olup, ilgili Yönetmelik olan "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"nin 4, 5 ve 6'ncı bölümlerinde ifraz ve tevhit şartları yer almaktadır. Bununla birlikte, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin[61] 19'uncu maddesine göre ise parselasyon planı, ifraz-tevhit ve istisnalara yönelik esaslar belirtilmektedir.

6.10. Tescil ve Şüyuun İzalesi

Tescil ve Şüyuun İzalesi, 3194 Sayılı Kanunun 15'inci maddesinde tanımlanmaktadır. İlgili maddeye göre, belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin resen veya müracaat üzerine tevhit 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 terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir. Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir 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 idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir. Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de bu hükümlere tabidir.

6.11. Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar

Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar, 3194 Sayılı Kanunun 17'nci maddesinde tanımlanmaktadır. İlgili maddeye göre, belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir. Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu

[61] *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, TC Resmi Gazete, Tarih: 2/11/1985 Sayı: 18916.*

olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir. Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.

6.12 İmara İlişkin Süreçler ve Planlama

3194 sayılı İmar Kanunu bir alana ilişkin halihazır harita yapımından başlayarak, bu alanda yapılaşma ve kullanıma kadar süreçleri içermektedir. İmar Kanunu en genel anlamda harita, planlama, imar uygulaması, yapılaşma süreçlerini içermektedir. Bu süreç kendi içinde biraz daha detaylandırıldığında halihazır harita, planlama, imar programı, arazi ve arsa düzenlemesi (parselasyon planı), yapı ruhsatı, yapının denetimi, yapı kullanma izni olarak da sınıflandırılabilir. Genel anlamda birçok alanda yapı yapılması için böyle bir süreç izlenmekte ve bu sürecin kendi içinde istisnaları da bulunmaktadır.

İmarı bir bütün olarak içeren bu aşamalar arasında sürekli olarak bir ilişki kurmak, birbirlerine uygunluğunu kontrol etmek, her bir aşamayı birbirinin parçası şeklinde düşünmek gerekir. Her bir aşama aslında Kanunun başında belirtilen amaca ulaşmak yolunda bir araçtır. Bu aşamalardan birinin veya birkaçının yerine getirilmemesi uygulamada sorunlara yol açmakta, yaşam kalitesi düşük, güvenliksiz, sağlıksız çevrelerin oluşmasına yol açmaktadır. Bu aşamaların her biri bir formalite, bir bürokratik iş olarak görülmemeli, her bir aşamada amaç kalitenin artırılması, toplum yararının sağlanması olmalıdır.

Bir alanda herhangi bir ölçekte ve türde plan yapılması için öncelikle o ölçekte onaylı güncel halihazır haritaların ilgili idarece onaylanması gerekir. Planlar halihazır haritalar üzerine çizilir. Planlar plan notları, açıklama raporu ile bir bütündür ve birlikte değerlendirilmesi gerekir. Planlar 3194 Sayılı Kanun uyarınca yayımlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine, diğer ilgili mevzuata, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olarak yapılır, yaptırılır, onaylanır. Bölge planı, çevre düzeni planı, nazım ve uygulama imar planı kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılır, yaptırılırken, mevzii imar planları mülk sahipleri tarafından da yaptırılmaktadır. Her tür ve ölçekteki plan kamu kurumlarınca onaylanmakta ve yürürlüğe girmektedir. Mevzii imar planının, üst ölçekli planı bulunan alan sınırları dışında yapılması zorunludur. Uygulama imar planların yapılması için öncelikle nazım imar planlarının yapılması ve uygulama imar planlarının nazım imar planına uygun olması gerekir.

Çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı yapılmadan önce, plan sınırları içinde bulunan alanların jeolojik ve jeoteknik etütlerin yapılması ve ilgili idarece onaylanması gerekir. Planların hazırlanması sırasında elde edilecek diğer veriler ve araştırmalar gibi bu etütlerinde dikkate alınması ve plan kararlarının bu raporlara göre oluşturulması gerekir.

6.13. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18'inci Madde Uygulaması)

Arsa ve arazi düzenlenmesi ile ilgili 18'inci madde uygulamasına ilişkin açıklamaya geçmeden önce, arsa ve arazi düzenlemesinde kullanılan temel kavramları açıklamak gerekmektedir. Bu kavram ve açıklamalar aşağıdaki gibidir.

Düzenleme sahası: Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

Düzeleme 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.

Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO): Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

Özet cetvelleri: Düzenleme sahasına giren beher parsele ait düzenleme ortaklık payının yapının, varsa kamulaştırma veya bağış miktarı ile imar parseli olarak tahsisi gereken miktarı göstermek üzere özet cetvelleri düzenlenir.

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 muvafakati ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.

Tahsis cetveli: Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

Kroki: Yaklaşık ölçekte ve üzerinde ölçü değerlerinin yazılı olduğu ada veya parsellerin çizimidir.

Röperli kroki: Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

Ebatlı kroki: Ada veya parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tespit edilmiş olan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

Uygulama krokisi: Ada veya parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen krokidir.

Parselasyon planı: İmar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rölöve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plandır.

Hata sınırı: Ölçü değerleri ile plan değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır.

Teknik yönetmelik: 1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapılmasına ait yönetmeliktir.

Kadastro ayırma çapı: Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için düzenlenir. Çap üzerinde, parselin tapu senet yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü gösterilir.

İmar uygulamalarında arazi ve arsa düzenlemesi, kamulaştırma, parselasyon ve ortaklandırma (şüyulandırma) gibi terimlerle ifade edilmektedir. Buradaki temel amaç, imara uygun konut alanı elde etmektir. İmar uygulamasına ilişkin ana kurallar 3194 Sayılı Kanununun 18'inci ve 19'uncu maddelerinde yer alırken, konu ile ilgili ayrıntılı düzenleme ise 09.11.1985 tarihli Resmi Gazete'de yürürlüğe giren "İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" (AAD Yönetmeliği) ile yapılmaktadır.[62] Ancak 18'inci madde ve uygulamalarına geçmeden önce Türkiye'de arsa düzenlemelerinin bu maddeden önceki tarihsel gelişimi hakkında birkaç bilgi vermek gerekmektedir.

Bilindiği üzere, 1882 tarihinde yürürlüğe giren *Ebniye Kanunu (Nizamnamesi)* Osmanlı'nın ilk imar kanunudur. Bu kanunla 1864 tarihli Ebniye ve Turuk Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmış ve nizamnameye göre oldukça kapsamlı yeni hükümler getirilmiştir. Bu yasa, mahalle ölçeğinde yapılacak isteğe bağlı parselasyonlarda, karakol ve okul binası için bedelsiz olarak yer terkedilmesini, yol genişletilmelerinde ise taşınmaz sahiplerinin arsalarının en çok % 25'ini kamuya bırakmalarını hükme bağlamaktadır. Özet olarak "yol istikamet plan anlayışını kurumsallaştıran Ebniye Kanunu resen parselasyon ve bedelsiz terk özelliklerini de imar hukukuna ve imar uygulamalarına yerleştirerek, yürürlükteki yasanın 18'inci maddesinin tarihsel kökenlerini oluşturmuştur denilebilir. Türkiye imar tarihinde *hamur kuralının* salt yangın alanları ile sınırlandırılmayıp tüm kentsel alana yaygınlaştırılması Ankara Şehri İmar Müdürlüğü'nün kuruluş

[62] *Bu bölüm söz konusu kanun ve yönetmeliğin her ikisinden de faydalanılarak hazırlanmıştır. İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik. TC Resmi Gazete, Tarih: 2/11/1985 Sayı: 18916.*

yasasına 1930 yılında 1663 Sayılı Kanun ile yapılan ekler ile gerçekleştirilmiştir. Ancak, bu yasa ile Ebniye Kanununun % 25 oranına kadar yükseltilebilen bedelsiz terk oranının önemli ölçüde düşürülerek en çok % 15 olarak belirlendiği görülmektedir. Bu uygulama 1933 tarihinde yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile ülkedeki tüm belediyeler için geçerli kılınmış ve 1957 tarihli 6785 Sayılı Kanun çıkartılıncaya kadar da yürürlükte kalmıştır[63].

1957 yılı başında yürürlüğe giren ve 28 yıl ülkemizdeki imar faaliyetlerini düzenleyen 6785 Sayılı Kanunun re'sen parselasyonla ilgili en önemli maddesi 42'nci maddedir. Bu madde ile belediyelere, planlanan alandaki taşınmazları, sahiplerinin onaylarını almadan birleştirip yeniden parsellemeye ve bu işlem sırasında o alandaki 'umumi hizmetler' için kullanılmak üzere, taşınmazların en çok yüzde yirmi beşine kadar bir alanı bedelsiz olarak alabilme yetkisine sahip olmuşlardır. 1963 yılında Anayasa Mahkemesi İmar Kanununun 42'nci maddesinin bedelsiz terkle ilgili hükmünü 'karşılığı ödenmeyen bir kamulaştırma' işlemi olarak yorumlayarak iyelik hakkının özünü zedelediği gerekçesi ile iptal etmiştir. Mahkemenin bu kararı nedeniyle, 1972 yılında 1605 Sayılı Kanun ile yapılan değişikliğe kadar, 9 yıl süre ile belediyeler 42'nci maddenin bedelsiz terke ilişkin hükümlerini uygulayamamışlardır. 6785 Sayılı Kanunun anılan yılda yapılan değişiklik ile 42'nci madde yeniden düzenlenerek, imar düzenlemesi yapılan alanlarda taşınmaz sahiplerinden % 25 oranında bedelsiz terk yapılabileceği konusu hükme bağlanmıştır. Ancak bu kez bedelsiz olarak alınan bu arazilere "düzenleme ortaklık payı" denilmiştir.[64]

Güncel durumda, 3194 sayılı İmar Kanununda yer alan ve arazi ve arsa düzenlemesini belirleyen 18'inci madde ise, İmar Kanunu'nun en önemli maddelerinden biri olarak tanımlanmaktadır. Bu maddenin iki temel amacı vardır; (i) Plan yapımıyla ve altyapı yatırımlarıyla arazi arsaya dönüştürülüp bir değer kazandığında bu değerin belli bir payının bu işlemleri yapan kamuya dönmesini sağlamak ve (ii) Yerleşmelerdeki ortak ihtiyaç alanlarının eşit ve adil olarak oluşmasını sağlamak. Bu maddeye göre sahiplerinin rızası alınmaksızın ve bedelsiz olarak belediye ve valilik, arsa ve arazileri birleştirip, ayırmaya ve yeniden dağıtmaya yetkilidir. İlgili kanunun 10uncu, yönetmeliğin ise 5'inci maddelerine göre, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile dışında valilikler, il daimi encümeni kararı ile 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir. Bu düzenleme aşamasında ortak alanlar (yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami[65], karakol) için arazinin %40'ını geçmemek kaydıyla Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alınır. DOP, bir kez alınabilir. Eğer ortak kullanımlar için bu alan yetmezse, belediye veya valilik yeterli alan için kamulaştırma yapar[66].

Örnek olarak yüzölçümü 1.000 m² olan arazide 18'inci maddesinin uygulanması ile 1.000 x % 40 = 400 m²'lik alan malikince bedelsiz olarak terk edilecektir. Kalan 600 m² sahibine tek veya hisseli parsel olarak verilir. Plan koşullarına göre minimum parsel büyüklüğü 300 m² ise 2, parsel büyüklüğü 400 m² ise bir parsel münferit (400 m²) bir de hisseli (200 m²) arsa verilebilir. Bu aşamada 18'inci madde yönetmeliğinde yer alan bazı hükümleri detaylı incelemek yararlı olacaktır. Yönetmeliğe göre yeni oluşturulacak parseller, mümkün olduğunca eski arazinin konumuna yakın olmalıdır. Örneğin kıyıya bakan yamaçta yer alan bir araziye 18'inci madde uygulanırken, iç vadide bir parsel verildiği takdirde bu konu yargıda değerlendirilecektir. Yönetmeliğe göre 18'inci madde uygulamalarında maliklerine mümkün olduğunca bireysel parseller verilmelidir. Örnek olarak 1.000

---

[63] M. Ersoy, İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi, (Der) M. Ersoy, H.Ç. Keskinok, Mekan Planlama ve Yargı Denetimi, Yargı Yayınevi, 2000, Ankara.

[64] M. Ersoy, İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi, (Der) M. Ersoy, H.Ç. Keskinok, Mekan Planlama ve Yargı Denetimi, Yargı Yayınevi, 2000, Ankara.

[65] 3194 Sayılı Kanunda yer alan "cami" ibaresi 4928 Sayılı Kanun ile "ibadet yeri" olarak değiştirilmiştir.

[66] F. Eke, Şehircilik ve Planlama, Milli Eğitim Bakanlığı Yayını, 2000, Ankara, s. 28.

m²'lik imar hakkı olan bir kişiye 100 m² yüzölçümlü 10 adet hisseli parsel verilirse, bu husus yargıda düzeltilecektir[67].

1391 Sayılı Kanunda 18'inci madde uygulaması şu şekilde tanımlanmaktadır: 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 resen 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. 2003 yılında yürürlüğe giren 5006 Sayılı Kanun ile düzenleme ortaklık paylarının 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 kullanılamayacağı belirtilmiştir.

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, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyuun 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 muvafakatları 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 muvafakatı 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

[67] *F. Eke, N.A. Sat, Kent Planlamasına Giriş. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayınları, 2011, Ankara, s. 65.*

ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

3194 Sayılı Kanunun 18'nci maddenin uygulamasındaki bir takım teknik detayların yer aldığı yönetmeliğe yeniden değinmek gerekmektedir. Örneğin, Yönetmeliğin 6'ncı maddesine göre, *düzenleme sınırı*; iskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırlarından, iskan sahası içindeki yollarda ise yol ekseninden, cami 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 geçilir[68].

Aynı yönetmeliğin 5'inci maddesinde düzenleme sahasının bir yapı adasından küçük olamayacağı belirtilmektedir. Ancak yapı adasının büyük bir bölümü imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle yeniden düzenlemesine gerek yoksa geri kalan kısımda uygulama yapılabilir. İlgili yönetmeliğin 10'uncu maddesine göre *imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtılmasında* aşağıdaki esaslar dikkate alınmaktadır:

- Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.

- Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.

- Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, imar parselasyon planları 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 veya 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.

- 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 alınamadığı hallerde, ilgilisinin muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

- Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18'inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır.

---

[68] *Belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılacak 18'inci madde uygulamasında düzenleme alanının sınırlarının kararını İl İdare Kurulu vermektedir.*

- 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.

Yönetmeliğin 28'inci maddesine göre, bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "Kadastro 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 belirtilmekle 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 ve düzenleme kadastro ayırma çapları, parselasyon planıyla beraber belediye encümenince onaylanır.

Yönetmeliğin 11'inci maddesinde, 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesinde yer alan DOP ve DOPO'nun tanım ve hesaplama yöntemlerine yer verilmektedir. Buna göre, düzenleme ortaklık payı oranı, bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır. Önceden 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 kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir. Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) ise aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

$$DOPO = (TK - Tİ) / TK$$

Eşitlikte, TK: toplam kadastro parselleri alanı; Tİ: toplam imar parselleri alanı ve TK-Tİ: umumi hizmetlere ayrılan alanı ifade eder. Umumi hizmetlere ayrılan miktar ise, bir düzenleme sahasında Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, 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. Bir örnek vermek gerekirse, toplam kadastro parselleri alanının 10.000 m^2 olduğu bir yerde, toplam imar parseli alanı 6.500 m^2 ise, buradaki DOP, (10.000 - 6.500) / 10.000 hesabı ile 0,35 olarak bulunur.

Fakat, *bir parsel tamamen değil de kısmen uygulamaya alınıyorsa,* bu durumda DOP hesabı parselin tamamı üzerinden değil, uygulamaya giren kısmın yüzölçümü üzerinden yapılır. Geri kalan kısım daha sonra uygulamaya tabi tutulmuşsa, o kısmın yüzölçümü üzerinden de belirlenen DOP oranı kadar kesinti yapılması gerekir. Örneğin, kadastro parseli 5.000 m² olan bir yer için, ilk etapta parselin 2.000 m²'lik kısmı uygulamaya tabi tutulmuştur. Bu uygulama sahasında DOP oranı % 30 olarak belirlenmiştir. Bu durumda, uygulama giren 2.000 m²'den % 30 DOP kesildikten sonra geriye 1.400 m² kalır ve bu 1.400 m² imar parseline tahsis edilir. Daha sonra, geri kalan 3.000 m²'lik kısım uygulamaya tabi tutulmakta ve DOP oranı % 40 olarak belirlenmektedir. Bu defa 3.000 m² üzerinden DOP kesintisi yapıldıktan sonra geriye 1.800 m² kalır ve bu 1.800 m² imar parseline tahsis edilir[69].

Uygulama sahası içerisinde kapanan kadastral yollar varsa, bu hesaplanacak DOP oranını etkileyecektir. Danıştay kararları; "düzenleme ortaklık payı oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir" şeklindedir. Bilindiği üzere 2644 Tapu Kanunun 21'inci maddesi; *"Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla, yol fazlalıkları köy veya belediye adına tescil olunur"* hükmündedir. Örneğin, toplam düzenleme sahası 100.000 m², kamu alanları için ihtiyaç duyulacak miktar 40.000 m², bu sahada

[69] *H.Koçak, İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı (2009); http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/213a8959a9a9658_ek.pdf Erişim Tarihi: 22.10.2015*

kapanan kadastral yol miktarı ise 10.000 m² olsun. Eğer kapanan yollar belediye tarafından ihdas edilmiş olsa idi DOP oranı (40.000/100.000) %40 olarak bulunur. Halbuki 10.000 m²'lik kadastral yol kamusal alanlar için kullanılacağından, artık kamusal alan için ihtiyaç duyulacak miktar 30.000 m² olacaktır. Ayrıca 100.000 m²'lik uygulama alanında 10.000 m²'lik saha yol olup kamusal alanda kullanılacağından bu sahalardan DOP kesilemeyecek, DOP kesilebilecek saha da 90.000 m²'ye düşecektir. Bu durumda DOP oranı (30.000/90.000) % 33,33 olarak hesaplanır. Tapu Kanununun 21'inci maddesi gereğince yapılacak ihdas şu şekilde işletilebilecektir; kamu alanları için 40.000 m²'ye ihtiyaç olduğu halde, bu saha içinde kapanan yolların toplam yüzölçümü söz konusu miktarı aşıyorsa, örneğin 41.000 m² ise, bunun 40.000 m²'si kamusal alanlar için kullanılıp, DOP oranı sıfıra düşürüldükten sonra geriye kalan 1.000 m² ihdas edilebilecektir[70].

3194 Sayılı Kanunun 18'inci madde uygulaması öncesinde, 15'inci ve 16'ncı maddeler gereğince yola terki (ihdas) bulunan parsel kısmen uygulamaya tabi tutuluyorsa, uygulamaya tabi tutulan kısma rastlayan yüzölçümünden önceki terk oranı dikkate alınıp, her bir parçaya, o parçanın yüzölçümü oranında yola terk edilen kısmın yüzölçümü de dikkate alınarak işlem yapılır. Örneğin, kadastro parselinin 5.000 m² olduğu bir yerde, bu parselden, uygulama öncesi 1.000 m²'lik kısım yola terk edilmiştir ve geriye 4.000 m² kalmıştır (başka bir deyişle terk oranı ana parselin % 20'sine karşılık gelmektedir). Geriye kalan 4.000 m²'lik parsel kısmen uygulamaya tabi tutulmaktadır. Uygulamaya tabi tutulan kısmın yüzölçümü 2.400 m² ve DOP oranı ise % 30 olur. Bu kısımda kesilecek DOP hesabı şu şekilde yapılmaktadır; terk sonrası kalan miktar 4.000 m², uygulamaya giren kısım ise 2.400 m²'dir. Uygulamaya giren kısım, terk sonrası kalan kısmın % 60'ına tekabül etmektedir. Uygulamaya giren kısım, kalan parselin % 60'ı ise, daha önce yola terk edilen 1.000 m²'nin de % 60'ı, yani 600 m²'lik kısmı da, terkin uygulamaya giren kısma tekabül edecektir. Bu durumda; uygulamaya giren kısım 2.400 m²'lik kısımdan DOP oranı kesilirken, daha önce yola terk edilen miktarın da dikkate alınması gerekir. Şöyle ki; önce uygulamaya giren kısım (2.400 m²) ile daha önce terk edilenden uygulama sahasına tekabül eden (600 m²) toplanır ve 3 000 m² bulunur. Bu 3.000 m² ile % 30'luk DOP oranı çarpılır ve 900 m² bulunur. Uygulamaya giren kısma rastlayan terk miktarı 600 m^2 olduğundan, 900 m^2'den, 600 m^2 çıkartılır ve 300 m^2 bulunur. Böylece uygulamaya giren 2.400 m²'lik ilk etabından 300 m²'lik kesinti yapılır ve geri kalan 2.100 m²'lik kısım imar parseline tahsis edilir. Geri kalan kısım daha sonra uygulamaya alındığında aynı hesap o kısım için de yapılır[71].

Yola terk (ihdas) sonrası yeni parseller oluşmuşsa, ana parselde 15'inci ve 16'ncı maddeler gereğince yola terk yapıldıktan sonra, yeni parseller oluşmuş ve bu parsellerde daha sonra 18'inci madde uygulaması yapılıyorsa, DOP hesabı, tıpkı yola terk sonrası kısmen uygulamaya giren parsellerde olduğu üzere her parselin, ana parselde payına düşen miktar ve yapılan kesinti değeri dikkate alınarak yapılır. Bunu sayısal değerlerle örneklendirmek gerekirse; kadastro parseli 2.000 m² olsun, 400 m² yola terk yapıldıktan sonra iki adet parsel oluşturulmuş olsun, yeni oluşan parsellerin her biri 800 m² olsun. Daha sonra bu sahada 18'inci madde uygulaması yapılıyor ve de DOP oranı % 25 olarak belirlendiğinde DOP miktarı şu şekilde hesaplanır. 2.000 m²'lik ana parselden 400 m² yola terk edilmişti. Bu miktar % 20'ye tekabül etmektedir. Terk sonrası oluşan 800 m²'lik parsellerin her ikisinde de %20 oranında eksilme bulunmaktadır. 18'inci madde uygulaması sırasında % 5 oranında daha kesinti yapılması gerekmektedir. Bu % 5 oranındaki kesinti, yukarıda örnek 1'de de bahsedildiği üzere 800 m² üzerinden değil, bu 800 m²'nin oluştuğu ana parselde bu parsele düşen pay üzerinden olacaktır. Ana parselde bu parsellere düşen miktar 1.000 m² olur. % 5 kesinti 1.000 m² üzerinden yapılacaktır. Terk sonrası oluşan parseller ayrı ayrı uygulamaya

[70] *H.Koçak, İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı (2009); http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/213a8959a9a9658_ek.pdf Erişim Tarihi: 22.10.2015*

[71] *H.Koçak, İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı (2009); http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/213a8959a9a9658_ek.pdf Erişim Tarihi: 22.10.2015*

tabi tutulursa, uygulama bölgelerinde belirlenen DOP oranına göre, her bir parselden yapılacak DOP kesintisinin hesabı ayrı yapılacaktır[72].

Düzenleme ortaklık payı oranı % 40'tan fazla çıkan kısım ise kamulaştırılır. Kamulaştırılacak alan ise şu formül ile hesaplanmaktadır:

(TK-Tİ) / 0.60

Örnek olarak toplam kadastro parselleri alanının 10.000 m^2 olduğu bir yerde, toplam imar parseli alanı 5.500 m^2 ise DOP, (10.000 - 5.500) / 10.000 = 0,45 olarak hesaplanacaktır. Buna göre kamulaştırılması gereken alan miktarı aşağıdaki eşitlik ile tespit edilecektir:

Kamulaştırılacak Alan = [Düzenlemeye Giren Alan-(Düzenlemeye Giren Alan-Düzenlemeye Giren Alan*0,45]*(100/60)

Kamulaştırılacak Alan = [10.000 - (10.000 – 10.000*0,45]*(100/60) = 833,33 m^2

Sonuç olarak 833.33 m^2 ilave arazinin kamulaştırılması zorunlu olacaktır.

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 taşım istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler. Bunlar da yetmediği takdirde, şu sıraya göre bir 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, ibadet yeri, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı, kamulaştırılır.[73]

Özellikle 18'inci madde gereğince kesilen DOP ile oluşturulan tesisler dışında, uygulama sahasında, kamu hizmeti gören kreş, hastane, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı için de araziye ihtiyaç bulunmaktadır. İşte bu tesisler için ayrılan parseller de, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilerek hisselendirilir. Kısaca kamu hizmetleri katılım payı (KOP) olarak kesilen oranın düzenleme ortaklık payı ile bir ilgisi bulunmamaktadır (18'inci Madde Uygulama Yönetmeliği Md.12). Bu şekilde oluşturulan parsellerdeki hisseler, tescil maliklerinin bağışı ile ya da tesisi ilgilendiren kurumun kamulaştırma yapması ile ilgili kuruma geçer[74].

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 hisselendirilmesi (KOP hesabı) şu şekilde gerçekleşmektedir;

KOP = TKT / Tİ

Eşitlikte; TKT: toplam kamu tesisleri alanı ve Tİ: toplam imar adaları alanıdır. Örneğin toplam kamu tesisleri alanının 16.000 m^2 ve toplam imar adaları alanının 2.000 m^2 olduğu bir yerde, KOP = 2.000 / 16.000 hesabı ile 0.125 olarak bulunacaktır. KOP için maksimum sınır değeri bulunmamakla birlikte teammülen % 10 üst sınır olarak uygulama yapılmaktadır.

---

[72] *H. Koçak, İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı (2009); http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/213a8959a9a9658_ek.pdf Erişim Tarihi: 22.10.2015*

[73] *3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sunumu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü:https://www.csb.gov.tr/db/kastamonu/webmenu/webmenu14675.pdf, Erişim tarihi: Kasım, 2015.*

[74] *H. Koçak, İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı (2009); http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/213a8959a9a9658_ek.pdf Erişim Tarihi: 22.10.2015*

Arazi ve arsa düzenlemelerini açıklayan 18'inci maddesinde; hazırlanan imar planlarının araziye yansıtılarak, düzgün bir kentleşme ve yapılaşmanın sağlanması, imar planında yer alan ve düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, otopark, park, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların kamunun kullanımına açılması, inşaata müsait olmayan kadastral parsellerin imar parselleri haline getirilmesine ilişkin ayrıntılı hükümler yer almaktadır. İmar planlarının uygulanması için parselasyon planları önemli bir araç olup, parselasyon planlarının uygulama imar planı kararlarına uygun olması gerekir.

İmar Kanununun 18'nci ve 23'üncü maddeleri uyarınca, imar planı hükümleri çerçevesinde uygulama yapılabilmesi için parselasyon planı yapılarak imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir. Bu işlem yapılmadan kadastral parsel üzerinden inşaat ruhsatı düzenlenmesi söz konusu olmayıp, 3194 Sayılı Kanun uyarınca yayımlanan ilgili yönetmeliklerde istisnai hallere ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Diğer taraftan, İmar Kanununun 15'inci ve 16'ncı maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhit işlemleri, 18 inci madde kapsamında yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi işlemi yerine geçecek bir işlem değildir. Bu maddeler uyarınca yapılacak işlemler, 18'nci madde uygulaması yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda gündeme getirilebilecek uygulamalardır. İmar planlarının uygulanması, düzenli ve plana uygun gelişmeyi sağlamak amacı ile öncelikle İmar Kanununun 18'nci maddesi uyarınca işlem yapılması ve imar parsellerinin elde edilmesi, kamu hizmet ve kullanım alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması zorunludur. Uygulama sırasında kadastro haritası, uygulama imar planı, halihazır harita ve tapu kayıtlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi, umumi hizmet ve tesis alanlarının, düzenleme sahası içinde kalan ve en fazla % 40'a kadar olan bölümünün, o saha için hesaplanan DOP miktarı oranında ve bir hizmet karşılığı olarak, eşit olarak gayrimenkul sahiplerinden alınmasını öngörmüştür. Bu madde hükümlerinin uygulanmasında önemli olan, imar planı bütününde hesaplanacak DOP oranının her düzenleme sahasında sağlanabilmesidir. Diğer bir ifade ile kentsel değer artışının kente geri dönüşünde mülk sahipleri arasında adaleti sağlamanın bir yöntemi de bu olmaktadır.

6.14. Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Tescili

3194 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesi, parselasyon planlarının hazırlığı ve bunların Belediye Encümenince veya İl İdare Kurulunca onaylanmasını tanımlamaktadır. İlgili maddeye göre, İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır. Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre resen tanzim ve tesis ederler. Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

6.15. Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar

3194 Sayılı Kanunun 20, 21, 22, 23 ve 26'ncı maddeleri, yapı ile ilgili tanımları ve yapı ruhsat alımı koşulları ile gerekli belgeleri tanımlamaktadır. 20'nci maddeye göre yapı; (1) kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde, (2) kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.

Yapı ruhsatiyesi ile ilgili olan 21'inci maddeye göre ise, ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak;

derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

3194 Sayılı Kanunun 22'nci maddesine göre yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç on beş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

3194 Sayılı Kanunun 27'nci maddesi ise, ruhsata tabi olmayan yapıları hükme bağlamaktadır. Belediye veya mücavir alanları dışında, köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların, köy yerleşik alanları ve çevresinde yaptıracağı konut, hayvancılık ve tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmayacağını belirtir. Köylüleri uzun bürokratik işlemlerden korumak için yapılan bu düzenlemede yapı için sadece muhtarlık izni gereklidir.

Kanunun 29'uncu ve 30'uncu maddeleri ise, inşaat ruhsat süresinin 5 yıl olduğunu ve inşaat bitiminde yapının projeye ve sağlık koşullarına uygunluğunun tespiti halinde yapı kullanma (iskan) izni verileceğini hükme bağlamaktadır. Kanunun 32-42'nci maddeleri ise, kaçak yapılarla ilgili yaptırımları ve cezaları belirlemektedir. Cezalar; yapı sahibi, müteahhit ve fenni mesule verilmektedir. Bu maddelerin yasadaki detayları aşağıdaki şekildedir:

Kamuya Ait Yapı ve Tesisler ile Sanayi Tesislerinde Ruhsat (Md.26): Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekat ve savunması yönünden gizliliği olan yapılara; belediyeden alınan imar durumu, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edilmesi, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirilmesi halinde, 22'nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

Ruhsata Tabi Olmayan Yapılar ve Uyacakları Esaslar (Md.27): Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracağı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir.

Fenni Mesuller ve Mesuliyetleri ile Müteahhit Sicilleri (Md.28): Yapının fenni mesuliyetini üzerine alan meslek mensupları yapıyı ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptırmaya, ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ruhsatı veren belediyeye veya valiliklere bildirmeye mecburdurlar. Bu ihbar üzerine 32'nci maddeye göre işlem yapılır. Yapının nevine, ehemmiyetine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inşaatın kontrolünün 38'inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. Yapının, fenni mesuliyetini üzerine almış olan meslek mensubu, bu vazifeden çekildiği takdirde, tatil günleri hariç, üç gün içinde, mucip sebepleriyle birlikte keyfiyeti yazılı olarak ilgili idareye bildirmekle mükelleftir, aksi takdirde kanuni mesuliyetten kurtulamaz. Fenni mesulün herhangi bir sebeple istifası halinde istifa tarihinden önce yapılan işlerde sorumluluğu devam eder. Fenni mesuliyeti üzerine alanın istifa veya ölümü halinde başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti deruhte

etmedikçe yapının devamına müsaade edilmez. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde özel inşaat yapan müteahhitlerin sicilleri belediyelerce, bu hudutlar dışında özel inşaat yapanların sicilleri de valiliklerce tutulur.

Ruhsat Müddeti (Md.29): Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı kullanma izni (Md.30): Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27'nci 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.

Kullanma İzni Alınmamış Yapılar (Md.31): İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanan Yapılar (Md.32): Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Muvakkat Yapılar (Md. 33): 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'inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13'üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir. Bu gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve sayısının on yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun, lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık müddeti tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. Birinci fıkrada sözü geçen bir parselde, esasen kullanılabilen bir bina varsa

bu parsele yeniden inşaat ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyeceği gibi, birden fazla muvakkat yapıya izin verilen yerlerde dahi bu yapıların ölçüleri toplamı yönetmelikte gösterilen miktarları geçemez. Bu maddenin tatbikinde kadastral parsel de bir imar parseli gibi kabul olunur. Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat veya tesisler yıktırılırlar. On yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya on yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

İnşaat, Tamirat ve Bahçe Tanzimi ile İlgili Tedbirler ve Mükellefiyetler (Md.34): İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediye veya valiliklere ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yapı, yol sınırına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması mecburidir. Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline yayalar için uygun geçiş sağlamak ve yukarıdaki tedbirler alınmak şartıyla müsaade olunabilir. Bu gibi hallerde mülk sahibi veya inşaatı deruhte eden kişi veya kuruluşun sahipleri gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alırlar.

Zemin katlarda, dükkan yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki ön bahçeleri yayaya açık bulundurulacak, yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar yapılamaz. Bu gibi yerlerde ve parsel hudutlarına merdiven yapılması zaruri hallerde rıht yüksekliği 0,15 metreden fazla olamaz.

3194 Sayılı Kanunun 35'inci maddesine göre binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez. Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalarla bu gibi arsaların sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına yönetmelikle belirtilen veya civarın karakterine göre ilgili idarece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar.

3194 Sayılı Kanunun 36'ıncı maddesine göre kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır. Kapıcı daireleri ana bina içinde olabileceği gibi, nizamlara, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de tertiplenebilir. Bekçi, bahçıvan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametine yer ayrılması halinde bu yerlerde de aynı şartlar aranır. 29 ve 30'uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanır. Nerelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması gerektiği imar yönetmeliklerinde gösterilir.

3194 Sayılı Kanunun 37'inci maddesine göre imar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar göz önünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır. Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez. Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Malike tebligata rağmen müddeti içinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir.

6.16. İmar Mevzuatının Önemli Terimleri

İmar mevzuatında sıkça yer alan tanımlar önem taşımaktadır. Bu terimleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür[75]:

[75] *Bu bölümde kullanılan söz konusu terimler ve açıklamaları Eke, Sat (2011) ve Eke (2000) kaynaklarından elde edilmiştir.*

Parsel: Kentin imar planına ve yasalara uygun olarak üzerinde tek bir (en fazla iki) yapının yapılabileceği toprak parçası ya da bir kentin toprağının bölünebileceği en küçük birimdir.

İmar Adası: Çevresi yollarla çevrili parsellere ayrılmış kent topoğrafyasından oluşan küçük bir kent dilimidir.

TAKS: Taban alanı katsayısıdır. Bir yapının taban alanının bulunduğu parsel alanına oranlanmasından elde edilen sayı. Örneğin TAKS:0.30 parsel alanı 1000 m² ise inşaat alanının tabanı 300 m².

KAKS: Kat alanı kat sayısıdır. Bir yapının toplam inşaat alanının üzerinde bulunduğu parsel alanına oranı. Örnek KAKS 0.90 – parsel alanı 1000 m² bina yüksekliği 3 kat – 0.30 x 3 = 0.90 → 0,90*1.000 = 900 m² inşaat alanıdır.

Lejant: Plan üzerinde çeşitli kullanımları gösteren tarama, renk ve simgeleri tanımlayan ve açıklayan gösterim tablosudur.

Plan Notları: Planda çizim olarak gösterilmeyen ve daha detaylı olarak plan uygulaması koşullarını gösterir metin planla birlikte onaylanır (emsaller, vb.).

Plan Raporu: Planın ön araştırma verilerini hedef ve amaçlarını belirleyen nüfus ve alan projeksiyonların plan gerekçelerini açıklayan rapordur. Plan ile birlikte onaylanır.

Kadastro: Taşınmaz malların konumlarını, korumalarını, sınırlarını, alanlarını belirleyip bir plan üzerinde gösterme eylemidir.

Sit: Antik, tarihsel, etnografik ya da homojenlik ve nadirlikleri nedeniyle korunmaları ve değerlendirilmeleri gereken, doğanın ya da insan ile doğanın birlikte oluşturdukları topoğrafik bölgelerdir. Eski medeniyetlerin kurdukları yerleşmeler, anıtlar, tarihi olayların geçtiği alanlar, nadir doğa parçaları ve geleneksel kentsel sivil mimarisinin oluşturduğu alanlar sit olarak tanımlanır.

Sit Türleri: Doğal sit, tarihsel sit, arkeolojik sit ve kentsel sit olarak ayrılır. Doğal ve arkeolojik sitler 1.,2.,3., derece olarak sınıflandırılır. 2. derece doğal sitlerde turizm, 3. derece doğal sitlerde konut, bölge koruma kurullarının denetiminde yapılabilir. Arkeolojik sitlerde gezi imkanı tanımak amacıyla açık alan düzenlemesi yapılabilir. Kentsel sitlerde koruma planı yapılıncaya kadar imar uygulaması durur, kentsel sit alanları etrafında koruma alanı oluşturulur. Uygulama koruma amaçlı imar planına göre yapılır. Yasa dışı işlemler için hapis cezası vardır.

Mücavir Alan: İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan, belediye sınırlarını çevreleyen, belediyelerin etkisindeki alanlardır.

İnşaat Ruhsatı Alınması: Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanmış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde, müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde müracaatıyla ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç on beş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Paylaşma (İzale-i Şuyu): Bir taşınmaz üzerinde, hisseli mülkiyeti olan iki ya da daha çok kişinin, söz konusu taşınmazı aralarında bölüştürmeleri ve bölüşmede anlaşma olmazsa, taşınmazın bir bütün olarak satılarak ele geçen paranın sahipler arasında bölüştürülmesi.

Mutlak Koruma Alanı: İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 m. genişliğinde kara alanıdır. Bahis konusu alanın havza sınırını aşması halinde mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur.

Kısa Mesafeli Koruma Alanı: Mutlak koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 700 m. genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırını su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

Orta mesafeli koruma alanı: Kısa mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 100 m. genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde orta mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

Uzun mesafeli koruma alanı: Orta mesafeli koruma alanının üst sınırından başlamak üzere su toplama havzasının nihayetine kadar uzanan bütün kara alanıdır.

Şerh: Kamulaştırılması kararlaştırılan arazilerin başka amaçlarla kullanılmasını, vurgunculuğa konu yapılmasını önlemek ve genel olarak taşınmazlar üzerinde başkalarının olan hakları belirtmek amacıyla, bu durumun tapu kütüğüne işlenmesi.

Zilyetlik: Bir kimseye, bir taşınmazın sahibi olmaksızın, ondan yararlanma hakkının verilmesi, taşınmazın o kişinin fiili hakimiyetine sokulması.

Önalım hakkı (Şufa hakkı): Özel kişilerin elinde bulunan bir taşınmazın, sahibince satışa çıkarıldığında, öncelikle devlet, kent yönetimi ve öteki kamu kuruluşlarına satılmasını öngören sınırlama; kamu kuruluşlarına bu amaçla tanınan öncelikli satın alma hakkı.

Çevresel Etki Değerlendirme Raporu (ÇED): Gerçek ve tüzel kişilerin gerçekleştirmeyi planladıkları Yönetmelik kapsamına giren faaliyetlerin çevre üzerinde yapabilecekleri bütün etkilerin belirlenerek değerlendirilmesi ve tespit edilen olumsuz etkilerin önlenmesi için gerçekleştirilecek esasları düzenleyen rapordur.

Sıhhi müessese: Bakkal, şarküteri, süpermarket, kuruyemişçi, ekmek bayii, manav, lokanta, pizzacı, yemek satış yerleri, pastaneler, çay bahçeleri, taksi yazıhaneleri gibi çok çeşitli adlar altında faaliyet gösteren işletmelerdir. Sıhhi müesseselerin sınıf ve özelliklerine göre aranacak nitelikler, 09.03.1989 tarihli ve 20103 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte açıklanmıştır. Sıhhi nitelikte işyerlerinden birisini açmak isteyenler, yapacağı işin niteliğine göre Yönetmelikte belirtilen ölçütlere uygun olarak işyerini veya işletmesini düzenledikten sonra, sıhhi müesseseler için Yönetmelikte gösterilen formu doldurarak yetkili makamlara verecektir. 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Kanun ve Kanunun Uygulama Yönetmeliğine göre, bu kanunun uygulanmayacağı işyerleri dışında kalan ve Yönetmelik Ek-4'ünde sayılan sıhhi müesseseler, Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan tüm işyerleri ve işletmeler valilik ve kaymakamlıklarca, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan tüm işyerleri ve işletmeler Belediyelerce ruhsatlandırılacaktır. Başvuru formu eksiksiz olarak doldurulmuşsa, ilgiliye en geç başvurusunu izleyen işgünü içerisinde "işyeri açma ve çalışma ruhsatı" verilir. Ancak ilgilinin beyanına göre düzenlenen ruhsat müktesep hak doğurmaz.

Gayrisıhhi müessese: Gayrisıhhi (sıhhi veya sağlıklı olmayan) müesseseler, yani işyerleri, faaliyette bulundukları alan itibariyle gerek çıkardıkları koku, duman ve gürültü yönünden, gerekse üretim sonucunda meydana gelen zararlı atıklar nedeniyle çevresinde bulunan insanlara fiziksel, ruhsat ve sosyal yönlerden az ya da çok zarar veren veya zarar verme ihtimali bulunan müesseselerdir. İnsanları etkileyen bu zararlarının yanı sıra, üretim faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan tehlikeli ve zararlı atıklar da hava, su ve toprağın kirlenmesine sebep olarak hayvan veya bitki gibi diğer canlılara da zarar vermektedir. 1930 yılında yürürlüğe giren 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununun "Gayrisıhhi Müesseseler" başlıklı 268-275'inci maddeleri uyarınca çevre ve toplum sağlığının korunması açısından önem arz eden gayri sıhhi müesseselerin zararlı etkilerinin yok edilmesi veya en az düzeye indirilmesi ve doğal kaynakların kirlenmelere karşı korunması için gayri sıhhi müesseselerin kontrol altına alınması, ruhsatlandırılması ve denetlenmesindeki usul ve esasları belirlemek amacıyla 1995 yılında Sağlık Bakanlığı'nca "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" yürürlüğe konulmuştur. Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği gereğince, birinci sınıf gayrisıhhi müesseseler Sağlık Bakanlığınca, ikinci sınıf gayri sıhhi müesseseler Valiliklerce, üçüncü

sınıf gayrisıhhi müesseseler merkez ilçe sınırları içinde valiliklerce, diğer ilçelerde kaymakamlıklarca ruhsatlandırılacaktır[76].

7. MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE GETİRDİĞİ YENİLİKLER

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 4 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve bu şekilde, bu tarihe kadar ülkede imar planlarının yapımına yön veren ve temel ilke esasları belirleyen Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelikleri yürürlükten kaldırarak, Türkiye'de imar hukuku alanında bir dizi yenilik getirmiştir[77]. Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekansal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir. Bu yönetmelik, her tür ve ölçekteki mekansal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave, değişikliklerin yapılmasına ve incelenmesine, mekansal planlar ile özel amaçlı plan ve projelere yönelik usul ve esasları kapsamaktadır.

Yönetmeliğin getirdiği düzenlemeler ile sadece yeni plan türleri belirlenmekle kalınmamakta, yeni mekansal tanımlar, planlamada kullanım esasları, mekansal plan kademelenmesi, planlama kademeleri ve bunların birbirleri ile olan ilişkileri, planda gösterim (lejant) teknikleri ve planlamadaki mekansal standartlar da yeniden tanımlanmaktadır. Bu kapsamda ilgili yönetmelikte, Çevre Düzeni Planı, Koruma Amaçlı İmar Planı, Nazım ve Uygulama Planları yeniden tanımlanırken, kıyıların koruma-kullanma dengesini sağlamayı amaçlayan ve bu anlamda kıyı kullanımlarına bütüncül bir yaklaşım geliştiren kıyı ve etkileşim alanlarına yönelik olarak yapılacak bütünleşik kıyı alanları ile eylem planının yanı sıra, mekansal plan, sektörel ve tematik paftalardan oluşan mekansal strateji, ana ulaşım planları ve uzun erimli gelişme planları da ayrıntılı şekilde düzenlenmektedir. Bununla birlikte yönetmelikte, kentsel tasarım projelerine dair esaslar belirlenirken, imar mevzuatı içinde yer alan mevzii imar planına ise yer verilmemektedir (bkz. *Planlama Hiyerarşisi ve Plan Kademeleri* başlığı). İlgili yönetmelikte, mekansal planlar hem kapsadıkları alan, hem de temel amaçları bakımından; Mekansal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak açıklanmaktadır. Yeni tanımlamalara göre plan kademeleri ve planlama hiyerarşisi ise, Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım ve Uygulama İmar Planı şeklinde belirlenmektedir. Yine ilgili yönetmelikte, il bütününde hazırlanan Çevre Düzeni Planının, yürürlükteki bölge ve havza düzeyindeki Çevre Düzeni Planlarına uygun olması gerektiği kurala bağlanmaktadır. Buna göre yönetmelikte yer alan yeni *plan tanımları* aşağıdaki şekildedir:

Bütünleşik kıyı alanları planı: Kıyıları, etkileşim alanı ile birlikte tüm sektörel faaliyet ve planları, sosyal ve ekonomik konuları da içerecek şekilde bütünleşik bir yaklaşımla ele alan; kıyı alanlarındaki fonksiyon ve faaliyetler ile kıyı alanlarına yönelik hedefler arasındaki uyumu sağlayan; sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda kıyı ekosisteminin korunmasını ve doğal kaynakların kullanımını gözeten; ulaşım türleri ile ilgili kıyıda yapılması gerekli altyapı tesislerini içeren; koruma ve kullanma dengesini sağlayacak biçimde mekansal hedef, strateji ve eylem önerilerini ve yönetim planını kapsayan, 1/25.000 veya 1/50.000 ölçekte şematik ve grafik planlama diline uygun, plan paftası ve planlama raporu ile bütün olarak stratejik planlama yaklaşımı çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içinde hazırlanan plandır.

Çevre düzeni planı: Varsa mekansal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim

---

[76] *F. Eke, Şehircilik ve Planlama, Milli Eğitim Bakanlığı Yayını, 2000, Ankara, s.25.*

[77] *Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5'inci, 8'inci ve 44'üncü maddeleri ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameye dayanılarak hazırlanmıştır.*

kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plandır.

Eylem planı: Planların hayata geçirilmesine yönelik olarak dönüşüm, uygulama, altyapı gibi birbiriyle bağlantılı iş ve eylemlerin kurum, kuruluş ve diğer paydaşların, bütçe, zaman, insan kaynağı ve kurumsal kapasitelerinin belirlendiği ve ilgili kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içinde gerektiğinde idarelerce hazırlanan plandır.

Kentsel tasarım projesi: Doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki projedir.

Koruma amaçlı imar planı: 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca hazırlanan nazım ve uygulama imar planıdır.

Mekansal plan: 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan, kapsadıkları alan ve amaçları açısından üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekansal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planıdır.

Mekansal strateji planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekansal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekansal stratejileri belirleyen, sektörlere ilişkin mekansal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan plandır.

Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

Ulaşım ana planı: Şehrin mekansal, sosyal ve ekonomik özelliklerine göre ulaşım ihtiyaç ve talepleri ile sürdürülebilir gelişmeyi dikkate alarak; şehir ve yakın çevresinin ulaşım sistemini, ulaşım ağını, standart ve kapasiteleri ile ulaşımın türlere dağılımını, kara, deniz ve hava ulaşımı ve bu ulaşım türlerinin birbirleriyle entegrasyonu, bu türlere ait transfer noktalarını, depolama ve aktarma merkezlerini, ticari yük koridorlarını ve toplu taşıma güzergahları ile gerektiğinde otopark, bisiklet ve yaya yolları, erişilebilirlik ve trafik konularında gereken ayrıntıları belirleyen, toplu taşımaya ağırlık veren ve öncelikli kılan, kısa ve uzun dönemde ulaşım türlerine ait sorunlara çözüm önerilerini ortaya koyan, gerektiğinde şehrin üst ve alt kademe planları ile eşgüdümlü olarak hazırlanabilen, plan paftası ve raporuyla bir bütün olan plandır.

Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel

büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

Uzun devreli gelişme planı: Milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar gibi korunan alanın sahip olduğu özellik ve nitelikleri göz önünde tutarak kaynak değerlerinin korunması, geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğinin sağlanması için teknik, sosyal, ekonomik, eylem ve yönetim modellerinin belirlendiği, ilişkilerin kurulduğu, bölgelemeye dayalı ekosistem yaklaşımlı plandır.

Yönetmelikte belirtilen *mekansal kullanım tanım ve esasları* ile aşağıdaki gibi belirtilmektedir. İlgili yönetmelikte, mekansal planların hazırlanmasında, Yönetmelikte belirtilen mekansal kullanımlara ilişkin tanımlar ve *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki* tanımlarda belirtilen açıklayıcı hükümlere uyulması gerektiği belirtilmektedir.

Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

Çalışma alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır.

Endüstri bölgesi: Yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye'de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak üzere 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulacak üretim bölgeleridir.

Endüstriyel gelişme bölgesi: Şehirlerin, bölgenin veya ülkenin ekonomik kalkınmasını desteklemek üzere; uluslararası ve yerel unsurlar dikkate alınarak, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan veya yeni üretim sistemine dayalı sanayi, hizmet ile lojistiğin bir arada yer aldığı, bu faaliyetlerin gerektirdiği ticari ünitelerin bulunduğu, ihracata yönelik ve gerektiğinde gümrük işlemlerinin de yapıldığı alanlardır.

Gar ve istasyon alanı: Demiryolu ve yüksek hızlı tren işletmeciliği ile bu işletmeciliği destekleyen nitelikteki teknik, idari ve sosyal birimler, satış, hizmet ve yeme-içme üniteleri, konaklama tesisleri gibi kullanımın yer aldığı alanlardır.

Küçük sanayi alanı: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Lojistik bölge: Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

Otogar: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

Sanayi alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Toplu işyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

İlgili yönetmelikte mekansal planlama kademeleri ve ilişkileri de yeniden tanımlanmaktadır. Yönetmeliğe göre, mekansal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekansal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. Plan kademelenmesi uyarınca ise, il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır. Mekansal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken de kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

Bütünleşik kıyı alanları planı, mekansal planlama kademelenmesinde yer almayan, kıyı ve etkileşim alanına özgü stratejik yaklaşımla hazırlanan ve imar planlarını yönlendiren plandır.

Uzun devreli gelişme planı, ulaşım ana planı ve diğer özel amaçlı plan ve projeler; mekansal planlama kademelenmesinde yer almayan, planlara girdi sağlayan ve imar planı kararlarına veri oluşturan veya gerektiğinde mekansal planların uygulanmasına yönelik araç ve ayrıntıları da içerebilen, stratejik plan yaklaşımı ile gerektiğinde şematik ve grafik planlama dili kullanılarak yapılan, plan paftası, eylem planı ve planlama raporu ile bütün olan çalışmalardır.

Mekansal Planlar Yönetmeliği'nde, planların *kamu yararı* amacıyla yapılması vurgusu ile ölçek ayrımı yapılmaksızın bütün planların, pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütün oluşturduğu, her planın bir alt kademedeki planı yönlendirmesi gerektiği, üst kademe planların, alt kademedeki planlara mekansal nitelikte hedef koyması, yol göstermesi ve ilke belirlemesi zorunluluğunun altı çizilmektedir. Plan yapımına yetkili idareler ise, plan türüne göre anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemlerle kurum ve kuruluşların yanında, plan kapsamındaki bölgede diğer ilgililerin de görüşlerini alarak katılımcı bir süreç izlemekle yükümlü kılınmaktadırlar.

Yönetmelikte belirlenen *temel planlama esasları* aşağıdaki şekilde sayılmıştır:

- Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.
- Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekansal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.
- Mekansal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.
- Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.
- Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağlıklaştırma ile ilgili kararlara yer verilir.
- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır.
- Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.
- Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekansal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.
- Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.
- Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.
- Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.
- Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır.

İlgili yönetmelikte, plan değişikleri ve revizyonları sıkı kurallara ve esaslara bağlanmıştır. Buna göre, yüksek yoğunluklu ve çok katlı yapılaşmayı denetleme yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmektedir. Afete yönelik mikro bölgeleme veya jeolojik etüd raporlarının Bakanlık tarafından onaylanmadan imar planlarının hazırlanamayacağı, afet ve acil durumlar için her planda mutlaka yer ayrılacağı, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin, korunma ve kullanma dengesinin gözetilmesi gerektiği, yaşam kalitesi yüksek mekanların oluşturulması için kentsel tasarım projelerinin geliştirilmesi zorunluluğu yönetmelikte vurgulanan önemli noktalardandır. Söz konusu yönetmelikte, planların izlenmesi, kontrol edilmesi ve incelenmesine yönelik bir denetim mekanizması kurularak, her tür ve ölçekteki mekansal planların; üst kademe planlara, 3194 Sayılı Kanuna ve yönetmeliğe uygunluğunu izleme ve inceleme işlerini yürütmekle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir. Buna göre, mekansal planlar ile bu planlara ilişkin, revizyon, ilave ve değişiklikleri, plan notları, plan raporu, onaya esas ilgili idare meclisi kararı ile diğer bilgi ve belgelerle birlikte bakanlıkça belirlenen formatta ve sayısal ortamda depolanarak, bir arşiv oluşturulacağı kuralı yer almıştır. Bakanlıkça, planlarda; usul, şekil, üst ölçekli planlar ve ilgili yönetmeliklere aykırılık belirlenmesi durumunda, gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi amacıyla planı yapan idarenin bilgilendirilerek gereğinin yapılması hususu hükme bağlanmıştır.

Yönetmeliğin *mekansal planların yapımına dair esaslar* bölümünde *araştırma ve analiz* aşamaları şu şekilde tanımlanmaktadır:

Mekansal planların, plan değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini *en geç otuz gün içerisinde* bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.

Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir.

Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur.

Planlama alanının statüsüne, alanın büyüklüğüne ve kapsamına, yerleşik alan veya gelişme alanı olmasına, planın temellendiği sorunun niteliğine göre; sorun veya ihtiyaç analizine yönelik sektörel ve tematik raporlar, nüfus analizi ve projeksiyonu, yapı ve doku analizi, kentsel risk analizi gibi çalışmalar yapılabilir. 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 dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve potansiyel analizi yapılır. Ayrıca yürürlükteki planla ilgili gerekli çalışma ve değerlendirmeler de yapılır. Gerektiğinde güçlü, zayıf

yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılır. Bu çalışmalar araştırma raporunda yer alır.

Afet ve diğer kentsel risklerin yüksek olduğu yerleşmeler veya yapılı kentsel çevre için, gerekli görülmesi halinde kentsel risk analizleri veya sakınım planlaması çalışmaları yapılır. Afet ve diğer kentsel riskler için yapılmış risk azaltıcı tedbirler planlarda esas alınır. Planlı ve sağlıklı gelişimin sağlanması için, alışveriş merkezleri, sanayi, depolama, lojistik bölgeler gibi büyük alan kullanımına sahip alanların yer seçiminde, yerleşmelerin gelişme yönü, nüfus ve yapı yoğunlukları, ulaşım sistemi gibi özellikleri dikkate alınarak gerekli analiz çalışmaları yapılır; bu çalışmalar değerlendirilerek planlar hazırlanır.

Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında; tarihi çevre ve geleneksel doku, kültürel ve doğal miras, sosyal ve ekonomik yapı, mülkiyet durumu, kentsel, sosyal ve teknik altyapı, yapı ve sokak dokusu, ulaşım-dolaşım sistemi, örgütlenme biçimi ve benzeri etütler kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılır.

Plan raporunda ise, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekanın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir. Her türlü mekansal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

İlgili yönetmelikte *standartlar ve yürüme mesafeleri* gibi doğrudan kentsel düzenleme kararları da getirilmektedir. Örneğin yönetmelikte, araç trafiğinin azaltmak yönünde düzenlemelere de ağırlık verilmekte, kent merkezlerinin yayalaştırılması, gerekli otopark alanlarının oluşturulması suretiyle toplu taşımanın özendirilmesinin yanı sıra, yol ölçüleri de yeniden belirlenmektedir. Buna göre, gelişme alanlarında geçiş amaçlı olarak 3 metreden dar yaya yolu, 10 metreden dar trafik yolu açılması mümkün değildir. Yerleşik alanlarda ise, mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde bu standartlara uyulması zorunludur. Ayrıca, bir parsel 7 metreden dar bir yoldan mahreç alamayacaktır.

Yönetmeliğe göre, imar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında geçerli olacak *asgari standartlar ve alan büyükleri* tespit edilmiştir (bkz. ilgili yönetmelik ek tabloları). Buna göre, asgari standartların Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda veya çevre düzeni planı ile belirlenmesi durumunda belirlenen standartlara uyulmak durumundadır. Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ise, ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir.

Sit alanlarında; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir.

Planlarda, turizm merkez ve bölgelerinde yılın belirli dönemlerinde ikamet edilen konut alanlarında nüfusun gelecekte sürekli yerleşeceği varsayılarak gerekli kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile ihtiyaca karşılık gelecek otopark alanlarının ayrılması zorunludur. Bu alanlar, ayrıldığı amaca uygun yapılaşma gerçekleşinceye kadar park, çocuk bahçesi veya spor alanı olarak kullanılabilir.

İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken, alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge

otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır.

İmar planlarında *yürüme mesafeleri* ise, eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topografya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Buna göre; imar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde ise, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

İlgili yönetmeliğin getirdiği en önemli yeniliklerden birisi de *mekansal strateji planlarıdır*. Mekansal strateji planı; ülke bütünü ile karasuları ve münhasır ekonomik bölgeleri kapsayacak şekilde ülke düzeyinde, metropoliten bölgeler, gelişme odakları, yeni kentler, gelişme koridorları, üretim, arz ve tüketim akımları ve ilişkileri, kentsel ve bölgesel ağlar, yerleşmelerin yoğunluğu, ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşikler gibi etkenler dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenen havza ya da bölgeleri kapsayacak şekilde bölge düzeyinde hazırlanır. Mekansal strateji planlarında;

- Doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması,
- Afet zararlarının azaltılmasına yönelik olarak tehlike ve risklerin analiz edilerek tanımlanması ve tedbirlerin alınması,
- Kaynakların sürdürülebilir kullanımının sağlanması,
- Ekonomik ve sosyal gelişme için gerekli olan altyapı, hizmet ve üretim faaliyetlerinin kentsel ve kırsal tüm alanları kapsayacak şekilde kalkınma politikalarına uygun olarak dağıtılması,
- Kamu yararı, kaynak kullanımında etkinlik, verimlilik ve saydamlığın sağlanması,
- Planlamayı etkileyecek ve planlamadan etkilenecek kamu kurum ve kuruluşları, kalkınma ajansları, üniversiteler, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, meslek odaları ve özel sektör temsilcilerinin katılımı ile farklı uzmanlık alanlarını içeren çok disiplinli bir yapıda hazırlanması,
- Ulusal, bölgesel, yerel ve sektörel öncelikler arasında tamamlayıcılık ve bütünsellik ilişkisinin kurulması,
- Yenilikçi, esnek ve rekabetçi bir ekonomik yapının oluşturulması için gerekli mekansal düzenlemelerin yapılması,
- Değişen koşullara uyum sağlanması,
- Mekansal uyumun gözetilmesi,
- Yaşam kalitesinin artırılması,
- Kentsel ve kırsal alanlar arası mekansal ilişkilerin güçlendirilmesi,
- Araştırma, analiz ve sentez raporları ile bunların gerektirdiği çalıştayların gerçekleştirilmesi sonucunda çıkacak verilere dayanarak hazırlanması esastır.

Mekansal strateji planları sektörel ve tematik paftalar ile plan raporundan oluşur. Yerleşmeler sistemi ve kentleşme, ulaşım sistemi, su, risk, altyapı, ekonomi ve özel uzmanlaşma bölgeleri, geliştirilmesi kısıtlı veya özel koşullarla tanımlanan alanlar, özel ilkeler doğrultusunda planlanması gerekli alanlar ve benzeri konularda sektörel ve tematik karar paftaları hazırlanır. Bölge mekansal strateji planları hazırlanırken, bölgenin özellikleri gözetilerek sektörel ve tematik pafta konuları çeşitlendirilebilir.

Mekansal strateji planı raporu; vizyon ve öncelikler, ilkeler, amaç, kapsam, hedefler ve stratejiler, sektörel ve tematik kararlar, plan hükümleri ve eylem planı konu başlıklarını içerecek şekilde hazırlanır. Kullanılacak olan gösterim teknikleri, sektörel ve tematik paftaların niteliğine ve ölçeğine göre planın hazırlanması sırasında geliştirilebilir ve bu Yönetmelik ekinde yer alan gösterimlerinden farklılıklar gösterebilir. Gerektiğinde diğer plan türlerine ilişkin gösterimler kullanılabilir.

İlgili kurum ve kuruluşlarca hazırlanan sektörel planların havza veya bölge düzeyindeki mekansal strateji planlarına ve çevre düzeni planlarına uyumu sağlanır. Mekansal strateji planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında etüt ve analizler yapılır:

- Planlama alanının dünya ve bölgesindeki yeri; coğrafi konumu ve tanımı, ekonomik ilişkileri, uluslararası ve bölgesel gelişmeler, taraf olunan uluslararası ve ikili antlaşmalar ve kuruluşlar, uluslararası antlaşmalardan gelen yükümlülükler ve benzer konular.
- Gelişmesi kısıtlanacak veya özel koşullara sahip alanlar; deprem, heyelan, taşkın, iklim değişikliği gibi belirli bir tehlikenin söz konusu olduğu alanlar, biyolojik çeşitlilik açısından önemli olan, tarımsal ekosistemler ve ormanlar, tatlı su ekosistemleri ve su kaynakları, kıyı ekosistemleri gibi endemik türlerin bulunduğu veya ekolojik açıdan önemli alanlar ile doğa koruma alanları, özel çevre koruma bölgeleri, milli park, tabiatı koruma alanı, yaban hayatı koruma alanı, sit alanları ve benzer konular.
- Yerleşmeler sistemi ve şehirleşme; yerleşme kademelenmesi, yerleşmeler arası ilişkiler, yerleşme büyüklükleri, nüfus değişimleri ve demografik eğilimler, yerleşmelerin sosyal yapıları, uzmanlaşma alanları, odak noktaları, kentsel dönüşüm odakları, cazibe merkezleri, konut stratejileri, yeni kentler, kır kent ilişkisi ve kent-bölgeler ve benzer konular.
- Sektörlerin mekansal eğilimleri; kalkınma planı, sektörel (tarım, sanayi, madencilik, ulaşım, hizmetler, ticaret, turizm, konut, inşaat vb.) planlar ve ulusal strateji belgeleri ile üst ölçekli planlarda öngörülen sektörel gelişmeler, stratejik yatırımlar, gelişme odak ve koridorları, yeni kentler, üretim bölgeleri, bölgesel ölçekli kamu projeleri ve yatırım kararları, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve benzer konular.
- Temel altyapı ve ulaşım; karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu taşımacılığı, limanlar, havaalanları, demiryolları, karayolu ağları, Trans-Avrupa ulaşım sistemi vb. projeler, enerji nakil hatları ve koridorları, enerji altyapıları ve potansiyelleri, boru hatları, lojistik merkezler, kara, deniz ve hava giriş kapıları ve benzer konular.

Gerekli görülmesi halinde planın yeri ve niteliğine göre ilave etüt ve analizler ilgili kurum ve kuruluşlarla iş birliği içerisinde yapılır.

8. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ

02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren ve en son 2013 senesinde güncellenen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, yapılaşma ilişkin uygulamaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen tanımlara göre gerçekleştirilmesini sağlayacak düzenlenmeler içermektedir.[78] Bu yönetmeliğin temel amaçlarından biri planların ölçülebilir standartlar ile ve hakkaniyet içinde uygulanmasını sağlamak, planda öngörülmeyen yapıların ortaya çıkmasını, kentsel alanların plansız ve estetikten yoksun gelişmesini engellemektir. Buna göre ilgili yönetmeliğin son düzenlemesi ile yapı düzenine ait tanımlar yenilenmiş, özel mülkiyete ait alanlarda yeşil alanların korunması için plan kararı dışında betonlaşmaya izin vermeyecek hükümler getirilmiş, çöp ayrıştırma bacaları, su depoları, su sarnıcı, gri su toplama havuzu ve kojenerasyon üniteleri, avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergolalar, zemin terasları ile açık ve kapalı otoparklarda taban alanı ve emsal hesabına dahil edilmeme kararı getirilmiştir. Bununla birlikte özel çevre koruma alanları, kıyı alanları, sit alanları ve orman alanları gibi korunan alanlara ilişkin planlarda emsal, taban alanı kat sayısı (TAKS), yapı yaklaşma mesafeleri ve kat adedi belirlenmeden uygulama yapılamaması ve ruhsat düzenlenmemesi hükme bağlanmıştır. Kat alanı kat sayısı (KAKS) yani "emsal" ile ilgili

[78] *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği. TC Resmi Gazete, Tarih: 2/11/1985 Sayı: 18916*

“Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır” tanımının yer aldığı yönetmelikle, alanların farklı amaçlarla kullanımının engellenmesi için emsal dışında kalan mekanlara, optimum büyüklük sınırı getirilmektedir.

Yönetmelikte yer alan önemli maddeler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır.

Engellilere yönelik düzenlemeler (Md.3): İmar Planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire ilgili idare yetkilidir. İlgili idare, mevzuat ve standartlarda engelliler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca ilgili idare yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da engellilerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludur.

TSE standartları (Md.4): Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Yetki (Md.6): İlgili idareler, projelendirme ve ruhsat işlemlerinde Kanuna, bu Yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uymak zorundadırlar. Büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer yerlerde ilgili idareler, bu Yönetmeliğin genel hükümlerine, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerine aykırı olmamak ve beldenin şartlarını gözetmek kaydıyla Kanunun 21 inci maddesinde belirtilenler ile kendi görev alanları açısından gerekli gördükleri hususları kapsayan planların uygulanmasına ilişkin imar yönetmeliğini hazırlayabilirler.

Madde 8: Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve mevzuat hükümleri ve ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskan edilen diğer bağımsız bölümlerde tamir, tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz. Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve mevzuat hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

Engelliler ve elektronik haberleşme istasyonları (Md.9): İlgili idareler; tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak koşuluyla yapar veya yaptırır. Bunların ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur. Ayrıca kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda ise Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat maliklerinin muvafakatı alınmak şartıyla ilgili idarelerden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Elektronik haberleşme istasyonları 05.11.2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26.09.2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre kuruluş izni verilen alanda ve imar planı kararı aranmaksızın kurulur. Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur. Büyükşehir sınırları içerisinde yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.

Estetik kurulları (Md.10): İlgili İdare, meclis kararı alarak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. Mevzuat gereği büyükşehir belediyelerine verilen yetkiler saklıdır. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Ruhsat veren ilgili idare bünyesinde kurulan mimari estetik komisyonu, yapıların veya onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz. Komisyon tarafından özgün fikir ifade ettiği karar altına alınan yapı veya onaylı mimari projelerde; eser sözleşmesinde değişiklik yapma izni verilenler ile eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmediğine, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez. Komisyon beş uzmandan teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, kararlar oyçokluğu ile alınır. Komisyonun gündemi ilgili idarece belirlenir. Komisyon başkanı ilgili idare tarafından atanır. Ancak bu kurallar engellilerin ulaşabilirliğini engelleyemez.

Ruhsat ve TAKS/KAKS düzenlemeleri (Md.12): İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar. Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. Yapılan değişiklikle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgilisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır.

Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun

olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuyûnun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır.

İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. Bu maddede belirtilen yapılarda da yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.

İlgili yönetmelikte yer alan önemli (seçilen) tanımlar ise aşağıdaki şekildedir:

Merkezi iş alanı: Nazım imar planlarında yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış kentin merkezinde kalan bölgedir. Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ayrılır.

Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

Çocuk bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

Parklar: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05)'i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30) m'yi, asma katsız yapılarda (8,30) m'yi geçemez.

Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen komplekslerdir.

Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır.

İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

Konut alanı: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

Ticaret + Konut, Turizm + Ticaret, Turizm + Ticaret + Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm + ticaret, ticaret + konut, turizm + ticaret + konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı

otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret + konut, turizm + ticaret + konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağının belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz**.**

Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. İmar planlarında konut, ticaret + konut veya turizm + ticaret + konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.

Konaklama (Turizm) tesisleri: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesisleridir.

Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Eğitim alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Askeri alanlar: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, harekat, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. Bitişik nizama tabi olup, farklı kat adedi ve farklı kotları haiz yollara cepheli köşe başı parsellerde yolların kat rejimini bozmamak üzere en az *6 metrede bir* kademelendirme yapılır.

Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kameriye, bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı

gibi yapılar, kontrol kulübeleri, açık otoparklar, tamamen toprağın altında kalan; otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez.

Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi[79] nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanları dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır.

Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez.
Katlar alanına;

- Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular, sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemin terasları, binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,
- Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,
- Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m^2'si, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m^2'si,
- Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı,
- Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m^2'yi geçmeyen kısımları,
- Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar,
- Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m^2'si ve ışıklıklar,
- Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları,
- Yapı yüksekliği 60.50 m'den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsale dahil katlar alanının % 3'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
- Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10'unu ve 3000 m^2'yi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

[79] *Arazide iki nokta arasındaki eğim değerini hesaplamak için, iki nokta arasındaki yükselti farkının mesafeye oranı alınır.*

- Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayan ortak alan depolar,
- Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler, dahil edilmez.

Özel çevre koruma alanları, kıyı alanları, sit alanları ve orman alanları gibi korunan alanlara ilişkin planlarda emsal, TAKS, yapı yaklaşma mesafeleri ve kat adedi belirlenmeden uygulama yapılamaz, ruhsat düzenlenemez. Korunan alanlar hariç olmak üzere uygulama imar planında yapılaşma koşulları belirlenmeyen; nüfusu 5.000'in altında kalan yerleşmelerde TAKS:0.20'yi, kat adedi 2'yi, nüfusu 5.000'den fazla 30.000' den az olan yerleşmelerde TAKS:0.25'i, kat adedi 3'ü, nüfusu 30.000'den fazla 50.000'den az olan yerleşmelerde TAKS:0.30'u, kat adedi 4'ü, nüfusu 50.000'den fazla olan yerleşmelerde ise TAKS:0.40'ı, kat adedi 5'i geçemez. İmar planında TAKS ve KAKS verilmeyen parsellerde 2/8/2013 tarihinden sonra kat adedinin artırılmasına yönelik yapılacak plan değişikliklerinde bu alanlarda TAKS ve KAKS'ın verilmesi zorunludur, aksi halde bu parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez. Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz. Emsal hesabına dahil edilmeyen mekanlar proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alt bentte belirtilen emsal hesabı yapılırken, bağımsız bölüm bürüt alan tespit esaslarına göre işlem yapılır, ancak, bu hesaba bu bent uyarınca katlar alanına dahil edilmeyen alanlar, boşluklar dahil edilmez.

Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m'den, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.00 m'den fazla yaklaşmayan teraslardır.

Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m. kabul edilerek uygulama

yapılabilir. Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapılıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır. Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Tesisat katı yapılan 60.50 m. yi aşan binalarda tesisat katının 2.00m. si bina yüksekliğinden sayılmaz. Yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikli olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir. Ancak hiçbir koşulda hava mania kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısı, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu artırılamaz.

Bodrum kat: Zemin katın altındaki katlardır.

Zemin kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki kattır.

Asma kat: İç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.

Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

Ayrık nizam: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır. Bitişik nizam binalarda ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanır.

Resmi Bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

Umumi bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

Konut dışı kentsel çalışma alanı: İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

Yol cephesi: Binanın yola bakan cepheleridir.

Bina cephe hattı: Binanın ön ve arka cephelerinde toprakla temas eden konturlarının görünen cephesinin parsel sınırına en yakın noktasından, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattır.

Bina ön cephe uzunluğu: Çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.

Bağımsız bölüm net alanı: Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 cm'i geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 m. yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dahil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekanlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar bağımsız

bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.

Eklenti net alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, ancak bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta bulunan ve bağımsız bölümden ayrı girişi bulunan mekanların, (41) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak net alanıdır.

Bağımsız bölüm bürüt alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır.

Eklenti bürüt alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekanların (44) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanıdır.

Bağımsız bölüm toplam bürüt alanı: Bağımsız bölüm bürüt alanına bu bölüme ait eklenti veya eklentilerin bürüt alanının ilave edilmesiyle hesaplanan toplam bürüt alandır.

Bağımsız bölüm genel bürüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel bürüt alandır.

Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamıdır.

Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir. İmar planında belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır. Bir parselde birden fazla yapının inşa edilebildiği hallerde imar planı ile serbest nizam kararı verilen hallerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parsele en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi her üç nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir.

Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı yahut da kullanma kararı verilen imar parselleri ile bu durumdaki yapı adalarında, parselin veya adanın farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanlarının sınırlarını belirleyen hattır. Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir. Ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

İfraz hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere uygulama imar planında yapı adası veya parsel üzerinde belirtilen hattır.

17'inci madde (parsel büyüklükleri) - İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyilli, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Şu kadar ki; bu tespit sırasında aşağıdaki şartlar ihlal edilemez.

Parsel genişlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

aa) Bitişik nizamda: (6.00) m'den,

ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m'den,

ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m'den az olamaz.

b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

ba) Bitişik nizamda: (9.00) m'den,

bb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m'den az olamaz.

bc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m'den az olamaz.

c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

ca) Bitişik nizamda: (12.00) m'den,

cb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m'den,

cc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m'den az olamaz.

2. Yalnız 1 katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

a) Bitişik nizamda: (5.00) m'den,

b) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) m'den,

c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplam + (5.00) m'den az olamaz.

3. Sanayi bölgelerinde:

30.00 m'den az olamaz.

4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:

40.00 m'den az olamaz.

Bu ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş on bahçe mesafesi alınır.

Parsel derinlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m'den,

b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m'den az olamaz.

2. Yalnız 1 katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

a) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) m'den,

b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) m'den az olamaz.

3. Sanayi bölgelerinde:

30.00 m'den az olamaz.

4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:

40.00 m'den az olamaz.

Parsel alanları:

Konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2.000 m^2'den az olamaz.

Madde 18 (bahçe mesafeleri) - Binalarda;

1) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m'dir.

2) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m'dir.

3) Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,00) m'dir.

4) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m artırılır.

5) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. (2.50) m'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dahil edilmez. Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m çekilmek durumundadır. (60,50) m yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine (0,50) m ilave edilir. Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m olup (60,50) m yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla (60,50) m yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, (20,00) m olup, (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilecektir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

Yönetmelikte yer alan ve seçilen bu tanımlara ait yapılaşma düzenleri, parsel büyüklükleri, kapanan yollar, tehlikeli alanlar, parsellerdeki yapılaşma şartları, bina cepheleri, bina yükseklikleri, kot verilmesi, yapılarda aranan şartlar, saçaklar, çatılar ve dış görünüm, konutlarda bulunması gereken piyes ve koridorlar, ışıklandırma standartları gibi yaşama ve çalışma mekanları ile sosyal tesislerde yer alacak her türden kullanıma ait teknik standartlara bu yönetmeliğin ilgili maddelerinden ulaşmak mümkündür[80].

[80] *Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, TC Resmi Gazete, Tarih: 2/11/1985 Sayı: 18916.*

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

5543 SAYILI İSKAN KANUNU

1. GİRİŞ

5543 sayılı İskan Kanunu ile göçmenlerin, göçebelerin, yerleri kamulaştırılanlar ile milli güvenlik nedeniyle yapılacak iskan çalışmalarını, köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas şartları ve alınacak tedbirleri ile iskan edilenlerin hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir. Türkiye'de göç meselesi ilk olarak 1934 yılında yürürlüğe giren 2510 sayılı İskan Kanununda düzenlenmiş ve karara bağlanmıştır. Eski tarihli bu kanunda göçmenlerin ve mültecilerin Türk vatandaşlığını kazanmasına ilişkin hükümler yer almaktadır. Uzun yıllar yürürlükte kalan bu kanunun günümüzün ihtiyaçlarına cevap vermediği gerekçesiyle, 19/9/2006 tarih ve 26301 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5543 sayılı İskan Kanunu kabul edilmiştir.[81] Bu güncel kanunda yapılan düzenlemeler kapsamında, yurt dışından gelen göçmenlerin, yerleri kamulaştırılanların, göçebelerin ve milli güvenlik nedeniyle yerlerinin değiştirilmesine karar verilenlerin iskanı ile köylerin toplulaştırılmasına ve fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas alınacak tedbirlere dair hükümler yer almaktadır. Kanuna ait uygulama yönetmeliği ise 02.12.2007 tarihli 26718 sayılı resmi gazete yayınlanmıştır[82]. İlerleyen bölümlerde referans verilecek olan yönetmelik, adı geçen yönetmeliktir. Bu bölümde ise, 5543 Sayılı Kanun ile ilgili olarak, kanunda geçen ilgili iskan tanımları, iskan kanununa göre göçebe kabulü ve iskan kanununa göre iskanın esasları açıklanmaktadır.

2. 5543 SAYILI İSKAN KANUNU TANIMLARI

5543 Sayılı Kanunun anlaşılabilmesi için gerekli tanımlar 3'üncü maddede sıralanmıştır. Bu tanımlar ve açıklamaları aşağıdaki gibidir;

Tarımsal iskan: Bir aileye projesinde öngörülen miktarda tarım arazisi, işletme binası, konut, irat hayvanı, araç, gereç, tezgah ve kredilerden bir veya birkaçının verilmesiyle yapılan iskandır.

Tarım dışı iskan: Bir aileye projesinde öngörülen miktarda arsa, konut, araç, gereç, tezgah ve kredilerden bir veya birkaçının verilmesiyle yapılan iskandır.

Fiziksel yerleşim: Bir aileye, yerleşim yerinin elverişsizliği nedeniyle köylerin nakledilmesi veya dağınık yerleşim birimleri ve afet sonucu parçalanmış köylerin toplulaştırılması amacıyla veya köy gelişme alanından ihtiyaçlılara yapılacak arsa satışından sonra Bakanlıkça belirlenecek kredi miktarı üzerinden verilecek kredi desteğiyle yapılan iskandır.

Göçebe: Yerleşik tarımsal faaliyetler dışında kalmış, sabit ve daimi bir konuta bağlı olmadan geçimlerini göçer hayvancılıkla sağlayan, tabiat ve iklim şartlarına göre yurt içinde yaylak ve kışlaklar arasında göçen, bu hayat tarzını kadimden beri sürdüren, aralarında hısımlık ilişkileri bulunan ve hayvancılık faaliyetlerini bir grup halinde yürüten Türk vatandaşlarıdır.

Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip İskan Kanunu gereğince kabul olunanlardır.

Serbest göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip, Devlet eliyle iskan edilmelerini istememek şartıyla yurda kabul edilenlerdir.

İskanlı göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen ve İskan Kanunu hükümlerine göre taşınmaz mal verilerek iskanları sağlananlardır.

---

[81] *İskan Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih :19/9/2006, Sayı : 26301*

[82] *İskan Kanunu Uygulama Yönetmeliği. TC Resmi Gazete, Tarih: 02/12/2007, Sayı: 26718*

Münferit göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yurdumuza yerleşmek amacıyla bir aile olarak gelenlerdir.

Toplu göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, iki ülke arasında yapılan anlaşmaya göre yurdumuza yerleşmek amacıyla toplu olarak gelen ailelerdir.

İskan Kanunu'nda bakanlık Çevre ve Şehircilik Bakanlığını, bakan ise Çevre ve Şehircilik Bakanı'nı ifade etmektedir.

2.1. 5573 Sayılı Kanuna Göre Göçmen Kabulü

5573 Sayılı Kanuna göre, Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olmayan yabancılar ile Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı bulunup da sınır dışı edilenler ve güvenlik bakımından Türkiye'ye gelmeleri uygun görülmeyenler göçmen olarak kabul edilmemektedir. Göçmen olarak kabul edilecekler bakımından Türk soyundan olmanın ve Türk kültürüne bağlılığın tayin ve tespiti, ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile yapılır. Bunun haricinde göçmenlerin kabulü münferit olarak veyahut toplu göç olma durumuna göre farklılık arz etmektedir.

2.1.1. Münferit göçmen kabulü

5573 Sayılı Kanuna göre, münferit göçmen olabilmek için aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir.

(1) Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olmak,

(2) Türk uyruklu ve Türkiye'deki birinci veya ikinci derecede bir yakını tarafından referans verilmesi veya bulundukları ülkedeki konsolosluk temsilciliklerimize bizzat müracaat etmeleri,

(3) Dışişleri ve İçişleri bakanlıklarınca yapılacak incelemelerden sonra uygun görülerek serbest göçmen vizesi almaları,

(4) Hükümetten hiçbir iskan yardımı istememeleri.

Yukarıda sayılan şartların sağlanması durumunda, bu kişiler İçişleri Bakanlığınca *serbest göçmen* olarak kabul edilmektedirler.

2.1.2. Toplu göçmen kabulü

5573 Sayılı Kanuna göre, yabancı ülkelerle yapılan anlaşmalar gereğince Türkiye'ye gelmek isteyen Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı kimseler, anlaşma hükümlerine göre ve Dışişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca verilecek karar uyarınca İçişleri Bakanlığınca *serbest göçmen* olarak kabul olmaktadırlar. Bu durum aynı zamanda toplu göçmen kabulü olarak tanımlanmaktadır.

2.1.3. Geçici barındırma, göçmen belgesi verilmesi ve vatandaşlığa kabul

İskan Kanunu uyarınca, münferit ya da Toplu göçmenlik statüsü uyarınca yurda toplu olarak kabul olunan göçmenler, ülke sınırından girdikten sonra giriş noktalarındaki göçmen kabul merkezlerinde sağlık, gümrük, idari ve nakil işlemleri tamamlanıncaya kadar misafir edilirler. Bu süre içinde bakım, beslenme ve barınma ihtiyaçları Kızılay Derneğinin de yardımlarıyla ve Bakanlıkça karşılıksız sağlanır.

Özel kanunlarla yurdumuza getirilen iskanlı göçmenler, sınırlarımızdan yurda girdikten sonra geçici veya kesin iskanları için belirlenen yerlerin, serbest göçmenler ise yerleştikleri yerlerin en büyük mülki amirine müracaatla kendileri ve aile fertleri için "Vatandaşlığa Girme Beyannamesi"ni imzalayarak "Göçmen Belgesi" almaya mecburdur. Göçmen Belgesi, iki yıl için geçerlidir ve bu belge geçici kimlik belgesi olarak kullanılmaktadır. Bu belgede, göçmenin İskan Kanununun hangi maddesi uyarınca yurda kabul edildiği belirtilmektedir.

Göçmen olarak kabul edilenler, gerekli işlemlerin ilgili kuruluşlarca tamamlanmasından sonra Bakanlar Kurulu kararıyla vatandaşlığa alınırlar. Küçükler; baba ve analarına, baba veya anaları yoksa kan ve kayın hısımlarına bağlı tutulurlar. Kimsesiz gelen küçükler, yaşlarına bakılmaksızın vatandaşlığa alınırlar.

2.2. İskan Kanununa Göre İskan Esasları

İskan Kanunu'na göre belirlenen iskan esasları içerisinde; iskan yardımları, iskanlı göçmenlerin iskanı, göçebelerin iskanı, yerleri kamulaştırılanların iskanı, fiziksel yerleşim düzenlemesi, iskanda aile, iskan komisyonları ve tedbirleri ile tahsis, devir ve temlik edilecek arazi ve arsa konuları yer almakta ve bu meseleler burada ilgili kanuna göre tanımlanmaktadır.

2.2.1. İskan yardımları, iskanlı göçmenlerin iskanı ve göçebelerin iskanı

Kanuna göre, göçmen, göçebe, yerleri kamulaştırılanlar ve milli güvenlik nedeniyle yerlerinin değiştirilmesine karar verilenlerin iskanı; şehir, kasaba ve köylerde, Bakanlıkça hazırlanacak plan ve projesine uygun olarak;

(1) Öncelikle konut ve arsası,

(2) Esnaf, sanatkar ve tüccarlara, geçimlerini sağlayacak işyeri ve arsası ile işletme kredisi,

(3) Çiftçilere tarımsal projesinde öngörülen arazi, gerekli tarımsal girdiler, tarımsal yapılar veya arsası ile ayni ve nakdi işletme ve donatım kredileri,

(4) Hak sahiplerinin talepleri halinde, konut, işyeri ve tarım arazisi kendileri tarafından bulunarak teklif edilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde toplu veya münferit olarak ailelere iskan kredileri, verilmek suretiyle İskan Kanunu hükümlerine göre borçlandırma yoluyla yapılmaktadır.

Ancak kanuna göre, tarımsal iskan projesinde öngörülen yıllık işletme ve donatım kredilerini, tarım arazilerinin devrinden sonraki *iki yıl* içinde istemeyen ailelere bu krediler kullandırılmaz. Türkiye'ye geldikleri tarihten itibaren iki yıl içinde iskanını istemeyen göçmenler, Bakanlıkça iskan edilemezler ve yapılmakta olan karşılıksız yardımlar kesilir.

Göçebeler ise, İçişleri Bakanlığı ile gerektiğinde diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının da görüşleri alınmak suretiyle Bakanlıkça uygun görülecek yerlere İskan Kanunu hükümlerine göre iskan edilebilirler. Ancak, iskan duyurusu tarihinin bitiminden sonra *yüz seksen gün* içinde müracaat etmeyen aileler iskan edilemeyecekleri yasaca karara bağlanmaktadır.

2.2.2. Yerleri kamulaştırılanların iskanı

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak baraj, baraj mücavir alanı, koruma alanı, havaalanı, karayolu, demiryolu, fabrika, ekonomi ve savunma ile ilgili diğer tesislerin inşası, tarih ve tabiat kıymetlerinin korunması gibi amaçlar için veya özel kanunların uygulanması sebebiyle;

(1) Taşınmaz mallarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler,

(2) Yapılan iskan planlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da taşınmaz malı olmayan aileler,

talep ettikleri takdirde Bakanlıkça gösterilecek yerlerde İskan Kanunu hükümlerine göre iskan edilmektedir. Ancak, iskan planlama etütlerinin başladığı tarihten önce yerini terk etmiş olup kamulaştırılacak taşınmaz malı bulunan aileler iskan edilmemektedir. Bu tarihten geriye doğru *üç yıl* içerisinde, taşınmaz mallarını zorunlu hal olmadan ellerinden çıkaran ve yerine eşdeğerde veya daha fazla değerde taşınmaz mal almayan aileler yerlerini terk etmemiş olsalar dahi iskan edilmemektedirler. Buradaki zorunlu haller ise *yönetmelikle* belirlenmektedir.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca kamulaştırılan alanlarda yerleşik olan ve kamulaştırmadan etkilenen ailelerden devlet eliyle başka yerde iskanını istemeyenler, yazılı başvuruları üzerine, ilgili valiliğin teklifi ve İçişleri Bakanlığı'nın olumlu görüşü alınmak şartıyla Bakanlıkça kendi köy hudutları içinde gösterilecek bir yerde iskan edilebilmektedirler. Hak sahibi ailelerin, Bakanlığın gösterdiği yerlerde iskan edilmeyi kabul etmemeleri halinde, hak sahiplilik durumları Mahalli İskan Komisyonunca iptal edilmektedir. Bu durumdaki aileler ikinci bir iskan talebinde ise bulunamamaktadırlar.

Bu noktada kanuna ait *uygulama yönetmeliğine* göre, kamulaştırma ve hak sahipliğinin nasıl tanımlandığı üzerinde durmak gerekmektedir. Kanuna ait uygulama yönetmeliği 02.12.2007 tarihli 26718 sayılı resmi gazete yayınlanmıştır. Yönetmelikte *yerleri kamulaştırılanların hak sahipliği* madde 6 ile tanımlanmaktadır.

Buna göre, Kanunun 12'nci maddesi uyarınca, taşınmazlarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler ile yapılan iskan planlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az *üç yıl* önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da taşınmazı olmayan aileler hak sahibi yapılırlar. Ancak; Kanunun 12'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Devlet eliyle iskan isteyen aile fertlerinin, bedel artışları da dahil olmak üzere aldıkları ve alacakları kamulaştırma bedellerinin tamamından iskan planlama etütlerinin yapıldığı yılın ocak ayında on altı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının yüz yirmi aylık karşılığı olan miktarını, kamulaştırma bedelinin bu miktardan az olması halinde ise tamamını Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırmayanlar, ileride alacakları bedelleri yatırmayı veya aktarılmasını taahhüt etmeyenler, kamulaştırılacak taşınmazı olsa bile, kamulaştırma alanındaki yerleşim biriminde oturduğu belgelenmeyenler, İskan planlama etütlerinin başlangıcı, iskan duyurusunun yapıldığı tarih olup, taşınmazı olmayanlar için bu tarihin takvim yılı başlangıcından en az üç yıl öncesinden beri kamulaştırma sahasında ikamete yönelik yerleşik oldukları belgelenmeyenler ve herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna tabi olarak çalışanlardan veya zorunlu olarak bir sosyal güvenlik kuruluşuna tabi olmayı gerektiren işlerde çalıştığı halde kaydı yapılmamış olanlardan veya ödemiş oldukları prim yada kesenekler karşılığında sosyal güvenlik kurumlarından gelir ya da aylık bağlanmış bulunanlardan; bir yıllık gelirleri toplamı, tespit tarihinde on altı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının on sekiz katından daha fazla olanlar ile İskan planlama etütlerinin başladığı tarihin takvim yılı başlangıcından geriye doğru üç yıl içerisinde, taşınmazlarını ellerinden çıkaran ve yerine eşdeğerde veya daha fazla değerde taşınmaz almayan aileler yerlerini terk etmemiş olsalar dahi, aşağıda belirtilen zorunlu halleri belgelerle kanıtlanmayanlar hak sahibi olamazlar.

Belirtilen haller yönetmelikte aşağıdaki biçimde sıralanmaktadır:

(1) Bir mirasın mahkeme kararıyla tasfiyesi sonucu taşınmazlarının elinden çıkmış olmasının ilam ve tapu kayıtlarıyla,

(2) Taşınmazdaki hissesinin geçinmeye veya oturmaya yeterli olmaması nedeniyle diğer mirasçılara hibe veya satış yoluyla devredilmiş olmasının, tapu kayıtları veya ihtiyar heyeti ile ilgili Müdürlük görevlileri tarafından düzenlenecek tutanaklarla,

(3) Taşınmazın; kendisinin, eşinin çocuklarının, ana ve babasının tedavisi amacıyla elinden çıkmış olmasının tedavi görülen sağlık kurumlarından alınacak belgelerle,

(4) Taşınmazın; murisine ait borçtan dolayı, başkasının zirai, ticari, sınai kredilerine müteselsil kefil olması nedeniyle elinden çıkmış olmasının ilgili idarelerden alınacak belgelerle,

(5) Taşınmazın yangın, sel, yer kayması, deprem gibi afetler nedeniyle elinden çıkmış olmasının ilgili idareden veya ihtiyar heyetinden alınacak belgelerle kanıtlanmayanlar hak sahibi olamazlar.

İlgili yönetmelikte göçebe grupların hak sahipliği ise 7'nci madde ile belirlenmiştir. Buna göre, yerleşik tarımsal faaliyetler dışında kalmış, sabit ve daimi bir konuta bağlı olmadan geçimlerini

göçer hayvancılıkla sağlayan, tabiat ve iklim şartlarına göre yurt içinde yaylak ve kışlaklar arasında göçen, bu hayat tarzını kadimden beri sürdüren, aralarında hısımlık ilişkileri bulunan ve hayvancılık faaliyetlerini bir grup halinde yürüten aileler hak sahibi yapılırlar. Ancak; kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendindeki tanıma aykırı olanlar, ataları ve aile fertleri olarak kendileri Devlet eliyle herhangi bir usul ile yerleştirilmiş olanlar, topraklandırılmış olanlar ile Kanundaki göçebelik tanımına göre hayvancılık dışında mal varlığına sahip olanlar, aile fertleri adına tespit edilecek bu varlıklarının toplam değeri tespit tarihinde yürürlükte olan aylık asgari ücretin brüt tutarının on sekiz aylık toplamını geçenler, çadır ve benzeri ortamlarda yaşantılarını sürdürmeyenler, Kasım, Aralık, Ocak, Şubat, Mart ayları dışında kira ile olsa bile herhangi bir konutta oturanlar veya konut sahibi olanlar, devlet memurları, sözleşmeli olarak çalışanlar, kadrolu ve kadrosuz işçiler, kısa süreli de olsa mevsimlik ücret karşılığında çalışanlar, göçer hayvancılık ve yerleşik olmayan tarımsal faaliyetler hariç olmak üzere gelir getirici işler sebebiyle Sosyal Güvenlik Kurumuna kayıtlı olanlar veya esnaf, zanaatkar, tüccar gibi ticaret ve gelir getirici işler ile uğraşanlar veya hayvancılık dışında herhangi bir iş ile uğraşanlar hak sahibi olamazlar.

İlgili yönetmelikte göçmenlerin hak sahipliği ise 8'inci maddeye göre şu şekilde belirlenmiştir. Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen iskanlı göçmen aileler hak sahibi yapılırlar. Ancak; Kanunun 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) ve (f) bentleri ile 8inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları uyarınca yapılan işlemler sonucu iskanlı göçmen olarak kabul edilmeyenler, Kanunun 10'uncu maddesi uyarınca Türkiye'ye geldikleri tarihten itibaren iki yıl içinde iskan istemeyenler hak sahibi olamazlar.

2.2.3. Fiziksel yerleşim düzenlenmesi

İskan Kanunu'na göre, kırsal alanda fiziksel yerleşimin düzenlenmesi amacıyla;

(1) Yerleşim yerinin elverişsizliği sebebiyle yerinde kalkındırılmasına imkan olmayan köyler ile altyapı hizmetlerinin pahalıya mal olacağı tespit edilen yerleşim birimlerinin daha elverişli bir yerleşim yerine nakledilmesi,

(2) Birden fazla istekli köy veya bir köy hudutları içinde kalan mahalle, kom, mezra ve benzeri dağınık yerleşim ünitelerinin mevcut yerleşim ünitelerinden birinde veya yeni bir yerleşim yerinde toplulaştırılması,

(3) Afet nedeniyle parçalanmış köylerde, afete maruz kalmayan ailelerin talepleri halinde yeni yerleşim yerine ekleme yapılması,

(4) Nakli, toplulaştırılması ve fiziksel yerleşim iyileştirilmesi yapılacak köylerin imar planlarının yapılması, onaylanması ve bu planlara uyulmasının sağlanması, ayrıca onaylanmış köy imar planlarına göre ayrılan alanlardan istekli hak sahiplerine arsa satılması,

(5) Çevrenin iklimine, sosyal ve ekonomik şartlarına, yapı malzemesi imkanlarına uygun nitelikte konut, tarımsal işletme binaları ve sosyal tesislerin tiplerinin ve uygun yerleşim modellerinin araştırılması, teknik yardım niteliğindeki tip projelerin hazırlanarak istekli köy veya köylülere verilmesi, gerektiği hallerde köylerde sosyal, kültürel, idari, ekonomik yapı ve tesisler ile köy içi altyapılarının yapılması,

(6) Nakil, toplulaştırma ve fiziksel yerleşim iyileştirilmesi uygulamaları tamamlanan köylerde, daha sonraki yıllarda rezerv arsalardan satın alan ailelere, kendi evini yapana yardım metodu ile kredi açılması,

hizmetleri, imar mevzuatına uyularak hazırlanacak plan ve projelere göre yapılır veya yaptırılır. Gerektiğinde, *yönetmelikte* belirtilen esas ve usuller dahilinde hak sahibi ailelere borçlanmaya tabi olmak kaydıyla konut ve işletme binası için nakdi kredi açılmaktadır.

2.2.4. İskanda aile, iskan komisyonları ve iskan tedbirleri

İskan Kanununun uygulanmasında aile bir bütün olarak kabul edilmektedir. Buradaki "aile" tanımları şu şekildedir:

(1) Karı ile koca,

(2) Evlenmemiş çocuklar, ana ve baba ile veya bunlardan sağ olanı ile birlikte,

(3) Evli çocuklar, evli torunlar ile çocuksuz erkek ve kadın dullar başlı başına

(4) Anasız ve babasız kardeş çocuklar birlikte ve eşit hisselerle bir aile olarak iskan edilmektedirler.

Bakanlıkça ihtiyaç duyulması halinde, Bakanın veya görevlendireceği kişinin başkanlığında, gerekli görülecek diğer bakanlık ve kuruluşların temsilcilerinden oluşan bir Merkezi İskan Komisyonu kurulur. Komisyonun görevleri aşağıda sunulmuştur:

(1) Göçebelerin, göçmenlerin, yerleri kamulaştırılanların ve milli güvenlik nedeniyle iskan edilecek ailelerin ekonomik, sosyal ve sağlık şartlarına göre yerleştirilecekleri yerleri ve iskan programlarını tetkik etmek,

(2) İskana yarayacak taşınmaz malları araştırıp bulmak,

(3) İskan ödeneklerini sağlamak ve harcanmasını kararlaştırmak,

(4) İskan konusunda görevli bakanlık ve kuruluşlarla işbirliği yapmaktır.

İskan edilecekleri tespite ve taşınmaz mal tahsisine mahallin en büyük mülki amirinin veya görevlendireceği kişinin başkanlığında; bayındırlık ve iskan, tapu, maliye, tarım ve gerektiğinde ihtiyaç duyulacak konularda hizmet veren kamu kurum ve kuruluşlarının görevlilerinden teşekkül edecek Mahalli İskan Komisyonu yetkilidir. komisyonlar, eldeki bilgi ve belgelere göre iskan edileceklerin hak sahibi olup olmadıklarına dair karar almaktadır.

İskan Kanunu hükümlerine göre verilen taşınmaz malların temlikine, vali ve kaymakamlar yetkilidir. Dağıtım defter veya kararlarının vali veya kaymakamlarca onanması, temliktir. Verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinde yaşayan aile fertleri adına eşit hisselerle temlik ve tapuya tescil ettirilir. Ancak, kanuna göre temlik edilmiş olan taşınmaz mallar mülkiyetine ilişkin olarak açılacak davalarda, davalı yeni malik ile birlikte tapudaki tescil durumuna göre Hazine olarak belirlenmiştir. Temlik tarihinden itibaren bir yıl geçtikten sonra malın kendisine ait olduğunu iddia edenler tarafından, el koyma tarihindeki rayiç bedel üzerinden dava açılabilir.

İskan Kanunu'na göre verilen taşınmaz mallar temlik tarihinden itibaren *on yıl* süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve hacz olunamaz. Bu taşınmazların tapularına bu yolla kayıt düşülmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, İskan Kanunu'na göre hak sahiplerine verilen arazi, arsa, işyeri, konut ve tarımsal tesislerin; takyit süresi içinde askerlik, tutukluluk, afet ve belgelendirilmiş uzun hastalık gibi geçerli bir özrü olmaksızın kendileri tarafından işletilmediği, oturulmadığı veya satıldığı, kiraya verildiği, gelir elde etmek maksadıyla üçüncü kişilere kullandırıldığı tespit olunduğunda, Mahalli İskan Komisyonunca hak sahiplilik durumu iptal edilmekte, iskan amaçlarında kullanılmak üzere tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili mahkemeden istenmektedir.

İskan Kanunu uygulanması amacıyla sağlanan veya hak sahiplerine verilecek yapılar, arsa ve araziler, kimin işgali altında olursa olsun o yerin en büyük mülki amirinin yazılı emirleriyle kolluk kuvvetlerince boşaltılır ve kendilerine teslim olunur. Bunlara vuku bulacak tecavüzlerde de o yerin en büyük mülki amirleri kolluk kuvvetlerini kullanarak tahliyeye yetkilidir.

İskan Kanunu hükümlerine göre temlik edilen arsa, arazi ve yapılardan bu temlik dolayısıyla veraset ve intikal vergisi ve ferağ harcı alınmamaktadır. Noterlerce yapılacak iskan ile ilgili taahhütname ve borçlanma senetleri ve bu konuda düzenlenen belgeler damga vergisi ve harca tabi

olmamaktadır. Kanununa göre, gerek borçlandırılarak ve gerekse peşin bedelli olarak verilen bütün arsa, arazi ve yapılar harçsız ve tapuya tescil edilerek tapu senedi verilmektedir. Temlik, tefviz, borçlandırma ve ipotek işlemleri koyup kaldırma muameleleri, damga vergisi ve harca tabi tutulmaz. İskan hizmetlerine ilişkin her türlü tapu muamelesinden döner sermaye katkı payı alınmamaktadır.

2.2.5. Tahsis, devir ve temlik edilecek arazi ve arsalar

Özel kanunlarda yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla İskan Kanunu uygulamalarında kullanılabilecek arsa ve araziler aşağıda belirtilmiştir:

(1) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler.

(2) Devletin özel mülkiyetinde bulunup da kamu hizmetlerine tahsis olunmamış ve kullanılmayan arazi ve arsalar.

(3) Bir veya birkaç köy, kasaba ve şehir orta malı olan ve tahsis amacı değiştirilmek suretiyle Hazine adına tescil ettirilen araziler.

(4) Hazineden bedelsiz olarak belediyelere devredilmiş ve maksada tahsis edilmemiş olup 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu amaçları dışında kalan yerler.

(5) İşlenmeye elverişli olmayan tuzlu, alkali, taşlık ve benzeri topraklardan Devletçe ıslah suretiyle elde edilen araziler.

(6) Bakanlık tarafından gerçek ve tüzel kişilerden satın alınacak veya kamulaştırılacak arsa ve araziler.

(7) Köy tüzel kişiliğine ait arazi ve arsalar.

Burada bir not düşmek gerekmektedir; (1), (2), (3) ve (4)'üncü maddelerde belirtilen arsa ve araziler Maliye Bakanlığınca bu amaçla kullanılmak üzere tahsis edildikten sonra; (5), (6) ve (7)'nci maddelerde belirtilen arsa ve araziler ise işlemleri sonuçlandıktan sonra iskan hizmetlerinde kullanılmaktadır. Kanuna göre, köy tüzel kişiliğine ait arsa ve araziler ise köy ihtiyar heyetince karar verildiği takdirde İskan Kanunu kapsamında kullanılabilmektedir. Bu tür arsa ve arazilerin kıymet takdiri köy ihtiyar heyetince yapılmakta, arsa ve arazinin hak sahiplerine satışından elde edilen para köy bütçesine gelir kaydedilmektedir.

İskan Kanunu kapsamında kullanılacak arsa ve araziler, özel kanun hükümleri ve milli güvenlik nedeniyle tahsis edilmiş veya 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümlerine göre tesis edilecek askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri sınırları kapsamında kalan yerlerden seçilmez. Ancak zorunlu hallerde söz konusu arsa ve araziler ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda kullanılabilir. Bununla birlikte, afet riski veya fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırılık sebebiyle veya Bakanlar Kurulunca belirlenen özel proje alanlarında gerçekleştirilecek olan *yeniden iskan* uygulamalarında, buralardaki yerleşim merkezlerinde yaşayan ailelerin daha elverişli yerlerde iskanları ile köye dönüş projeleri çerçevesindeki iskan çalışmaları; ilgili proje için alınan Bakanlar Kurulu kararında belirtilen hak sahipliği ve borçlandırma usul ve esaslarına göre, Bakanlar Kurulunca tespit edilen orman veya mera vasıflı alanlardan ve Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan uygun görülen yeni yerleşim yerlerinde, İskan Kanunu hükümlerine göre yapılır.

2.3. İskan Kanunu Uygulama Yönetmeliği

İskan Kanunu Uygulama Yönetmeliği, 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskan Kanununda öngörülen geçici iskan yardımları, kesin iskan yardımları, yerlerin terki bakımından zorunlu haller, iskan hizmetleri için faaliyet gösterecek olan komisyonlar, iskan duyurusu ve ilgililerin iskan için müracaatları, konut, işletme binası, arsa, arazi ve proje kredisi verilmesi, hak sahiplerinin borçlanmaları, kredi borçlanmaları, bu kredilere uygulanacak faizler ve diğer hususlar ve erteleme sebepleri ile ilgili hususları ve bu hususlara ve Kanunun uygulanmasına dair usul ve esasları

düzenlemektedir. Bu Yönetmelik, yukarıda açıklanan 5543 sayılı İskan Kanunu'nun 47'nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır[83].

2.3.1. Devletçe iskan esasları ve işlemleri

Devletçe iskan esas ve işleri kapsamında, kanun kapsamındaki iş ve işlemlerin yürütülmesinde aşağıdaki esaslar uygulanmaktadır:

Kanun ve diğer ilgili mevzuat ile bu Yönetmelik hükümlerine göre hak sahibi olacak aileler, tarımsal veya tarım dışı amaçlarla iskan edilebilirler. Eski yerleşim yerlerinde geçim imkanlarını kaybedenlerin veya tarımsal ve tarım dışı amaçlarla iskan edileceklerin hayat seviyesinin tespitinde, tespit tarihinde on altı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının on sekiz katı esas alınır. İlgililerin taşınmazlarının kamulaştırılması üzerine yerlerini terk etmek zorunda kaldıklarının kabulü için, yerleşim biriminin tamamen kamulaştırılmış olması veya yerleşim birimi kısmen kamulaştırılan yerlerde, ailenin konutunun kamulaştırılacak olması şarttır. Ancak, taşınmazları kısmen kamulaştırılanlar ile taşınmazı olmayanların hayat seviyeleri ve yerleşim biriminin genel durumu ve kamulaştırılmayan arazilerin durumu dikkate alınmak suretiyle konu ile ilgili ziraat mühendisi ve ihtiyaca göre harita mühendisi, inşaat mühendisi, ekonomist gibi meslek gruplarından olmak üzere en az üç kişiden oluşan teknik heyetçe durum incelenerek ve ilgililerin geçim imkanlarını kaybedip kaybetmedikleri oy birliği ile rapora bağlanarak işlem yapılır.

Taşınmazları kamulaştırılanlardan eski yerleşim yerini boşaltmak zorunda kalanların barınmalarında, öncelikle göçmen kabul merkezleri veya kamu kurum, kuruluş ve idarelerine ait binalardan ilgili valilikçe tespit edilecek olanlar kullanılırlar. Barındırma ihtiyacının böylece karşılanamaması halinde, ailelerin kesin iskanları sağlanıncaya kadar kira giderlerine katkı sağlamak üzere, onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzde otuzuna kadar Bakan onayı ile aile başına belirlenecek miktar üzerinden geçici iskan için karşılıksız kira yardımı yapılabilir.

Dışişleri ve İçişleri Bakanlıklarının incelemeleri sonucunda, yurda girişleri münferit veya toplu olarak uygun görülen serbest göçmenler ile iskanlı kabul edilen göçmenlerin işlemleri, Bakanlık ve ilgili valilik gözetimi altında müdürlükçe yürütülür. Ayrıca, Kanunun 5'inci ve 6'ncı maddeleri uyarınca yurda toplu olarak kabul olunan göçmenlerin bakım, beslenme ve barınma ihtiyaçlarının karşılanması için Bakanlıkça gerekli tedbirler alınır. Özel kanunlar uyarınca yurda getirilen ve iskanlı kabul edilen göçmenlerin iskanları ise, Kanunun ilgili hükümlerine göre yapılır.

Kanunun 9'uncu maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen barındırma, yiyecek, yakacak ve tedavi yardımları; göçmenlerin ülke sınır kapılarından giriş yaptıkları ve taşınmazları kamulaştırılanların ise geçici iskana alındığı tarihten itibaren, Merkezi İskan Komisyonunun koordinasyonu ile valiliklerin hazırlayacakları göçmen kabul merkezlerinde veya kamu kurum, kuruluş ve idarelerine ait bina ve tesislerde devlet tarafından karşılanır. Bu yardımların kamu binalarında karşılanamaması halinde, göçmenlerin sınırdan giriş tarihi, taşınmazları kamulaştırılanların geçici iskana alındığı tarih, milli güvenlik sebebiyle iskan edilecekler ile göçebelerin yeni iskan alanlarına nakil tarihleri başlangıç olmak üzere, üretici duruma geçmelerini desteklemek amacıyla kesin iskan tarihinden oniki ay sonrasına kadar on altı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzde otuzuna kadar Bakan onayı ile belirlenecek miktar üzerinden ailelere aylık karşılıksız yardım yapılır.

İskan edilecek ailelerin eski yerleşim yerlerinden geçici ve kesin iskan yerlerine kadarki nakil masrafları, hazırlanacak nakil projeleri çerçevesinde Devlet tarafından karşılanır. Nakil masraflarından ayrıca yiyecek giderleri için de, kişi başına üç yüz gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda ödemede bulunulur.

---

[83] *İskan Kanunu Uygulama Yönetmeliği, TC Resmi Gazete, Tarih: 02/12/2007, Sayı: 26718*

2.3.2. Tebliğ, ilan ve müracaat süresi

Kanun kapsamında iskan edilmenin şekli ve şartları; tüzel kişiliklere, göçebelerde göçebe grubunu temsile yetkili olan kişiye valilikçe yazılı olarak bildirilir ve ayrıca, belediye, okul, muhtarlık gibi görülebilir yerlerde otuz gün süreyle asılarak ilan edilir. İlan metninin asılı kalması ve indirilmesi, tüzel kişilik temsilcileri veya göçebelerde göçebe grubu temsilcileri ile valilikçe görevlendirilen personel tarafından birlikte düzenlenecek tutanak ile belgelendirilir.

İskan talebinde bulunanlar için, ilan süresi içinde veya ilanın bitiminden en geç *doksan gün*, göçebeler için ise *yüzseksen gün içinde*, aile nüfus kayıt örneği ve Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası ile birlikte, bağlı oldukları kaymakamlığa veya valiliğe aile temsilcisi veya eşlerden birisi tarafından dilekçe ile müracaat edilmesi şarttır. Ancak, uzun süreli tedavi, tutukluluk ve benzeri belgelendirilmiş zorlayıcı sebepler bulunduğu takdirde, bu süreler zorlayıcı sebeplerin ortadan kalkmasından itibaren başlar.

2.3.3. Taşınmazları kamulaştırılanların hak sahipliği

Kanunun 12'nci maddesi uyarınca, taşınmazlarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler ile yapılan iskan planlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da taşınmazı olmayan aileler hak sahibi yapılırlar. Ancak;

(1) Kanunun 12'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Devlet eliyle iskan isteyen aile fertlerinin, bedel artışları da dahil olmak üzere aldıkları ve alacakları kamulaştırma bedellerinin tamamından, iskan duyurusunun yapıldığı yılın ocak ayında onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzyirmi aylık karşılığı olan miktarını, kamulaştırma bedelinin bu miktardan az olması halinde ise tamamını Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırmayanlar, ileride alacakları bedelleri yatırmayı veya aktarılmasını taahhüt etmeyenler,

(2) Kamulaştırılacak taşınmazı olsa bile, kamulaştırma alanındaki yerleşim biriminde oturduğu belgelenmeyenler,

(3) İskan planlama etütlerinin başlangıcı, taşınmazların kamulaştırılmasına yönelik kamu yararı karar tarihi veya işin yapımına yönelik ihale tarihi veya proje ile ilgili varsa Bakanlar Kurulu Kararından tarihi önce olan esas olup, taşınmazı olmayanlar için bu tarihin takvim yılı başlangıcından en az üç yıl öncesinden beri kamulaştırma sahasında ikamete yönelik yerleşik oldukları belgelenmeyenler,

(4) Herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna tabi olarak çalışanlardan veya zorunlu olarak bir sosyal güvenlik kuruluşuna tabi olmayı gerektiren işlerde çalıştığı halde kaydı yapılmamış olanlardan veya ödemiş oldukları prim ya da kesenekler karşılığında sosyal güvenlik kurumlarından gelir ya da aylık bağlanmış bulunanlardan; bir yıllık gelirleri toplamı, tespit tarihinde onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının onsekiz katından daha fazla olanlar,

(5) İskan planlama etütlerinin başladığı tarihin takvim yılı başlangıcından geriye doğru üç yıl içerisinde, taşınmazlarını ellerinden çıkaran ve yerine eşdeğerde veya daha fazla değerde taşınmaz almayan aileler yerlerini terk etmemiş olsalar dahi, aşağıda belirtilen zorunlu halleri;

- Bir mirasın mahkeme kararıyla tasfiyesi sonucu taşınmazlarının elinden çıkmış olmasının ilam ve tapu kayıtlarıyla,
- Taşınmazdaki hissesinin geçinmeye veya oturmaya yeterli olmaması nedeniyle diğer mirasçılara hibe veya satış yoluyla devredilmiş olmasının, tapu kayıtları veya ihtiyar heyeti ile ilgili Müdürlük görevlileri tarafından düzenlenecek tutanaklarla,

- Taşınmazın; kendisinin, eşinin çocuklarının, ana ve babasının tedavisi amacıyla elinden çıkmış olmasının tedavi görülen sağlık kurumlarından alınacak belgelerle,

- Taşınmazın; murisine ait borçtan dolayı, başkasının zirai, ticari, sınai kredilerine müteselsil kefil olması nedeniyle elinden çıkmış olmasının ilgili idarelerden alınacak belgelerle,

- Taşınmazın yangın, sel, yer kayması, deprem gibi afetler nedeniyle elinden çıkmış olmasının ilgili idareden veya ihtiyar heyetinden alınacak belgelerle kanıtlanmayanlar hak sahibi olamazlar.

2.3.4. Göçebe gruplarının hak sahipliği

Yerleşik tarımsal faaliyetler dışında kalmış, sabit ve daimi bir konuta bağlı olmadan geçimlerini göçer hayvancılıkla sağlayan, tabiat ve iklim şartlarına göre yurt içinde yaylak ve kışlaklar arasında göçen, bu hayat tarzını kadimden beri sürdüren, aralarında hısımlık ilişkileri bulunan ve hayvancılık faaliyetlerini bir grup halinde yürüten aileler hak sahibi yapılırlar. Ancak;

(1) Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendindeki tanıma aykırı olanlar,

(2) Ataları ve aile fertleri olarak kendileri Devlet eliyle herhangi bir usul ile yerleştirilmiş olanlar, topraklandırılmış olanlar ile Kanundaki göçebelik tanımına göre hayvancılık dışında mal varlığına sahip olanlar, aile fertleri adına tespit edilecek bu varlıklarının toplam değeri tespit tarihinde yürürlükte olan aylık asgari ücretin brüt tutarının onsekiz aylık toplamını geçenler,

(3) Çadır ve benzeri ortamlarda yaşantılarını sürdürmeyenler, Kasım, Aralık, Ocak, Şubat, Mart ayları dışında kira ile olsa bile herhangi bir konutta oturanlar veya konut sahibi olanlar,

(4) Devlet memurları, sözleşmeli olarak çalışanlar, kadrolu ve kadrosuz işçiler, kısa süreli de olsa mevsimlik ücret karşılığında çalışanlar, Sosyal Güvenlik Kurumuna kayıtlı olanlar veya esnaf, zanaatkar, tüccar gibi ticaret ve gelir getirici işler ile uğraşanlar veya hayvancılık dışında herhangi bir iş ile uğraşanlar hak sahibi olamazlar.

2.3.5. Göçmenlerin hak sahipliği

Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen iskanlı göçmen aileler hak sahibi yapılırlar. Ancak; Kanunun 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) ve (f) bentleri ile 8'inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları uyarınca yapılan işlemler sonucu iskanlı göçmen olarak kabul edilmeyenler ve Kanunun 10'uncu maddesi uyarınca Türkiye'ye geldikleri tarihten itibaren iki yıl içinde iskan istemeyenler hak sahibi olamazlar.

2.3.6. Milli güvenlik sebebiyle hak sahipliği

Milli güvenlik sebebiyle iskan edilecek yerleşim ünitelerinde yaşayan aileler, Kanunun 13'üncü maddesi uyarınca alınacak Bakanlar Kurulu Kararında belirtilecek şekil ve şartlar çerçevesinde hak sahibi yapılırlar. Ancak; Kanunun 13'üncü maddesi uyarınca alınacak Bakanlar Kurulu Kararı tarihi esas alınarak bu tarihten itibaren en az bir yıl öncesinden beri ikamet için yerleşik oldukları belgelenmeyenler ve kararda belirtilen şekil ve şartlara uymayanlar hak sahibi olamazlar.

2.3.7. Belgelendirme

Ailelerin hak sahibi olmasına ilişkin durumları belgelendirilir. Süresi içinde müracaat etmeyenler ile hak sahipliğine esas olacak bilgi ve belgeleri zamanında vermeyenler, iskan haklarını kaybederler.

2.3.8. Komisyonlar

Bakanlıkça ihtiyaç duyulması halinde, projelerin uygulanmasını, alınacak tedbirlerin belirlenmesini, ilgili kurum ve kuruluşlar ile koordinasyonu sağlamak üzere; Bakanın veya

görevlendireceği Müsteşar veya Yardımcısının Başkanlığında iskan hizmetlerini yürüten Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı ve Daire Başkanı ile İçişleri Bakanlığı temsilcisi ve iskan hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgili kurum ve kuruluşların temsilcilerinden bir Merkezi İskan Komisyonu teşkil edilir, Komisyon başkanın uygun göreceği yerde toplanır ve oy çokluğu ile karar alır.

Kanun kapsamındakilerin iskan edilmesi ve köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesi işlemlerinde hak sahibi olacakların tespiti maksadıyla, müdürlüğün teklifi ve valinin onayı ile Kanunun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen görevlilerin iştiraki ile teşkil edecek Mahalli İskan Komisyonu, mahallin en büyük mülki amirinin veya görevlendireceği kişinin Başkanlığında uygun yerde toplanır. Etüt, araştırma ve tespit işlemleri ile ilgili olarak müdürlükçe elde edilen bilgilere ve bağlı oldukları kurum, kuruluş görev alanları bilgilerine göre, ailelerin hak sahibi olup olmadıklarına veya hak sahipliğinin iptaline oy birliği ile karar verir.

2.3.9. Arazi, arsa ve konut edindirme, borçlandırma ve mahsup işlemleri

Kanunun 10, 11 ve 12'nci maddelerine göre iskan edilecek hak sahipleri; verilen taşınmazlar sebebiyle, kamulaştırılan veya satın alınan taşınmazların kamulaştırma veya satın alma bedelleri, yapılar için maliyet bedelleri ve Hazine arazileri için rayiç bedelleri üzerinden borçlandırılırlar. Ancak, iskan amacıyla kamulaştırılmış, satın alınmış, inşa edilmiş olup, bir yıl içinde devri yapılmamış veya herhangi bir sebeple geri alınmış taşınmazlar için, yeni hak sahiplerine veriliş tarihindeki rayiç bedeller üzerinden borçlandırma işlemi yapılır. Altyapı tesisleri, sosyal, kültürel, idari ve ortak kullanıma mahsus ekonomik tesisler ile benzer maksatlarla kurulan tesislerin, imar planlarının ve teknik yardım niteliğindeki tip projelerin bedelleri borçlandırmaya dahil edilmez.

İskan edilenlere verilen taşınmazlar sebebiyle tespit edilen borca, açılan donatım ve işletme kredileri ile faizlerinin eklenmesi suretiyle bulunan toplam borç tutarından, iskan edilen adına Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırılan ve borçlandırma tarihine kadarki asgari ücretteki değişme oranlarına göre Türkiye İstatistik Kurumuna güncelleştirilmesi yaptırılan kamulaştırma bedelleri mahsup edilir. Yatırılan kamulaştırma bedeli, toplam borç tutarından fazla ise, fazlası ilgilisine iade edilir. Belirlenen borç miktarı iskan edilen aile adına yatırılan kamulaştırma bedellerinden fazla ise, kalan borç tutarı için, bu Yönetmeliğin ilgili hükümleri dahilinde borçlandırma işlemi yapılır. Bu madde hükümlerine göre iskan edilenlere verilen taşınmazların borçlandırma bedelleri, borçlandırmayı takip eden altmışıncı ayda ilk taksiti alınmak üzere on beş yılda ve on beş eşit taksitle faizsiz olarak tahsil olunur.

Kanunun 13'üncü maddesi gereğince, iskan edilecek aile fertlerinin borçlandırılma işlemleri, zikredilen madde uyarınca alınacak Bakanlar Kurulu Kararındaki usul ve esaslara göre yapılır. Konut, iş yeri ve tarım arazisinin hak sahiplerince bulunarak, talep ve teklif edilmesi ve talebin Bakanlıkça uygun görülmesi halinde, hak sahipleri, tespit tarihinde on altı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının yüz yirmi aylık karşılığını geçmemek üzere satın alınarak veya tahsisen temin edilerek borçlandırılırlar. Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, iskan maksadı ile verilen taşınmazların temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile hiçbir suretle satılamayacağı, bağışlanamayacağı, terhin edilemeyeceği, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamayacağı ve haczolunamayacağı hususlarında taşınmazların tapu kayıtlarına şerh düşülür.

İskan edilecekler, şahsen veya temsilcisi vasıtası ile, müdürlükçe yapılan tebligat tarihinden itibaren altmış gün içerisinde borçlanma sözleşmesini imzalamadığı takdirde, başkaca hiçbir şart aranmaksızın hak sahipliği iptal edilir. Ancak, tabi afet, uzun süreli tedavi, tutukluluk ve benzeri belgelendirilmiş zorlayıcı sebeplerin bulunması halleri saklı olup, borçlanma sözleşmesi için öngörülen süre zorlayıcı sebeplerin ortadan kalkmasından itibaren başlar.

2.3.10. Proje kredileri

Devlet eliyle İskan edilen ailelerin talep etmeleri halinde, aşağıdaki şekil ve şartlarda kredi kullandırılabilir. Donatım Kredileri;

(1) Canlı donatım kredisi: Tarımda iskan edilenlerin geçinebilir seviyeye ulaşabilmeleri için projesinde öngörülen miktar kadar gelir sağlayıcı hayvan edinmeleri kredilendirilebilir.

(2) Cansız donatım kredisi: İskan edilenlerin geçinebilir seviyeye ulaşabilmeleri için projesinde öngörülen miktar kadar tarımsal üretime mahsus yapı ve tesisler ile bağcılık, meyvecilik ve benzeri amaçlar için veya tarım arazilerini işletmek amaçlı makine, alet ve ekipman kredileri ayni veya nakdi olarak peşin veya taksitle verilebilir. Tarımsal amaçlı makine, alet ve ekipman için öngörülen krediler, iskanlı ailelerin kooperatif kurmaları halinde kullandırılabilir. Tarım dışı iskanda ise, ailelerin geçinebilir seviyeye ulaşabilmeleri için, projesinde öngörülen miktarlar kadar araç ve gereçlerin bir veya birkaçı ayni veya nakdi olarak peşin veya taksitle verilebilir.

(3) Canlı ve cansız donatım kredilerinin kullandırılabilmesi için iskan tarihinden itibaren *iki yıl içerisinde* müracaat edilmesi şarttır. Bu kredilerin vadesi en çok altı yıldır. Projenin gereklerine uyulmak şartıyla, ilk taksit, kredinin açılış tarihini takip eden yirmi dördüncü ayın sonuna kadar faiziyle birlikte ödenmek üzere dört yılda ve dört eşit taksit ile tahsil olunur. Bu kredinin faizi yıllık yüzde dörttür. Ödemesiz devreye ait yıllık faizler, yılsonu itibariyle tahakkuk ettirilir ve Ocak ayının sonuna kadar tahsil olunur. Ödemesiz devrenin son yılına ait faiz ise, ilk taksit ile birlikte tahsil olunur.

(4) Projesine göre açılan kredileri yerinde ve amaca uygun olarak kullanmayanların, yapılan teknik tavsiyelere uymayanların ve kredinin açılış tarihinden itibaren altmış gün içinde kullanmayanların kredileri kesilir ve borçlandırmadan doğan alacaklar, muaccel hale gelerek bankaca takip ve tahsil olunur.

(5) Yıllık işletme kredisi: İskan edilenlerin üretici hale gelebilmeleri için, tarımsal iskanda arazilerinin tesliminden itibaren, tarım dışı iskanda, iskan tarihinden itibaren iki yıl içerisinde talep edilmesi halinde, projesinde öngörülen süre, miktar ve şartlarda ayni veya nakdi olarak ve yıllık borcunu ödemiş olmak şartıyla iki yıl üst üste yıllık işletme kredisi kullandırılabilir. Bu kredinin vadesi bir yıl olup, üretim girdilerini karşılamak üzere açılır ve yıllık faizi yüzde dörttür. Projesine göre açılan işletme kredisini yerinde ve amaca uygun olarak kullanmayanlar ile yapılan teknik tavsiyelere uymayanların kredileri, faizi ile birlikte bankaca peşinen tahsil olunur. Bu kişilere bir daha işletme kredisi açılmaz.

2.3.11. Köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesi

Köylerde kalkınmanın sağlanması, toplulaşmanın teşvik edilmesi, uygun yerleşim yerlerine nakli, herhangi bir sebeple parçalanmış köyleri veya yakın köyleri birleştirmek ve fiziksel yerleşimin iyileştirilmesi, geliştirilmesi, köy merkezinin bitişiğinde köy gelişme alanı uygulaması yapılması, planlı merkezi köy yerleşimlerinin oluşturulması, bölgesel mimari yapıların geliştirilmesi ve modern yapılara kavuşturulması amaçları ile eski yerleşim yerindeki yapılarını yıkıp boşaltmayı noter tasdikli belge ile taahhüt edenlerden; muhtarlıkça ikamet belgesi verilen ve köyün bağlı olduğu Valilik veya Kaymakamlıkça yaptırılacak incelemeler sonucu ikamet etme amacıyla en az bir yıldan beri kendisi veya aile fertleri köyde yerleşik olarak yaşayan ve aile olarak kabul edilenlere, planlı yeni yerleşim yerinden bedeli karşılığında arsa satışı yapılır. Parsel büyüklüğü; tarım ile uğraşan ailenin konut, ahır, tarımsal makine parkı yeri gibi ihtiyaçlarını karşılayacak büyüklükte planlanır ve 2.000 metrekareyi geçemez.

Satılacak arsalar, anlaşma veya kura ile tespit edilir. Kura sonrasında, arsalarını karşılıklı olarak değiştirmek isteyenlerin yedi gün içinde dilekçe ile müracaat etmeleri halinde, arsaları değiştirilebilir. Bir şahsa aynı amaçla birden fazla ve hangi amaçla olursa olsun ikiden fazla arsa satılamaz. Hak sahiplerine, altmış gün içinde arsa bedelini Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına aktarılmak üzere peşin olarak mahalli banka şubesine yatırmaları veya birinci taksiti peşin olarak yatırmaları ve kalan miktar için, yıllık yüzde beş faizli olarak iki yılda iki eşit taksitle ödenmek üzere borçlandırma sözleşmesi senetlerini imzalamaları tebliğ olunur.

Çevre şartları ile sosyal ve ekonomik şartlara uygun, bölgesel tarihi mimarinin geliştirilmesi, modern yapıların kurulması amacıyla plan ve projeler geliştirilmesi, imar planlarının yapılması,

yaptırılması, onaylanması, plan ve projelere uyulmasının temini amacıyla gerekli tedbirler alınır. Planlı yerleşim alanından arsa alanlara, konut ve işletme binası yapımını desteklemek üzere Bakanlıkça belirlenecek miktarda kredi desteği sağlanabilir.

15/5/1959 tarihli ve 7269 Sayılı Kanuna göre uygulama gerçekleştirilmiş olan köylerde, eski yerleşim yerinde kalan aileler köyün idari sınırları içinde toplulaştırılırlar. Ancak, köyün idari sınırları dışında 7269 Sayılı Kanuna göre uygulama gerçekleştirilmiş ise, geriye kalan aileler, köyün tüzel kişiliğinin kaldırılması halinde, sınırları içine alındığı köyün merkezinde veya 7269 Sayılı Kanun uyarınca hak sahibi olan ailelerin yerleştirildiği yeni yerleşim yerinde bu madde hükümlerine göre birleştirilebilirler. Merkezi yerleşimi geliştirmek amacıyla nakil, toplulaştırma veya kanun kapsamında yapılacak köy gelişme alanı uygulamalarında, otuz ve daha fazla sayıda ailenin kabul ve taahhüt etmeleri şartıyla, konut, tarım işletmesi binası, diğer bina ve tesisler ile birlikte Devlet eliyle yaptırılarak borçlandırılabilirler. Konut ve tarım işletmesi binasının Devlet eliyle yapılmasının kabul edilmemesi veya otuzdan daha az sayıda ailece kabul edilmesi halinde, en az beş aile olmak şartıyla, konut ve tarım işletmesi binası yapımı için ayrı ayrı olmak üzere, Bakan onayı ile belirlenecek miktarda kredi açılabilir.

İnşaat seviyesine göre kullandırılacak kredi dilimleri, Bakanlığın talimatı ile belirlenir. Konut, tarım işletmesi bina ve tesisleri kredisi, konut büyüklüğü yüz yirmi metrekareyi geçmemek ve aynı yerleşim yerinde en fazla iki tip proje uygulanmak, planına ve projesine uyulacağı taahhüt edilmek ve kontrollü kullandırılmak üzere;

(1) Ödeneği ayrılan ve kredi açılması Bakanlıkça uygun görülenler ilgili müdürlüğe bildirildikten sonra, kredi kullanacak arsa sahibi, bildirimin yapıldığı tarihten itibaren altmış gün içinde borçlanma sözleşmesini ilgili banka şubesi ile imzaladığı takdirde kredi kullandırılır.

(2) İnşaatını plan, projesine, fen ve sanat kurallarına ve imar mevzuatına uygun yapmayanların inşaatı ve kredisi durdurulur ve inşaatı düzeltmesi için otuz gün süre verilir. Bu süre sonunda inşaatın düzeltilmemesi halinde, kredileri kesilir ve kullanmış oldukları kredi tutarları da kanuni faizi ile birlikte muaccel olur. Ayrıca, bu durumdaki inşaatlar için imar mevzuatına göre işlem yapılır.

(3) Kredi kullananlar, borçlandırma işlemi tarihinden itibaren yirmi dört ay içerisinde inşaatı bitirmek zorundadır. İnşaat mevsiminin kısa olduğu yerlerde veya belgelendirilen uzun süreli tedavi, salgın hastalık, seferberlik, tabii afet gibi genel hayatı etkileyen zorlayıcı hallerde, altı aya kadar ek süre verilebilir.

(4) Kredinin durdurulma gerekçelerini yerine getirmeyenlerin veya verilen süre içinde inşaatı bitirmeyenlerin sonraki kredileri verilmez ve almış oldukları kredi borçları kanuni faiziyle birlikte muaccel olur.

(5) Kredi sahiplerine tahsis edilen program ödeneğinin kullanılması mecburi olup, zorlayıcı sebepler olmaksızın tahsis edilen program ödeneğini kullanmayanların kredileri iptal edilir; var ise, önceden kullandıkları kredi dilimi kanuni faiziyle birlikte geri alınır.

(6) Fiziksel yerleşimi düzenlemek amacıyla açılan tarımsal işletme binası kredisi veya konut kredisi yıllık yüzde beş faizli olup, son kredi diliminin ödenmesini takip eden yirmi dördüncü ayın sonuna kadar ilk taksiti ödenmek üzere on yılda ve on eşit taksit halinde, kredi ana parası ve faizi ile birlikte tahsil olunur.

2.3.12. Yeni iskan alanlarına dair işlemler

Yeni iskan alanlarının tespiti, etüdü, harita işlemleri, imar planlarının yapılması, parsellerin ayrılmış olarak ifrazen tescilleri, aplikasyon işlemleri, arsa satışının ilan edilmesine dair işlemlere ilişkin usul ve esaslar Bakanlığın talimatı ile belirlenir. Yeni iskan alanı içindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerin, bir veya birkaç köy, kasaba ve şehir orta malı olan ve ihtiyaç fazlası olup tahsis amacı değiştirilen arazinin, göl ve bataklıklarının kuruması veya kurutulması ve

nehirlerin doldurulması ile meydana gelen arazinin, işletmeye elverişli olmayan tuzlu, alkali, taşlık ve benzeri topraklardan ıslah suretiyle elde edilen arazinin veya kadastro sonucu tapulama harici olan yerlerin Hazine adına tapuya tescilleri, ilgili müdürlükçe, tescil için gerekli evraklar hazırlanarak mahalli maliye kuruluşu aracılığı ile yaptırılır.

Borçlandırmaya esas taşınmazlar ile satın alınacak taşınmazların rayiç bedellerini tespit etmek üzere; ilgili il müdürünün veya görevlendireceği kişinin başkanlığında, konu ile ilgili üç teknik elemandan oluşan bir Kıymet takdir komisyonu Müdürlükçe teşkil edilir. Ayrıca, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca uzlaşma komisyonu görevlendirilir. Yeni iskan alanındaki arsalar satın alınma veya kamulaştırılma suretiyle Bakanlık emrine geçmiş ise, hak sahibi ailelere verilecek arsaların bedelleri; yollar, ortak alanlar ile sosyal yapılar için ayrılan alanların bedelleri de eklenerek bulunacak değerlerdir. Hak sahibi aileler, bu bedeller üzerinden borçlandırılırlar. Köy tüzel kişiliğine ait yerlerde Kanunun 39'uncu maddesi hükmü uygulanır.

İskan verilecek tarım arazisi satın alınmak veya kamulaştırılmak suretiyle Bakanlık emrine geçmiş ise, hak sahibi ailelere verilecek tarım arazisinin bedelleri; tarla içi yolların ve ortak kullanım amaçlı alanların bedelleri de eklenerek bulunacak değerlerdir. Hak sahibi aileler, bu bedeller üzerinden borçlandırılırlar. Satın alma veya kamulaştırma dışındaki yollarla Bakanlık emrine geçen arazi ve arsa değerleri, kıymet takdir komisyonunca tespit edilir. İskanen verilecek arazi ve arsalarda yapılan iyileştirme, geliştirme, parselasyon ve aplikasyon hizmetleri satın alma suretiyle yaptırılmış ise, bu giderler maliyet bedellerine eklenir.

2.3.13. Arazi ve arsa satın alınması veya kamulaştırılması

Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere arsa ve arazi satın alınması veya kamulaştırılması için;

(1) Arsa ve arazi üzerinde mülkiyet iddiasıyla devam eden bir davanın olmaması,

(2) Arsa ve arazinin kadastrosunun yapılmış olması veya tapuda kayıtlı bulunması,

(3) Elbirliği ve paylı mülkiyet halinde tasarruf edilen arazi ve arsa ile ilgili hissedarların tamamının satışa istekli olmaları,

(4) Arsa ve arazinin, yapılacak hizmetin gereklerine mani olacak nitelikte mülkiyet dışındaki irtifak, intifa ve benzeri haklar dolayısıyla takyitli olmaması ve üzerinde ihtiyati tedbir bulunmaması,

(5) Arsa ve arazi üzerinde, geçimi bu arsada veya arazide çalışmaya bağlı bulunan ortakçıların veya kiracıların olmaması,

(6) Geçimi yalnızca arsa veya araziye bağlı olmayan kiracı, ortakçı ve benzeri bulunması halinde, arazi ve arsanın satışı sırasında mukavelelerin feshedileceğinin kiracı, ortakçı ve mal sahibi tarafından müştereken taahhüt edilmiş olması,

(7) Arsa ve arazi ipotekli ise, ipotek bedelinin arsa ve arazi kıymetinden aşağı olması halinde, satın almadan vazgeçilmeyerek satıcının noter huzurundaki taahhüdüne göre bedelin bankada bloke edilmesi ile ipoteğinin çözülmesinden sonra kanuni işlemlerin tamamlanması,

(8) Arsa ve arazi üzerinde işgalci bulunmaması,

(9) Arsa ve arazi üzerinde projenin uygulanmasına mani olacak nitelikte mesken, ahır, samanlık, ambar, garaj, değirmen ve benzeri tesislerin olmaması veya bu gibi bina ve tesislerin, satın almanın maksadına mani olmayacak şekilde teklif sahibince ayrılacağının, ifrazı mümkün değilse verilen mühlet zarfında sökülerek malzemesinin sahibince alınacağının taahhüt edilmiş olması veya bunlar için bedel istenmeyeceğinin mal sahibince kabul edilmiş olması veyahut da bu gibi tesislerin Bakanlıkça satın alınmasına karar verilmiş olması,

(10) Arsanın, konut ve işletme binaları ile diğer tesislerin kurulmasına uygun olması, arazinin ise tarıma elverişli olması, ancak satın alınacak arazinin bulunduğu sınırları içinde tarıma elverişli olmayan kısımlar var ise, ıslah imkanlarının bulunması, iskanda yararlanma imkanlarının olması, ifrazın önemli problemlere yol açmaması,

(11) Yerleşim amacı ile şehir ve kasabalarda satın alınacak arsanın, imar planı içerisinde olması, arazinin ise imar planı içine alınabilecek nitelik ve yakınlıkta bulunması gereklidir.

Satın alınan veya kamulaştırılan taşınmazlar, bu Kanun amaçlarında kullanılacağına dair tapu kütüğüne şerh konulmak suretiyle tapuda Hazine adına tescil edilir.

2.3.14. Temlik, tescil ve ipotek işlemleri

İskan verilen taşınmazların bedellerinin yatırılmasını veya borçlanma sözleşmelerinin imzalanmasını takiben, aile fertleri adına temlik yapılır ve Kanunun 19'uncu maddesi uyarınca düzenlenen temlik cetvelleri, vali veya kaymakamın yazılı emrine bağlı olarak ilgili tapu idaresine tescil için sevk edilir. Ortak tesis ve yapılar için ayrılan arsalar ve araziler kullanış maksadına göre ilgili tüzel kişilik adına tapuya tescil edilir ve tahsis amacı dışında kullanılamaz. İpotek tesisi, Kanunun 27'nci maddesinin altıncı fıkrasına göre yapılır.

2.3.15. Devir, takyit ve geri alma

Kanuna göre verilen taşınmazlar, Kanunun 21'inci maddesi gereğince temlik tarihinden itibaren on yıl süreyle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, bunlar için tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve bu mallar haczolunamaz. Tapu kütüğüne bu hususlarda kayıt düşülür. Takyit süresi içinde askerlik, tutukluluk, afet ve uzun süreli hastalık gibi geçerli mazereti bulunanlar, bu durumlarını belgelendirir. Ayrıca; iskan mahallinden mazereti sebebiyle ayrılmak zorunda olanlar, süresini, amacını ve adresini belirten dilekçe ile başvurması ve idarenin uygun görmesi halinde izinli sayılarak iskan mahallini geçici olarak terk edebilirler.

Hak sahiplerine verilen taşınmazların takyit süresi içinde amacında kullanılıp kullanılmadığı müdürlükçe takip edilir. Kanunun 21'inci maddesine aykırı kullanıldığı veya geçerli özrü ve idarenin izni olmaksızın iskan mahallinin terk edildiği tespit olunduğunda Mahalli İskan Komisyonunca bu kişilerin hak sahiplilikleri iptal edilir ve bu taşınmazların, iskan amaçlarında kullanılmak üzere tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili mahkemeden istenir. Kanuna göre verilmiş taşınmazların, takyit süresi içinde, kamu hizmetine yönelik projelerin uygulama alanı içine alınmış olması veya teknik ve idari yönlerden ailelere verilen taşınmazların değiştirilmesinin valilikçe teklif edilerek Bakanlıkça uygun görülmesi, hallerinde eş değerde taşınır veya taşınmaz vermek kaydıyla temlik ve tapu değişikliği yapılabilir.

Ailelerin hak sahiplilik kararından takyit süresi sonuna kadar izlenmesi devam eder, bu süre sonuna kadar hak sahiplilikle ilgili her türlü şikayet ve itirazların değerlendirilmesi veya idarenin tespitleri sonucu mahalli iskan komisyonunca hak sahiplilikleri iptal edilenlere verilmiş hak ve mallar varsa geri alınır, taşınmazların tapu iptali ile hazine adına tescili mahkemeden istenir.

2.3.16. Alacakların takibi, tahsili ve erteleme işlemleri

Kanun veya bu Yönetmelik hükümlerine göre peşin veya borçlandırma suretiyle verilen mal ve krediler sebebiyle ortaya çıkan alacakların takip ve tahsili, Genel Müdürlük tarafından 18/1/1943 tarihli ve 4353 Sayılı Kanun hükümlerine göre; Banka tarafından ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir. Deprem, toprak kayması, kuraklık, taşkın, dolu gibi tabii afet sebebi ile Bakanlar Kurulunca borç ertelemesine alınmış yerler için, ailelerin Kanuna göre tahakkuk eden borçları ertelenir ve ertelenen borç tutarları, erteleme süreleri kadar kaydırılır. Muaccel hale gelen borçlar ertelenmez.

BEŞİNCİ BÖLÜM
KAT MÜLKİYETİ KANUNU

1. KAT İRTİFAKI

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat irtifakı tanımlanmamıştır. Ancak 634 Sayılı Kanunun 3'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında "Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı istem üzerine, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir." denilmektedir.

Her ne kadar 634 Sayılı Kanun bu maddesinde, kat irtifakının arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olduğuna vurgu yapmışsa da bu hak taşınmazın kat irtifakına sahip tüm paydaşlarını karşılıklı olarak hem paylı arsada kat mülkiyetine özgülenecek yapıyı inşa etme borcu altına soktuğu (634 Sayılı Kanunun 17/I ve 26/I maddeleri) hem de bütün paydaşlara bu borcun ifasını isteme yetkisi tanıdığından aslında burada belirtilmek istenen bir irtifak hakkı değil paya bağlı bir borç ve alacak söz konusu olduğudur[84].

Kat irtifakı incelendiğinde, kat irtifakı sahiplerinin temel borcunun arsa üzerine kat mülkiyetine elverişli bir yapı yapmak ve bu yapıyı tamamlamak olduğu açıktır. Gerçekten de, kat irtifakı, paylı mülkiyete tabi bir arazide paya bağlı öyle bir haktır ki; bu hakka sahip paydaşa, diğer paydaşlardan, arazide sözleşmeye uygun şekilde kat mülkiyetine tahsis edilecek bina inşa etmelerini isteme ve inşa edilecek binayı kat mülkiyetine çevirtme yetkisi verir ve taşınmazın aynı zamanda birer kat irtifakı sahibi olan paydaşlarını, sözü geçen binayı inşa etme borcu altına sokar.

Kat irtifakı hukuki açıdan değerlendirildiğinde esasen eşyaya bağlı borç niteliği taşıdığı belirtilebilir. Eşyaya bağlı borç, bir kişiyi bir mala malik olduğu için yükümlülük altına sokan borçtur. Kat irtifakında da paylı malikler arsa maliki olup kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli bir bina yapma hususunda anlaştıkları için borç altına girmektedir. Paydaşlardan biri payını başka bir kişiye devrederse, payı yeni devralan da aynı borçla yükümlü olacaktır. Dolayısıyla kat irtifakı bir anlamda borçların şahsiliği ilkesine istisna getirmektedir, bu da esasen eşyaya bağlı borcun bir özelliğidir[85].

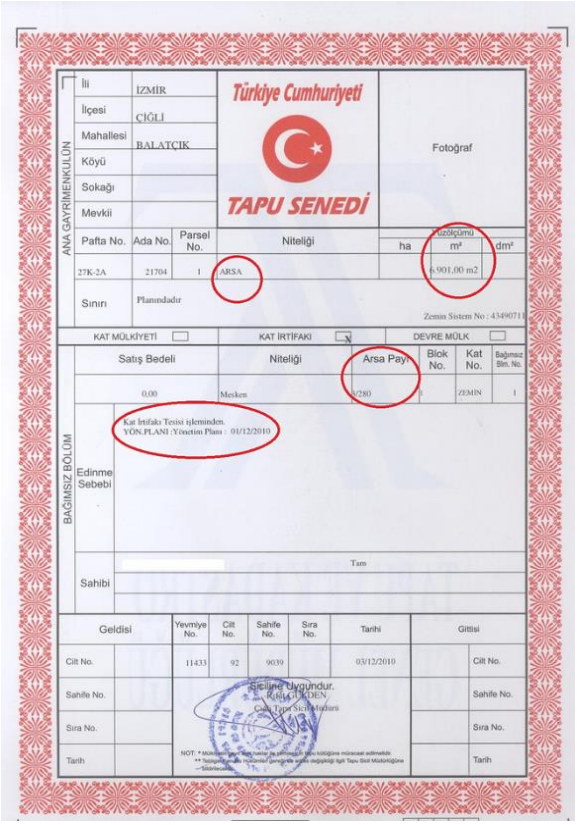
634 Sayılı Kanuna göre, kat mülkiyetine çevrilmesi amaçlanan bina veya binaları kat mülkiyeti kurma borcunun paylı mülkiyet paylarına bağlanması ve pay devredilse bile yeni paydaşın bu borcun borçlusu haline gelmesi mümkün olabilmektedir. 634 Sayılı Kanun aynı zamanda taşınmazda paylı mülkiyet kurarak, bu paylara borçları bağlayabilme imkanı da tanımaktadır. Bu borçları etkisi paylar devredilmedikçe askıda kalmakta, payın bir başkasına devredilmesi durumunda ancak sonuçlarını doğurmaya başlayacaktır. Paylı mülkiyet paylarına inşaat yapma ve kat mülkiyeti kurma borcu sağlanması kat irtifakı olarak nitelendirilmektedir[86].

Kat irtifakının kurulması, öncelikle paylı mülkiyete tabi bir arsanın bulunmasına bağlıdır. Kat irtifakı, bu arsa üzerinde bütün paydaşların veya tek kişinin mülkiyetindeki arsada malikin iradesiyle kurulmaktadır. Kat irtifakının kurulması açısından öncelikle resmi senet düzenlenmesi ve tescil ettirilmesi hususu gereklidir (634 Sayılı Kanunun 10/I maddesi)[87].

Resmi senedin düzenlenmesi hususunda, eğer arsa tek kişinin mülkiyetinde ise malikin, eğer birden fazla kişi bulunuyorsa hepsinin talebi üzerine tapu sicil müdürlüğünce düzenleneceği 634 Sayılı Kanunun 13/I maddesinde belirtilmiştir. Resmi sözleşme bir bakıma tescil isteme olanak nitelendirilmektedir. 634 Sayılı Kanunun 14/II maddesinde; "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 belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının,

[84] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.511*
[85] *Ş. Ertaş, Eşya Hukuku, 6.Bası, Ankara, 2005, s.59*
[86] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.511*
[87] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.513*

verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir" şeklinde ifade edilmektedir.



Kaynak: http://www.emlakgurmesi.com/2011/03/kat-irtifak-ve-kat-mulkiyeti-tapusu.html; Erişim tarihi 20.10.2015)

Kısaca özetlemek gerekirse, kat irtifakının kurulması, paylı mülkiyete tabi bir arsada, ileride kat mülkiyetine konu olacak halihazırda yapılan veya ileride yapılacak olan bir binanın bağımsız bölümleri için kurulduğunu söylemek yerinde olacaktır. Burada önemli olan husus üzerinde bina yapılacak veya yapılmakta olan paylı arsa mülkiyetinin sonradan kal mülkiyetine konu olabilecek bağımsız bölümlerine özgülenecek arsa payı oranlarına göre paylara ayrılması gereklidir (634 Sayılı Kanununun 3/II maddesi).

Kat irtifakı sahiplerinin bir takım hak ve borçları bulunmaktadır. Buna göre, 634 Sayılı Kanununun 17/I maddesi gereğince ortak arsa üzerinde yapılacak binanın, sözleşmede yer alan süre içinde tasdikli projeye uygun olarak inşa edilip tamamlanması için öncelikle kendi üzerlerine düşen borçları yerine getirmesi ardından bu borçların ifa edilmesini karşılıklı olarak talep etme hakkına sahiptir. Bu hak payla devredilebilir, rehnedilebilir ve miras yoluyla mirasçılara geçebilir[88].

Kat irtifakı sahipleri binanın yapılması için kendi aralarından ya da dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak atamaları mümkündür. Dışarıdan atanan yöneticilere de kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin hükümler uygulanır. Kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda binanın tamamen bitmiş ve bağımsız bölümlerinin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanması durumunda kat mülkiyetine geçilmiş olsa da ana taşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanacaktır (634 Sayılı Kanunun 17/III maddesi).

634 Sayılı Kanunun kat irtifakı konusunda getirmiş olduğu önemli bir hüküm de kat irtifakına tabi olan taşınmazlarda paylaşmanın istenemeyeceğidir (634 Sayılı Kanunun 7/I maddesi). Kat irtifakına bağlanmış bir arsa payının satılması durumunda da diğer kat maliklerinin veya irtifak

[88] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.513*

hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı bulunmamaktadır (634 Sayılı Kanun 8/I maddesi). Diğer önemli bir husus kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifak haklarının kurulamamasıdır[89].

Kat irtifakının sona ermesi ise 634 Sayılı Kanunun 49'uncu maddesi gereğince; "Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirerek bu irtifaka her zaman son verebilirler." şeklinde düzenlenmiştir. Kat irtifakının kendiliğinden sona ermesi ise madde devamında II. fıkrada açıklanmıştır. Buna göre; *"Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer." şeklinde kaleme alınmıştır. Kat irtifakının sona ermesinde 49/III ve IV hükümleri gereğince de; Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hâkimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir. Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir."* denilmektedir.

2. KAT MÜLKİYETİ

Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, 634 Sayılı Kanunun kendilerine tanımış olduğu ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla, 634 Sayılı Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyete, bağımsız bölüme özgülenen eklentilerin mülkiyeti de bağlanmıştır[90].

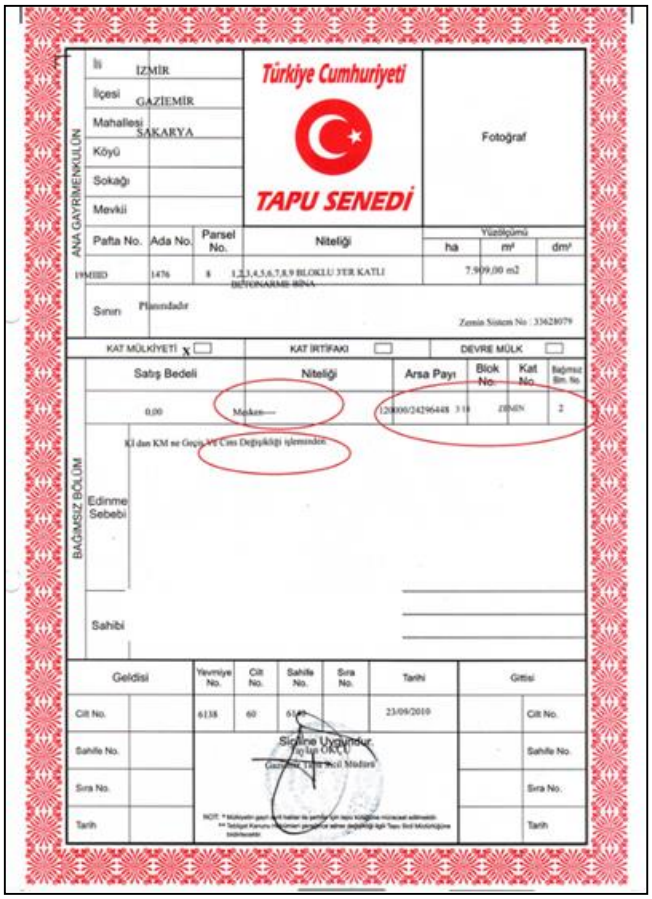
634 Sayılı Kanunun 1'inci maddesine göre; "tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir". 634 Sayılı Kanuna göre; kat mülkiyeti bağımsız bölüm üzerinde bir mülkiyettir. Bu anlamda eşya hukukunun temel ilkelerinden olan belirlilik ilkesine istisna getirilmiştir[91].

Kat mülkiyetinin, taşınmazın paydaşları veya tek malikin iradesiyle, paylaşma davası sonrasında verilen mahkeme kararıyla ya da kat irtifakına dayanılarak kurulması mümkündür. Bu noktada önemli bir husus bir yapının yalnızca bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacağıdır. Binanın tamamı kat mülkiyetine konu olmaktadır. Bağımsız bölümlerin her birinin ayrı ayrı kişilere ait olması gerekmemektedir. Arsanın tek maliki konumunda bulunan kişinin, kat mülkiyetine çevrilmeye uygun binayı bağımsız bölümlere ayırmak suretiyle her birine arsa payı özgüleyerek tüm bağımsız bölümlerin tek maliki olması da mümkündür[92].

634 Sayılı Kanun, kat mülkiyetini taşınmaz mülkiyetinin özel bir çeşidi olarak kabul etmektedir. Nitekim 634 Sayılı Kanununun 3'üncü maddesinde belirtildiği gibi, kat mülkiyeti arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet hakkıdır. Paylı mülkiyet esaslarına göre bağımsız bölümün değerleriyle oranlı olarak arsada tahsis edilen pay ile bütün kat maliklerinin paylı mülkiyetine tabi ortak yerler üzerinde paylı mülkiyet payı, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyete ayrılmaz bir biçimde bağlıdır. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına sahip olan, arsa payına ve ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet payına da sahip olur. Hukuki tasarruflara her ne kadar sadece bağımsız bölüm konu olsa da, ondan ayrılması mümkün olmayan arsa payı ile ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet payı onu izler.

Kat mülkiyetinin kapsamına; (i) bağımsız bölümler, (ii) eklentiler ve (iii) arsa ve ortak yerler üzerindeki haklar girer.

[89] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.514 vd.*
[90] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.515*
[91] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.502*
[92] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.506*



Kaynak: http://www.emlakgurmesi.com/2011/03/kat-irtifak-ve-kat-mulkiyeti-tapusu.html, Erişim Tarihi: 20.10.2015.

2.1. Bağımsız Bölümler

Bağımsız bölümden ne anlaşılması gerektiği 634 Sayılı Kanunun 1/I, 2 ve 50'inci maddelerinde tereddüde yer vermeyecek bir açıklıkla ifade edilmiştir. Buna göre; tamamlanmış ve tümü kâgir olan bir yapının, kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan özel mülkiyete konu olan bölümlerinden her birine bağımsız bölüm denmektedir [93].

634 Sayılı Kanunda belirtildiği anlamda bağımsız bölümden söz edebilmek için yapının tamamlanmış olması gerekir[94].

Henüz inşa halinde olan bir yapının bir kısmı, mesela bazı daireleri ya da dükkânları bitmiş bile olsa, bağımsız bölümler meydana gelmiş olmaz. Yapının tamamlanmış olduğu, belediyeden alınan iskân izni ile belgelenmek durumundadır.

Yapının tümü kâgir olmalıdır. Tümü kâgir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz. Bu şart, ahşap binalardaki kısmi bozulmadan ve tamir ihtiyaçlarının daha sık görülmesinden kaynaklanmaktadır. Binanın kâgir olması, kendi bölümlerinden yararlanamaz duruma gelen kat malikleri ile diğerleri arasında ardı arkası kesilmez, anlaşmazlıklar çıkmasını önleyecek etkili çarelerden biridir. Kaldı ki ahşap evlerde, ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli bölümler meydana getirmek kolay değildir. Arsada kâgir binadan başka, mesela ahşap bir evin bulunması, kat mülkiyetinin kurulmasına engel olmaz. Bu takdirde ahşap yapı taşınmazın ortak yerlerinden kabul edilir.

[93] *A. Aybay ve N. Sanal, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 1985, s.5 vd.*
[94] *A. Arcak, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti, Ankara 1983, s.114*

Her bölüm, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olmalıdır. Bölümlerden her birinin bu niteliğe sahip olup olmadığı, kullanma amacına ve yapının özelliğine göre belirlenir. Örneğin konut ihtiyacına tahsis edilecek bir kat veya dairede su tesisatı ve tuvalet bulunması şart olduğu halde, bir dükkânda veya garajda bunları aramaya gerek yoktur.

Kat mülkiyetine tabi olacak yerin başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölüm niteliğinde olup olmadığı, tapu sicil memurlarınca re'sen araştırılmalıdır. Bu husus kat mülkiyetine konu olacak yerin özgüleneceği amaca göre belirlenecektir.

2.2. Eklentiler

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere *"eklenti"* denir (m.2/a). 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu anlamındaki eklenti kavramı ile 634 Sayılı Kanun anlamındaki eklenti kavramının birbiri ile karıştırılmaması gerekir. Eklentiler üzerindeki mülkiyet, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyete bağlanmıştır. Burada bir eşyaya bağlı mülkiyet söz konusu olmaktadır. 634 Sayılı Kanun, nelerin eklenti sayılabileceğine bazı örnekler vermiştir; kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, su ve havagazı saati yuvaları, tuvalet gibi yerler eklentidir [95].

634 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesinde eklentileri, bağımsız bölümün *"mütemmim cüzü"* (bütünleyici parçası) olarak nitelendirmiştir. Ancak bu nitelemenin hukuki geçerliliğinin değerlendirilmesi gerekir. 4721 Sayılı Kanunun 684'inci maddesinde aranan şartlar karşısında ve özellikle kömürlük, depo gibi bağımsız bölümle maddi bağlantısı bulunmayan yerleri teknik anlamda bütünleyici parça saymak mümkün değildir. Burada bir eşyaya bağlı mülkiyet söz konusudur. Esasen Kanunda belirtilen de, bağımsız bölüme kim malikse, o malikin bağımsız bölüme tahsis edilen eklentinin de maliki olacağı ve hukuki tasarruflar bakımından eklenti üzerindeki mülkiyetin bağlı olduğu bölümün mülkiyetine tabi olacağıdır. Nelerin eklenti olduğu belediyece tasdikli projede belirtilecek ve bağlandığı kat mülkiyetine ait sayfanın beyanlar hanesine kaydedilecektir. Eklentinin hangi bölüme tahsis edildiği kat mülkiyetinin tesisine ait resmi senette açıkça gösterilmelidir[96].

2.3. Arsa Payı ve Ortak Yerler

Kat malikleri arsa ve ortak yerler üzerinde paylı mülkiyete sahiptirler. 634 Sayılı Kanun 3/I maddesi, kat mülkiyetinin, arsa payı ve ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türü olduğunu belirtmiştir.

Kat mülkiyetinin söz konusu olabilmesi için, arsanın veya ana taşınmazın tapuya kayıtlı olması şarttır. Bununla beraber, henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde de kat mülkiyeti kurulabilir (634 Sayılı Kanunun 11'inci maddesi).

Ortak Yerler: Arsa gibi ortak yerler üzerinde de paylı mülkiyet hükümleri uygulanır. Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunmaya ve ortaklaşa kullanmaya veya faydalanmaya yarayan yerlere *"ortak yerler"* denir.

Ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceği 634 Sayılı Kanunun 4'üncü maddesinde ifade edildikten sonra[97], kanun gereğince ortak sayılan yerler gösterilmiştir. Buna göre; tavan, taban, avlular, merdivenler, asansörler, koridorlar, sığınaklar, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesisleri, çatılar, bacalar, genel dam terasları, yangın merdivenleri ortak yer sayılır. Bunlar dışında da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer konusuna girer [98].

Arsa Payı: Arsa payı, arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilmiş ortak mülkiyet payıdır. Arsa payının, kat irtifakı kurulduğunda ya da doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmişse o tarihteki

---

[95] *L. Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2014, s.505*
[96] *S.S. Tekinay, Kat Mülkiyeti, Eşya Hukuku II/ 2, İstanbul 1991, s.22*
[97] *E.S. Özmen ve H. Kır, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, İstanbul 2010, s.143*
[98] *M.E. Germeç,; Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devremülk ve Toplu Yapı, Ankara 2008, s.96*

değerleri ile orantılı olarak belirlenmesi gerekir. Büyüklük, küçüklük, nitelik farkları arsa payının belirlenmesinde rol oynamaz. Bazen 10 m²'lik bir dükkan 100 m²'lik bir daireden daha kıymetli olabilir.

3. KAT MÜLKİYETİ İLE KAT İRTİFAKI ARASINDAKİ FARK

Yukarıda da açıkça belirtildiği üzere kat irtifakı inşaatı tamamlanmayan bir yapı üzerinde kurulan mülkiyet hakkı iken, kat mülkiyeti inşaatı tamamlanmış ve yapı için iskân belgesi alınmış yapılarda kurulan mülkiyet hakkı olarak ifade etmek mümkündür. Diğer bir ifade ile eğer yapı inşaat halindeyse, kat irtifakını, kat mülkiyetine geçmeden önceki bir süreç olarak görmek ve inşaatın tamamlanmasıyla iskân belgesi alınması durumunda kat mülkiyetine geçilmesi gerektiğini vurgulamak yerinde olacaktır.

4. KAT MALİKİNİN HAKLARI

4.1. Bağımsız Bölüm ve Eklentiler Üzerindeki Haklar

634 Sayılı Kanunun 15'inci gereğince, 634 Sayılı Kanun hükümleri saklı kalmak koşuluyla, kat malikleri 4721 Sayılı Kanunun malike tanıdığı tüm hak ve yetkilere sahiptir. Anılan hüküm, bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak nitelenmesinin doğal bir sonucudur. Her kat malikinin, kendisine ait bağımsız bölüm üzerinde, bu bölümü tek başına kullanma, semere elde etme ve tasarruf işlemleri yapabilme yetkileri vardır. Kat maliki bu yetkilerini kullanırken dürüstlük kuralına uygun olarak kullanmanın yanında, o bağımsız bölümü yönetim planındaki tahsis amacına da uygun kullanmak durumundadır. Ayrıca her kat maliki, üçüncü kişiler lehine bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olan irtifak haklarını kurabilir. Bağımsız bölümde haksız olarak zilyet durumunda bulunan kimseye karşı istihkak davası; haksız el atmaları önlemek için el atmanın önlenmesi davası, kat maliki tarafından açılabilir. Kanun ile kat mülkiyetini bağımsız hale getirmek için üç özel hüküm daha getirilmiştir. Buna göre;

a. Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan taşınmazda ortaklığın giderilmesi istenemez. Yani bağımsız bölümlerden birinin maliki veya malikleri tarafından diğer bağımsız bölümlerin maliklerine karşı paylaştırma veya satış suretiyle ortaklığın giderilmesi talebinde bulunulamaz.

b. Bağımsız bölümlerden her biri bağımsız bir taşınmaz gibi dava ve takip konusu olabilir.

c. Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin satılması halinde, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, diğer kat maliklerinin öncelikle satın alma hakları (önalım hakkı) yoktur.

4.2. Ortak Yerlerdeki Haklar

Her kat maliki ortak yerler üzerinde paylı mülkiyet hakkına sahiptir (634 Sayılı Kanunun 16'ncı). Kat malikinin paylı mülkiyet payı, aynen arsa payı oranındadır. Ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payı, bağımsız bölümdeki mülkiyete ayrılmaz şekilde bağlıdır.

634 Sayılı Kanunun 16'ncı maddesine göre; kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane gibi yerlerde, kat maliklerinin arsa payı oranında kullanma hakkı bulunmakla birlikte, ortak yerleri kullanma hakkının somut ölçüsünü ve şeklini, kat malikleri aralarında anlaşarak da kararlaştırabilirler. Ayrıca niteliği gereği asansör, çatı gibi yerleri, her kat maliki arsa payı ne olursa olsun eşit olarak kullanma olanağına sahiptir.

Bağımsız bölüm malikinin ortak yerleri kullanmaya ilişkin haklarından, onun kiracısı da yararlanır. Bir kat maliki, diğer kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanmasını engellediği takdirde, ona karşı el atmanın önlenmesi davasının açılması, ayrıca zararın doğmuş olması halinde tazminat istenmesi mümkündür.

4.3. Kullanmaya İlişkin Uyuşmazlıklar

Ana taşınmazın kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya kat malikleri ile yönetici ve/veya denetçiler arasında çıkan uyuşmazlıklar, kat malikleri kuruluna bildirilir ve bu kurul tarafından çözülür. Bu karara razı olmayanlar ana taşınmazın bulunduğu yerin sulh hukuk mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir. Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, 634 Sayılı Kanun ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa genel hükümlere ve hakkaniyet kurallarına göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa süre içinde yerine getirilmesi gereğini ilgiliye bildirir.

5. KAT MALİKİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kat malikleri, kanunların taşınmaz malikleri için öngördüğü yükümlülüklere ve sorumluluklara tabi olur (634 Sayılı Kanunun 9'uncu maddesi). Bunun haricinde kat maliklerinin, kat mülkiyetinden kaynaklanan başka bazı yükümlülükleri de vardır.

5.1. Ödeme Yükümlülükleri

Kanun kat maliklerine bazı ödeme yükümlülükleri yüklemiştir.

a. Giderlere Katılma Borcu: Kat maliklerinden her biri, ana taşınmazın sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, korunma ve onarım giderleriyle yönetici aylığı ve kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ücretleri gibi giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve gider için toplanacak avansa katılmakla yükümlüdür. 634 Sayılı Kanunun 20'nci gereğince, bu giderlerden kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, diğer giderlere ise her kat maliki kendi arsa payı oranında katlanacaktır. Bir kat maliki, aksine anlaşma olmadıkça, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürerek, kendisine düşen gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz. Örneğin zemin katta oturan kat maliki, çatıdan yaralanmadığını belirterek çatının tamirat masraflarına katılmayacağını ileri süremez.

Kat malikinin ortak giderlere katılmaması ya da 634 Sayılı Kanunda belirtilen borçlara aykırı davranması durumunda, 634 Sayılı Kanunda bazı tedbir ve yaptırımlar düzenlenmiştir. Ortak giderlerden kendisine düşen payı ve avansı ödemeyen kat malikine karşı yönetici ve her kat maliki dava açabilir, icra takibi yapabilir. Bağımsız bölümü kira, oturma hakkı gibi bir nedenle ya da başka bir nedenle devamlı olarak kullananlar kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarıyla sınırlıdır.

Kat maliklerinden biri kendisine düşen borçları ifa etmeyerek kat mülkiyetini diğer kat malikleri bakımından çekilmez hale getirmişse, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının devri istenebilir. Kural olarak bu durumun kat malikleri tarafından kanıtlanması gerekir. Ancak 634 Sayılı Kanunun 25/3 maddesi gereğince, kat malikinin, kendisine düşen ortak gider ve avans borcunu ödemeyerek iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine maruz kalması; sulh hukuk hâkimi tarafından verilen emre rağmen bir yıl boyunca diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte ısrar etmesi; kendi bağımsız bölümünü ahlaka aykırı amaçlar için kullanması durumunda bu kat malikinin diğerlerinin haklarını çekilmez hale getirdiği kabul edilir.

Kat mülkiyeti kapsamında ayrıca yasal ipotek hakkı da tanınmıştır. Bir kat malikinin borcu mahkeme kararıyla tespit edildikten sonra, yöneticinin ya da herhangi bir kat malikinin talebi ile bağımsız bölümü üzerinde yasal ipotek hakkı kurulabilir.

b. Tazminat Ödeme Borcu: Tazminat ödeme borcu ya kat mülkiyeti kurallarını çiğneyerek diğer kat maliklerine verilen zarardan ya da üçüncü kişilerin taşınmazdan ötürü uğradıkları zarardan ileri gelir. Bu nitelikte bir zarara neden olan kat maliki, diğer kat maliki veya maliklerine tazminat ödemekle yükümlüdür.

5.2. Yapma Yükümlülükleri

Kat malikleri, doğruluk kuralına ve yönetim planı hükümlerine uymakla yükümlüdür. 634 Sayılı Kanun 18'inci maddesi gereğince, kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerekse eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kuralları ile yönetim planı hükümlerine uymak, birbirlerini rahatsız etmemek ve birbirlerinin haklarını çiğnememekle yükümlüdürler. Bu konudaki hükümler kat maliklerinin yanı sıra bağımsız bölümdeki kiracılara, oturma veya intifa hakkı sahiplerine ya da bu bölümden herhangi bir şekilde devamlı olarak yararlananlara uygulanır, borçlarını yerine getirmeyenlerle birlikte kat maliki müteselsilen sorumlu olur. Ayrıca 634 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesi ile ana taşınmazın bakımı ve korunmasına ilişkin bir hüküm getirilmiştir. Buna göre, kat malikleri, ana taşınmazın bakımını yapmaya ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya da mecburdurlar.

634 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesi şu şekilde düzenlenmiştir; *"Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.*

(Değişik 2. fıkra: 5711 - 14.11.2007 /md.8) *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."*

5.3. Yapmama Yükümlülükleri

a. İnşaat ve Onarım Yapmama: 634 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesi gereğince, kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızası olmadıkça, ana taşınmazın ortak yerlerinde, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde de ana yapıya zarar verecek nitelikte, onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Örneğin kat maliklerinin anılan hükme uygun olarak rızası alınmadan ve mimari projeye aykırı biçimde camekânla kapatılan açık balkonun projesine uygun hale getirilmesi gerekir.

b. Katta Sağlık Müesseseleri Kuramama: Ana taşınmazın, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz. Bu durumun aksi, tüm kat maliklerinin oybirliği olsa bile, sözleşmeyle de kararlaştırılamaz (634 Sayılı Kanunun 24/1 maddesi).

c. Eğlence, Toplantı, Beslenme vs. Yerleri Açamama: Kat malikleri kurulu oybirliği ile karar vermedikçe, ana taşınmazın, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümünde, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve bunlara benzeyen eğlence, toplantı yerleri; fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri; imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler açılamaz. Kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar vermesi durumunda belirtilen bu yerlerin açılması mümkündür.

5.4. Katlanma Yükümlülüğü

Kat malikleri bazı külfetlere katlanmakla yükümlüdür. Bağımsız bölümde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasarın onarılması ya da tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için başka bir bağımsız

bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya başka sıfatla oturanlar giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar (634 Sayılı Kanunun 23'üncü maddesi).

6. KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM VE DENETİM

634 Sayılı Kanunun 32/I maddesine göre; ana taşınmaz, kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri gereğince alınacak kararlar doğrultusunda yönetileceği ifade edilmiştir. Buna göre yönetim ve denetim işleri aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

6.1. Yönetim Planı

634 Sayılı Kanunun 28'inci maddesinde "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir." şeklinde kaleme alınmıştır. Ancak kuşkusuz ana taşınmaza ait yönetim planı bütün hususları kapsayacak nitelikte kapsamlı belirlenemeyeceğinden dolayı, bu planda hüküm bulunmayan hallerde 634 Sayılı Kanun ve genel hükümlerin geçerli olacağı, yönetimden doğan sıkıntıların bu hükümler çerçevesinde karara bağlanacağı 634 Sayılı Kanunun 28/II maddesinde belirtilmiştir.

Yönetim planı, kat mülkiyeti kurulma aşamasında, bütün malikler tarafından imzalanarak tapu müdürlüklerine verilmesi gerekmektedir. Benzer şekilde kat irtifakının kurulması için de taşınmazın maliki veya paydaşları arasında imzalanan yönetim planının tapu idaresine verilmesi gerekmektedir. Kat irtifakı için hazırlanan yönetim planına istinaden süreç içinde kat mülkiyetine geçilmesi durumunda yeni bir yönetim planının hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır (634 Sayılı Kanunun 14/I maddesi).

Yönetim planında yapılması istenen değişiklikler ancak bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile gerçekleşebilmektedir. Bu durumda değişikliğe rıza göstermeyen maliklerin 634 Sayılı Kanunun 28/III maddesi gereğince mahkemeye hakları saklı tutulmuştur.

634 Sayılı Kanunun 28/IV maddesinde; *"Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar"* demek suretiyle böyle bir durum ortaya çıktığında kanun koyucu tereddütleri ortadan kaldırmak maksadıyla değişikliklerin kimleri bağlayacağına açıklık getirilmiştir.

Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesinde gösterilmekte ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanmaktadır (634 Sayılı Kanunun 28/V maddesi).

6.2. Kat Malikleri Kurulu

Kat malikleri kurulu, adından anlaşılacağı üzere bütün kat maliklerinden meydana gelmektedir. Eğer bir bağımsız bölüm birden fazla malike sahip ise kat malikleri kurulunda bu maliklerden içlerinde vekâlet verecek birisi temsilci olarak atanmaktadır (634 Sayılı Kanunun 31/III maddesi).

Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler. Ana taşınmazın 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. 634 Sayılı Kanunun 33'üncü maddesi gereğince kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlara razı olmayan kat malikleri bulundukları yerin sulh hukuk mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilmektedir.

634 Sayılı Kanunun 33'üncü maddesi *"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 ana taşınmazın 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 taşınmazın bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir." şeklinde kaleme alınmıştır.

Kat malikleri kurulunun yılda bir kez toplanması gerekmektedir. Bu toplantının ne zaman olacağı yönetim planında belirtilmiştir. Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalattırılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilmektedir (634 Sayılı Kanunun 29/II maddesi).

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilmelidir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz. Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanmakta ve oy çokluğuyla karar vermektedir. Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğu olarak belirlenmiştir.

Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilmektedir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilememekte, ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilmektedir (634 Sayılı Kanunun 31/V maddesi).

6.3. Yönetici

Yönetici veya yönetim kurulu 634 Sayılı Kanunun 34'üncü maddesinde şu şekilde ifade edilmiştir. Kat malikleri ana taşınmazın yönetimini seçecekleri bir kişiye ya da üç kişilik bir kurula verebilecekleri belirtilmiştir. Bunlardan tek kişi olana yönetici, üç kişilik kurula ise yönetim kurulu adı verilmektedir.

Kanun koyucu eğer ana taşınmazın sekiz ve daha fazla bağımsız bölümünün olması durumunda yönetici atamanın zorunlu olduğuna hüküm tesis etmiştir. Yönetici yılda bir kez yapılan kat malikleri kurulunda bir yıllığına atanır. Bu atamalarda hem malik sayısı hem de arsa payı bakımından çoğunluk (çifte çoğunluk) aranmaktadır. Kat malikleri eski yöneticiyi tekrar atayabilecekleri gibi, kat malikleri bir yönetici atayamazsa kat maliklerinden birinin talep etmesi üzerine o yerdeki sulh mahkemesinden bir yönetici atanmasını talep edilebilir (634 Sayılı Kanunun 31/VI maddesi).

Kanun koyucu ayrıca yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana taşınmazın kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburi tutmuştur (634 Sayılı Kanunun 31/IX maddesi). Bu hususa riayet edilmediği takdirde yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece, idarî para cezası verilebileceği belirtilmiştir.

Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görmek durumundadır (634 Sayılı Kanunun 35'inci maddesi)

a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;

b) Ana taşınmazın gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;

c) Ana taşınmazın sigorta ettirilmesi;

d) Ana taşınmazın 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 taşınmazın yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması;

f) Ana taşınmazın tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;

g) Ana taşınmazın ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;

h) Ana taşınmazın 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 taşınmazın yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;

k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

l) Ana taşınmazın bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yaptırılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesi.

634 Sayılı Kanunun 34'üncü maddesinde belirtilen şartları taşımasına rağmen yönetici ataması yapılmayan ana taşınmazda birinci fıkrada sayılan işlerin yaptırılmasından kat malikleri müştereken sorumludurlar.

634 Sayılı Kanunun 36'ncı maddesinde ise defter tutulması ve belgelerin saklanması hususuna yer verilmiştir. Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32'nci maddesine göre bahsi 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 kapattırılması mecburidir.

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmeyen yöneticiye 634 Sayılı Kanunun 33'üncü maddesinin son fıkrasında belirtilen idarî para cezası uygulanır.

Kural olarak yönetici vekilin haklarına haizdir. Bu durumda yönetici her zaman istifa edebileceği gibi kat malikleri kurulu da yöneticiyi azledebilmektedir. Önemli olan azil ve istifanın haklı bir sebebe dayanması gerektiğidir. Aksi takdirde bir tazminat borcu doğması söz konusu olabilir.

634 Sayılı Kanunun 40/I maddesi gereğince; 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 (634 Sayılı Kanunun 40/II maddesi).

6.4. Denetim Kurulu ve Denetçi

634 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi gereğince kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir. Yönetici her zaman yapılan işlerden dolayı kat maliklerine karşı sorumludur. Kat malikleri bu denetim görevini bir denetçiye gördürebileceği gibi üç kişilik bir denetim kuruluna da bırakabilir. Hesapların denetlenmesi bakımından yönetim planında aksi bir hüküm bulunmadığı taktirde yönetimin tutmuş olduğu kayıtlar her üç ayda bir denetlenmek durumundadır. Ancak bu süre normal şartlarda belirlenmiş bir durumdur, haklı bir sebebin varlığının olması durumunda denetimin her zaman yapılabileceği 634 Sayılı Kanunun 41/II'nci maddesinde belirtilmiştir.

634 Sayılı Kanunun 41/III maddesi gereğince; denetçi veya denetim kurulu, yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer yönetim planında zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içerisinde, kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anataşınmazın yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini de içerecek bir raporu çoğaltarak birer örneğini taahhütlü mektupla kat maliklerine göndermek durumundadır.

Denetçiler bu raporu, verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, birden başlayarak sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza etmeleri gerekmektedir.

ALTINCI BÖLÜM
BELEDİYE KANUNU

1. GİRİŞ

Türkiye'de belediyelerin kuruluşu, organları, yönetimi, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esasları 03.07.2005 tarihinde kabul edilen *5393 sayılı Belediye Kanunu* ile düzenlenmektedir.[99] Yasada yer aldığı hali ile Belediye, belde sakinlerinin ortak ve yerel nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idari ve mali özerkliğe sahip kamu tüzel kişisi olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'de 2014 yılı itibariyle 1397 belediye bulunmaktadır.

Belediye Kanunu maddeleri temelinde ele almadan önce, Türkiye'de kamu yönetiminin yeniden yapılandırılması çalışmaları kapsamında, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere ilişkin getirilen yenilikler üzerinde kısaca durmak gerekmektedir. Söz konusu yasa ile getirilen ilk yenilik belediyelerin tanımlanmasında kullanılan "nüfus" kriteri üzerinedir. Yasa ile belediye kurulması için gerekli nüfus büyüklüğü 2.000'den 5.000'e çıkarılmış, böylelikle nüfusu 5.000 kişi ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulması mümkün hale gelmiştir. Yasanın getirdiği bir diğer yenilik ise "mahalle" tanımının detaylandırılması üzerinedir. İlgili yasada mahalle belediye sınırları içinde, ihtiyaç ve öncelikleri benzer özellikler gösteren ve sakinleri arasında komşuluk ilişkisi bulunan idari birim olarak tanımlanırken, muhtar ve ihtiyar heyetinin görevlerine de yine yasa ile netlik kazandırılmıştır. Kanunda vurgulanan bir diğer önemli husus ise, herkesin ikamet ettiği beldenin hemşehrisi olarak tanımladığı, "hemşehri hukuku"dur. Yasanın ilgili maddesine göre hemşehrilerin, belediye karar ve hizmetlerine katılma, belediye faaliyetleri hakkında bilgilenme ve belediye idaresinin yardımlarından yararlanma hakları vardır. Kent vizyonunun ve hemşehrilik bilincinin geliştirilmesi, kentin hak ve hukukunun korunması, sürdürülebilir kalkınma, çevreye duyarlılık, sosyal yardımlaşma ve dayanışma, saydamlık, hesap sorma ve hesap verme, katılım ve yerinden yönetim ilkelerini hayata geçirmeye çalışan "kent konseyleri"nin belediyeler içerisindeki yeri de kanunda detaylandırılmakta ve tanımlanmaktadır. Bununla birlikte, kanunda belediyelerin "stratejik plan" yapma gereği de vurgulanan önemli noktalardandır. Bu kapsamda kanunda, belediye hizmet ve yatırımlarının orta ve uzun vadeli amaçların, temel ilke ve politikaları, hedef ve öncelikleri, performans ölçütlerini ve izlenecek yöntemler ile kaynak dağılımını içeren stratejik planlar doğrultusunda gerçekleştirilmesi konusuna geniş yer verilmektedir.

Söz konusu yasa kent planlamaya ilişkin belediyenin belirlenen görev ve yetkiler de önem taşımaktadır. Bilindiği üzere, kent planlamaya ilişkin görev ve yetkiler belediyelere ilk olarak 1930 yılında yürürlüğe giren *1580 sayılı Belediye Kanunu* ile verilmiştir. Söz konusu kanunda konut ve çevresinin plan çerçevesinde geliştirilmesi belediye görevleri arasında sayılmış ve bu görevler 1933 yılında yürürlüğe giren *Belediye Yapı ve Yollar Kanunu* ile geliştirilmiştir[100]. Kent planlamaya ilişkin görev ve yetkilerin tam anlamıyla yerel yönetimlere devredilmesi ise 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile olmuştur. Kanun ile belediye sınırları içinde nazım imar planı ve uygulama imar planlarının yapılması, onaylanması ve uygulanması belediyelerin sorumluluğuna verilmiştir.[101] 5393 sayılı Belediye Kanunun belediyelerin görev ve yetkilerini düzenleyen ilgili maddesinde ise, belediyelerin imar hizmetlerinden sorumlu oldukları belirtilmektedir. Ayrıca Kanunda kent planlamaya yönelik en önemli maddeler arasında arsa ve konut üretimine yönelik

---

[99] *Belediye Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 3/7/2005 Sayı: 25874*

[100] *F. Eke, Merkezi Yönetim Seviyesinde Planlamanın Geçmişi Geleceği, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2003, Sayı: 3: 35-40.*

[101] *A. Üçer, Kent Yönetimi. Kent Planlamasına Giriş, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayınları, 2011, Ankara.*

69'uncu madde ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarını tanımlayan 73'üncü madde yer almaktadır[102].

5393 Sayılı Belediye Kanunu, kanundan seçilen önemli maddeler ile aşağıdaki başlıklarda ele alınmaktadır.

2. BELEDİYE KANUNU AMAÇ, KAPSAM VE TANIMLARI

Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir. Kanun belediyeleri kapsar. Bu Kanunun uygulanmasında;

Belediye: Belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idari ve mali özerkliğe sahip kamu tüzel kişisidir.

Belediyenin organları: Belediye meclisini, belediye encümenini ve belediye başkanıdır

Belde: Belediyesi bulunan yerleşim yeridir.

Mahalle: Belediye sınırları içinde, ihtiyaç ve öncelikleri benzer özellikler gösteren ve sakinleri arasında komşuluk ilişkisi bulunan idari birimdir.

3. BELEDİYENİN KURULUŞU VE SINIRLARI

Nüfusu 5.000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulabilir. İl ve ilçe merkezlerinde belediye kurulması zorunludur. İçme ve kullanma suyu havzaları ile sit ve diğer koruma alanlarında ve meskun sahası kurulu bir belediyenin sınırlarına 5.000 metreden daha yakın olan yerleşim yerlerinde belediye kurulamaz. Köylerin veya muhtelif köy kısımlarının birleşerek belediye kurabilmeleri için meskun sahalarının, merkez kabul edilecek yerleşim yerinin meskun sahasına azami 5.000 metre mesafede bulunması ve nüfusları toplamının 5.000 ve üzerinde olması gerekir (Md.4).

Bir veya birden fazla köyün köy ihtiyar meclisinin kararı veya seçmenlerinin en az yarısından bir fazlasının mahallin en büyük mülki idare amirine yazılı başvurusu ya da valinin kendiliğinden buna gerek görmesi durumunda, valinin bildirimi üzerine, mahalli seçim kurulları, on beş gün içinde köyde veya köy kısımlarında kayıtlı seçmenlerin oylarını alır ve sonucu bir tutanakla valiliğe bildirir. İşlem dosyası valinin görüşüyle birlikte İçişleri Bakanlığına gönderilir. Danıştay'ın görüşü alınarak müşterek kararname ile o yerde belediye kurulur. Yeni iskan nedeniyle oluşturulan ve nüfusu 5.000 ve üzerinde olan herhangi bir yerleşim yerinde, İçişleri Bakanlığının önerisi üzerine müşterek kararnameyle belediye kurulabilir.

Yeni kurulan bir belediyenin sınırları, kuruluşu izleyen altı ay içinde aşağıdaki şekilde tespit edilir (Md.5):

a) Eskiden beri o yerleşim yerine ait sayılan tarla, bağ, bahçe, çayır, mera, otlak, yaylak, zeytinlik, palamutluk, fundalık gibi yerler ile kumsal ve plajlar belediye sınırı içine alınır.

b) Belediye sınırlarını dere, tepe, yol gibi belirli ve sabit noktalardan geçirmek esastır. Bunun mümkün olmaması durumunda, sınır düz olarak çizilir ve işaretlerle belirtilir.

c) Belediyenin sınırları içinde kalan ve eskiden beri komşu belde veya köy halkı tarafından yararlanılan yayla, çayır, mera, koru, kaynak ve mesirelik gibi yerlerden geleneksel yararlanma hakları devam eder. Bu haklar için sınır kağıdına şerh konulur.

---

[102] *Elbette belediyelerin kent planlamaya ilişkin görevleri sadece belediye kanunu ile ifade edilmemektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu dışında belediyelere çeşitli görev ve sorumlulukların verildiği yasalar arasında; 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkında Kanun, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 7269 sayılı Afet Kanunu yer almaktadır.*

d) Çizilen sınırların geçtiği yerlerin bilinen adları sınır kağıdına yazılır. Ayrıca yetkili fen elemanı tarafından düzenlenen kroki sınır tespit tutanağına eklenir.

Belediye sınırları, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile kesinleşir. Kesinleşen sınırlar, valilikçe yerinde uygulanmak suretiyle taraflara gösterilir ve durum bir tutanakla belirlenir. Kesinleşen sınır kararları ile dayanağı olan belgelerin birer örneği; belediyesine, mahalli tapu dairesine, il özel idaresine ve o yerin mülki idare amirine gönderilir. Kesinleşen sınırlar zorunlu nedenler olmadıkça beş yıl süre ile değiştirilemez (Md.6).

Bir il dahilindeki beldeler veya köyler arasında sınır uyuşmazlığı çıkması halinde ilgili belediye meclisi ve köy ihtiyar meclisi ile kaymakamın görüşleri otuz gün süre verilerek istenir. Vali, bu görüşleri değerlendirerek sınır uyuşmazlığını karara bağlar. Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin sınır değişikliklerinde büyükşehir belediye meclisinin de görüşü alınır. İl ve ilçe sınırlarının değiştirilmesini gerektirecek sınır uyuşmazlıklarında 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu hükümleri uygulanır (Md.7).

Birleşme ve katılma konuları da 5393 Sayılı Kanunun 8'inci maddesinde düzenlenmiştir. Belde, köy veya bunların bazı kısımlarının bir başka beldeye katılabilmesi için bu yerlerin meskun sahalarının katılınacak beldenin meskun sahasına uzaklığı 5.000 metreden fazla olamaz. Bir belde veya köyün veya bunların bazı kısımlarının meskun sahasının, komşu bir beldenin meskun sahası ile birleşmesi veya bu sahalar arasındaki mesafenin 5.000 metrenin altına düşmesi ve buralarda oturan seçmenlerin yarısından bir fazlasının komşu beldeye katılmak için başvurması halinde, katılınacak belde sakinlerinin oylarına başvurulmaksızın, katılmak isteyen köy veya belde veya bunların kısımlarında başvuruya ilişkin oylama yapılır. Oylama sonucunun olumlu olması halinde başvuruya ait evrak, valilik tarafından katılınacak belediyeye gönderilir. Belediye meclisi evrakın gelişinden itibaren otuz gün içinde başvuru hakkındaki kararını verir. Belediye meclisinin uygun görmesi halinde katılım gerçekleşir. Büyükşehirlerde birleşme ve katılma işlemleri, katılınacak ilçe veya ilk kademe belediye meclisinin görüşü üzerine, büyükşehir belediye meclisinde karara bağlanır. Katılma sonrası oluşacak yeni sınır hakkında, 6'ncı maddeye göre işlem yapılır ve sonuç İçişleri Bakanlığına bildirilir.

Bir beldenin bazı kısımlarının komşu bir beldeye katılmasında veya yeni bir belde ya da köy kurulmasında, beldenin nüfusunun 5.000'den aşağı düşmemesi gerekir. Büyükşehir belediyesi bulunan yerlerde ayrılma yoluyla yeni bir belde kurulması için belde nüfusunun 100.000'den aşağı düşmemesi ve yeni kurulacak beldenin nüfusunun 20.000'den az olmaması şarttır.[103] Bu madde uyarınca gerçekleşen katılmalarda, katılınan belde ile bazı kısımları veya tümü katılan köy veya belde arasında; taşınır ve taşınmaz mal, hak, alacak ve borçların devri ve paylaşımı, aralarında düzenlenecek protokolle belirlenir. Birleşme ve katılma işlemlerinde bu maddede düzenlenmeyen hususlarda 4 üncü madde hükmüne göre işlem yapılır.

5393 Sayılı Kanunun 9'uncu maddesine göre mahalle, muhtar ve ihtiyar heyeti tarafından yönetilir. Belediye sınırları içinde mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, bölünmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesi, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile olur. Muhtar, mahalle sakinlerinin gönüllü katılımıyla ortak ihtiyaçları belirlemek, mahallenin yaşam kalitesini geliştirmek, belediye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilişkilerini yürütmek, mahalle ile ilgili konularda görüş bildirmek, diğer kurumlarla iş birliği yapmak ve kanunlarla verilen diğer görevleri yapmakla yükümlüdür. Belediye sınırları içinde nüfusu 500'ün altında mahalle kurulamaz. Belediye, mahallenin ve muhtarlığın ihtiyaçlarının karşılanması ve sorunlarının çözümü için bütçe imkanları ölçüsünde gerekli ayni yardım ve desteği sağlar; kararlarında mahallelinin ortak isteklerini göz önünde bulundurur ve hizmetlerin mahallenin ihtiyaçlarına uygun biçimde yürütülmesini sağlamaya çalışır.

---

[103] *12/11/2012 tarihli ve 6360 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesiyle bu fıkrada yer alan "50.000" ibaresi "20.000" şeklinde değiştirilmiştir.*

Belde adının değiştirilmesi (Md.10): Bir beldenin adı, belediye meclisi üye tam sayısının en az dörtte üç çoğunluğunun kararı ve valinin görüşü üzerine İçişleri Bakanlığının onayı ile değiştirilir. Bu karar Resmi Gazetede yayımlanır. Beldenin adının değişmesi ile belediyenin adı da değişmiş sayılır.

Tüzel kişiliğin sona erdirilmesi (Md.11): Meskun sahası, bağlı olduğu il veya ilçe belediyesi ile nüfusu 50.000 ve üzerinde olan bir belediyenin sınırına, 5.000 metreden daha yakın duruma gelen belediye ve köylerin tüzel kişiliği; genel imar düzeni veya temel altyapı hizmetlerinin gerekli kılması durumunda, Danıştay'ın görüşü alınarak, İçişleri Bakanlığının teklifi üzerine müşterek kararname ile kaldırılarak bu belediyeye katılır. Tüzel kişiliği kaldırılan belediyenin mahalleleri, katıldıkları belediyenin mahalleleri haline gelir. Tüzel kişiliği kaldırılan belediye ile köylerin taşınır ve taşınmaz mal, hak, alacak ve borçları katıldıkları belediyeye intikal eder. Nüfusu 2.000'in altına düşen belediyeler, Danıştay'ın görüşü alınarak, İçişleri Bakanlığının önerisi üzerine müşterek kararname ile köye dönüştürülür. Tüzel kişiliği kaldırılan belediyenin tasfiyesi il özel idaresi tarafından yapılır. Bu belediyenin taşınır ve taşınmaz malları ile hak, alacak ve borçları ilgili köy tüzel kişiliğine intikal eder. İntikal eden borçların karşılanamayan kısımları il özel idaresi tarafından üstlenilir ve vali tarafından İller Bankasına bildirilir. İller Bankası bu miktarı, takip eden ayın genel bütçe vergi gelirleri tahsilat toplamının belediyelere ayrılan kısmından keserek ilgili il özel idaresi hesabına aktarır.

Tüzel kişiliği kaldırılan belediyelerin bulunduğu yerleşim birimlerinde, hizmetlerin aksamadan yürütülmesi amacıyla, ilgili belediye veya büyükşehir belediyesi ve köye dönüşen yerlerde il özel idaresi veya köylere hizmet götürme birlikleri tarafından içme suyu, kanalizasyon, temizlik, çöp toplama, ulaşım, itfaiye ve diğer hizmetlerin yürütülmesi için gerekli tedbirler alınır ve ihtiyaç durumuna göre bu hizmetleri yürütmek üzere hizmet birimleri kurulabilir. Büyükşehir belediye sınırları içinde açılacak hizmet birimlerini yönetmek üzere, büyükşehir belediye meclis üyeleri veya diğer belediye personeli arasından görevlendirme yapılabilir. Mahalli hizmetlerin aksamadan yürütülmesi için vali veya kaymakamlar ilgili kuruluşlar arasında koordinasyonu sağlar ve gerekli tedbirleri alır.

Kararlarının uygulanması ve nüfus (Md.12): Kanunun 4, 6, 7, 8 ve 9'uncu maddelerde belirtilen kararlar kesinleşme tarihini takip eden yılın ocak ayının birinci gününden itibaren yürürlüğe girer. 4 üncü maddeye göre belediye kurulan yerlerde 2972 sayılı Mahalli İdareler ile Mahalle Muhtarlıkları ve İhtiyar Heyetleri Seçimi Hakkında Kanunun 29'uncu maddesine göre seçim yapılır. 8 inci maddede geçen birleşme ve katılmalara, 9'uncu maddede geçen mahalle kaldırılmasına, 11'inci maddede geçen belediye ve köy tüzel kişiliğinin kaldırılmasına veya bir beldenin köye dönüştürülmesine dair kararlar ilk mahalli idareler seçimlerinde uygulanır ve seçimler bu yerlerin yeni durumlarına göre yapılır.

Birleşme, katılma veya tüzel kişiliğin kaldırılması sonucu tüzel kişiliği ilk mahalli idare seçimlerine kadar devam edecek olan belediye ve köylerde, birleşme ve katılma işleminin gerçekleşmesi veya müşterek kararnamenin yayımlandığı tarihten itibaren yeni nazım ve uygulama planı yapılmaz; mevcut planlarda yapılması gereken zorunlu değişiklik ve her türlü imar uygulaması katılınacak belediyenin uygun görüşü alınarak yapılır. Uygun görüş verilmeyen plan değişiklikleri yapılamaz.

Tüzel kişiliği sona erecek belediye ve köylerin taşınmazlarının satılması ile vadesi tüzel kişiliğin sona ereceği tarihi aşan borçlanma yapılması İçişleri Bakanlığının onayına tabidir. Belediye ihbar ve kıdem tazminatlarının ödenmesi konusunda, 68'inci maddenin (d) bendinde öngörülen sınırlamaya bağlı olmaksızın İçişleri Bakanlığının onayı ile borçlanma yapabilir. Bu amaçla yapılan borçlanmalar ihbar ve kıdem tazminatı dışında hiçbir gider için kullanılamaz. Bu Kanunda öngörülen nüfus büyüklüğü için Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca bildirilen nüfus esas alınır. Mevzuatla orman köyleri ve orman köylüsüne tanınan hak, sorumluluk ve imtiyazlar orman köyü iken mahalleye dönüşen yerler için devam eder.

Bu hüküm, belde iken sakinleri orman köylüsüne tanınan hak, sorumluluk ve imtiyazlardan yararlanan mahalleye dönüştürülen beldeler için de geçerlidir. Bir belediyeye katılarak mahalleye dönüşen köy, köy bağlısı ve belediyelerce kullanılan mera, yaylak, kışlak gibi yerlerden bu mahalle sakinleri ve varsa diğer hak sahipleri 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu hükümleri çerçevesinde yararlanmaya devam eder.

Hemşehri hukuku (Md.13): Herkes ikamet ettiği beldenin hemşehrisidir. Hemşehrilerin, belediye karar ve hizmetlerine katılma, belediye faaliyetleri hakkında bilgilenme ve belediye idaresinin yardımlarından yararlanma hakları vardır. Yardımların insan onurunu zedelemeyecek koşullarda sunulması zorunludur. Belediye, hemşehriler arasında sosyal ve kültürel ilişkilerin geliştirilmesi ve kültürel değerlerin korunması konusunda gerekli çalışmaları yapar. Bu çalışmalarda üniversitelerin, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının, sendikaların, sivil toplum kuruluşları ve uzman kişilerin katılımını sağlayacak önlemler alınır. Belediye sınırları içinde oturan, bulunan veya ilişiği olan her şahıs, belediyenin kanunlara dayanan kararlarına, emirlerine ve duyurularına uymakla ve belediye vergi, resim, harç, katkı ve katılma paylarını ödemekle yükümlüdür.

4. BELEDİYENİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI

Belediyenin görev ve sorumlulukları (Madde 14): Belediye, mahalli müşterek nitelikte olmak şartıyla;

a) İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel altyapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yüksek öğrenim öğrenci yurtları (Bu Kanunun 75'inci maddesinin son fıkrası, belediyeler, il özel idareleri, bağlı kuruluşları ve bunların üyesi oldukları birlikler ile ortağı oldukları Sayıştay denetimine tabi şirketler tarafından, orta ve yüksek öğrenim öğrenci yurtları ile Devlete ait her derecedeki okul binalarının yapım, bakım ve onarımı ile tefrişinde uygulanmaz.); sosyal hizmet ve yardım, nikah, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır. Büyükşehir belediyeleri ile nüfusu 100.000'in üzerindeki belediyeler, kadınlar ve çocuklar için konukevleri açmak zorundadır. Diğer belediyeler de mali durumları ve hizmet önceliklerini değerlendirerek kadınlar ve çocuklar için konukevleri açabilirler.

b) Devlete ait her derecedeki okul binalarının inşaatı ile bakım ve onarımını yapabilir veya yaptırabilir, her türlü araç, gereç ve malzeme ihtiyaçlarını karşılayabilir; sağlıkla ilgili her türlü tesisi açabilir ve işletebilir; mabetlerin yapımı, bakımı, onarımını yapabilir; kültür ve tabiat varlıkları ile tarihi dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekanların ve işlevlerinin korunmasını sağlayabilir; bu amaçla bakım ve onarımını yapabilir, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa edebilir. Gerektiğinde, sporu teşvik etmek amacıyla gençlere spor malzemesi verir, amatör spor kulüplerine ayni ve nakdi yardım yapar ve gerekli desteği sağlar, her türlü amatör spor karşılaşmaları düzenler, yurt içi ve yurt dışı müsabakalarda üstün başarı gösteren veya derece alan öğrencilere, sporculara, teknik yöneticilere ve antrenörlere belediye meclisi kararıyla ödül verebilir. Gıda bankacılığı yapabilir.

Belediyelerin birinci fıkranın (b) bendi uyarınca, sporu teşvik etmek amacıyla yapacakları nakdi yardım, bir önceki yıl genel bütçe vergi gelirlerinden belediyeleri için tahakkuk eden miktarın; büyükşehir belediyeleri için binde yedisini, diğer belediyeler için binde on ikisini geçemez. Hizmetlerin yerine getirilmesinde öncelik sırası, belediyenin mali durumu ve hizmetin ivediliği dikkate alınarak belirlenir. Belediye hizmetleri, vatandaşlara en yakın yerlerde ve en uygun yöntemlerle sunulur. Hizmet sunumunda engelli, yaşlı, düşkün ve dar gelirlilerin durumuna uygun yöntemler uygulanır. Belediyenin görev, sorumluluk ve yetki alanı belediye sınırlarını kapsar.

Belediyenin yetkileri ve imtiyazları kanunda açıkça aşağıdaki gibi tanımlanmıştır (Md. 15):

a) Belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla her türlü faaliyet ve girişimde bulunmak.

b) Kanunların belediyeye verdiği yetki çerçevesinde yönetmelik çıkarmak, belediye yasakları koymak ve uygulamak, kanunlarda belirtilen cezaları vermek.

c) Gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen izin veya ruhsatı vermek.

d) Özel kanunları gereğince belediyeye ait vergi, resim, harç, katkı ve katılma paylarının tarh, tahakkuk ve tahsilini yapmak; vergi, resim ve harç dışındaki özel hukuk hükümlerine göre tahsili gereken doğal gaz, su, atık su ve hizmet karşılığı alacakların tahsilini yapmak veya yaptırmak.

e) Müktesep haklar saklı kalmak üzere; içme, kullanma ve endüstri suyu sağlamak; atık su ve yağmur suyunun uzaklaştırılmasını sağlamak; bunlar için gerekli tesisleri kurmak, kurdurmak, işletmek ve işlettirmek; kaynak sularını işletmek veya işlettirmek.

f) Toplu taşıma yapmak; bu amaçla otobüs, deniz ve su ulaşım araçları, tünel, raylı sistem dahil her türlü toplu taşıma sistemlerini kurmak, kurdurmak, işletmek ve işlettirmek.

g) Katı atıkların toplanması, taşınması, ayrıştırılması, geri kazanımı, ortadan kaldırılması ve depolanması ile ilgili bütün hizmetleri yapmak ve yaptırmak.

h) Mahalli müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesis etmek. i) Borç almak, bağış kabul etmek.

j) Toptancı ve perakendeci halleri, otobüs terminali, fuar alanı, mezbaha, ilgili mevzuata göre yat limanı ve iskele kurmak, kurdurmak, işletmek, işlettirmek veya bu yerlerin gerçek ve tüzel kişilerce açılmasına izin vermek.

k) Vergi, resim ve harçlar dışında kalan dava konusu uyuşmazlıkların anlaşmayla tasfiyesine karar vermek.

l) Gayrisıhhi müesseseler ile umuma açık istirahat ve eğlence yerlerini ruhsatlandırmak ve denetlemek.

m) Beldede ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi ve kayıt altına alınması amacıyla izinsiz satış yapan seyyar satıcıları faaliyetten men etmek, izinsiz satış yapan seyyar satıcıların faaliyetten men edilmesi sonucu, cezası ödenmeyerek iki gün içinde geri alınmayan gıda maddelerini gıda bankalarına, cezası ödenmeyerek otuz gün içinde geri alınmayan gıda dışı malları yoksullara vermek.

n) Reklam panoları ve tanıtıcı tabelalar konusunda standartlar getirmek.

o) Gayrisıhhi işyerlerini, eğlence yerlerini, halk sağlığına ve çevreye etkisi olan diğer işyerlerini kentin belirli yerlerinde toplamak; hafriyat toprağı ve moloz döküm alanlarını; sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) depolama sahalarını; inşaat malzemeleri, odun, kömür ve hurda depolama alanları ve satış yerlerini belirlemek; bu alan ve yerler ile taşımalarda çevre kirliliği oluşmaması için gereken tedbirleri almak.

p) Kara, deniz, su ve demiryolu üzerinde işletilen her türlü servis ve toplu taşıma araçları ile taksi sayılarını, bilet ücret ve tarifelerini, zaman ve güzergahlarını belirlemek; durak yerleri ile karayolu, yol, cadde, sokak, meydan ve benzeri yerler üzerinde araç park yerlerini tespit etmek ve işletmek, işlettirmek veya kiraya vermek; kanunların belediyelere verdiği trafik düzenlemesinin gerektirdiği bütün işleri yürütmek.

r) Belediye mücavir alan sınırları içerisinde 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata

göre kuruluş izni verilen alanda tesis edilecek elektronik haberleşme istasyonlarına kent ve yapı estetiği ile elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak ücret karşılığında yer seçim belgesi vermek,

s) Belediye sınırları içerisinde, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni hangi idare tarafından verilmiş olursa olsun, hizmete sunulacak olan asansörlerin tescilini yapmak, ilgili teknik mevzuat çerçevesinde yıllık periyodik kontrollerini yapmak ya da yetkilendirilmiş muayene kuruluşları aracılığıyla yaptırmak, gerekli hallerde asansörleri hizmet dışı bırakmak. (s) bendi uyarınca asansörlerin yıllık periyodik kontrolünü yapacak belediyeler ile yetkilendirilmiş muayene kuruluşlarının sahip olması gereken şartlar, yıllık periyodik kontrol esasları ile yıllık periyodik kontrol ücretleri Türkiye Belediyeler Birliği, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği ve Türk Standartları Enstitüsü temsilcilerinin de yer alacağı bir komisyon tarafından belirlenir. Konuya ilişkin düzenlemeler, komisyon kararları doğrultusunda Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yapılır. (r) bendine göre verilecek yer seçim belgesi karşılığında alınacak ücret Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca belirlenir. Ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Büyükşehir sınırları içerisinde yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. (l) bendinde belirtilen gayrisıhhi müesseselerden birinci sınıf olanların ruhsatlandırılması ve denetlenmesi, büyükşehir ve il merkez belediyeleri dışındaki yerlerde il özel idaresi tarafından yapılır.

İl sınırları içinde büyükşehir belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde il belediyeleri ile nüfusu 10.000'i geçen belediyeler, meclis kararıyla; turizm, sağlık, sanayi ve ticaret yatırımlarının ve eğitim kurumlarının su, termal su, kanalizasyon, doğal gaz, yol ve aydınlatma gibi altyapı çalışmalarını faiz almaksızın on yıla kadar geri ödemeli veya ücretsiz olarak yapabilir veya yaptırabilir, bunun karşılığında yapılan tesislere ortak olabilir; sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere İçişleri Bakanlığının onayı ile ücretsiz veya düşük bir bedelle amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taşınmaz tahsis edebilir.

Belediye ve bağlı idareler, meclis kararıyla mabetlere indirimli bedelle ya da ücretsiz olarak içme ve kullanma suyu verebilirler. Belediye, belde sakinlerinin belediye hizmetleriyle ilgili görüş ve düşüncelerini tespit etmek amacıyla kamuoyu yoklaması ve araştırması yapabilir. Belediye mallarına karşı suç işleyenler Devlet malına karşı suç işlemiş sayılır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75'inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır. Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği gelirleri, şartlı bağışlar ve kamu hizmetlerinde fiilen kullanılan malları ile belediye tarafından tahsil edilen vergi, resim ve harç gelirleri haczedilemez. İcra dairesince haciz kararı alınmadan önce belediyeden borca yeter miktarda haczedilebilecek mal gösterilmesi istenir. On gün içinde yeterli mal beyan edilmemesi durumunda yapılacak haciz işlemi, alacak miktarını aşacak şekilde yapılamaz.

Belediyeye tanınan muafiyet (Md.16): Belediyenin kamu hizmetine ayrılan veya kamunun yararlanmasına açık, gelir getirmeyen taşınmazları ile bunların inşa ve kullanımları katma değer vergisi ile özel tüketim vergisi hariç her türlü vergi, resim, harç, katılma ve katkı paylarından muaftır.

5. BELEDİYENİN ORGANLARI

Belediye oranları; belediye meclisi, belediye encümeni ve belediye başkanıdır. Belediye meclisi, belediyenin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilmiş üyelerden oluşur (Md.17). Belediye meclisinin görev ve yetkileri aşağıdaki şekilde sayılmıştır (Md.18):

a) Stratejik plan ile yatırım ve çalışma programlarını, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini görüşmek ve kabul etmek.

b) Bütçe ve kesin hesabı kabul etmek, bütçede kurumsal kodlama yapılan birimler ile fonksiyonel sınıflandırmanın birinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.

c) Belediyenin imar planlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni planını kabul etmek. Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır.

d) Borçlanmaya karar vermek.

e) Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisine karar vermek.

f) Kanunlarda vergi, resim, harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı hizmetler için uygulanacak ücret tarifesini belirlemek.

g) Şartlı bağışları kabul etmek.

h) Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve miktarı beşbin TL'den fazla dava konusu olan belediye uyuşmazlıklarını sulh ile tasfiyeye, kabul ve feragate karar vermek.

i) Bütçe içi işletme ile 6762 sayılı Türk Ticaret Kanununa tabi ortaklıklar kurulmasına veya bu ortaklıklardan ayrılmaya, sermaye artışına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına karar vermek.

j) Belediye adına imtiyaz verilmesine ve belediye yatırımlarının yap-işlet veya yap-işlet-devret modeli ile yapılmasına; belediyeye ait şirket, işletme ve iştiraklerin özelleştirilmesine karar vermek.

k) Meclis başkanlık divanını ve encümen üyeleri ile ihtisas komisyonları üyelerini seçmek.

l) Norm kadro çerçevesinde belediyenin ve bağlı kuruluşlarının kadrolarının ihdas, iptal ve değiştirilmesine karar vermek.

m) Belediye tarafından çıkarılacak yönetmelikleri kabul etmek.

n) Meydan, cadde, sokak, park, tesis ve benzerlerine ad vermek; mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesine karar vermek; beldeyi tanıtıcı amblem, flama ve benzerlerini kabul etmek.

o) Diğer mahalli idarelerle birlik kurulmasına, kurulmuş birliklere katılmaya veya ayrılmaya karar vermek.

p) Yurt içindeki ve İçişleri Bakanlığının izniyle yurt dışındaki belediyeler ve mahalli idare birlikleriyle karşılıklı iş birliği yapılmasına; kardeş kent ilişkileri kurulmasına; ekonomik ve sosyal ilişkileri geliştirmek amacıyla kültür, sanat ve spor gibi alanlarda faaliyet ve projeler gerçekleştirilmesine; bu çerçevede arsa, bina ve benzeri tesisleri yapma, yaptırma, kiralama veya tahsis etmeye karar vermek.

r) Fahri hemşehrilik payesi ve beratı vermek.

s) Belediye başkanıyla encümen arasındaki anlaşmazlıkları karara bağlamak.

t) Mücavir alanlara belediye hizmetlerinin götürülmesine karar vermek.

u) İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek.

Başkanlık divanı (Md.19): Belediye meclisi, seçim sonuçlarının ilanını takip eden beşinci gün belediye başkanının başkanlığında kendiliğinden toplanır. Meclis bu toplantıda, üyeleri arasından, gizli oyla meclis birinci ve ikinci başkan vekili ile en az iki katip üyeyi ilk iki yıl için görev yapmak üzere seçer. İlk iki yıldan sonra seçilecek başkanlık divanı yapılacak ilk mahalli idareler seçimlerine kadar görev yapar. Başkanlık divanı seçimi üç gün içinde tamamlanır. Meclise

belediye başkanı, katılamaması durumunda meclis birinci başkan vekili, onun da katılamaması durumunda ikinci başkan vekili başkanlık eder. Ancak yıllık faaliyet raporunun görüşüldüğü meclis toplantısı meclis başkan vekilinin başkanlığında yapılır. Başkanlık divanında boşalma olması durumunda kalan süreyi tamamlamak üzere yenisi seçilir. Meclis başkanı, meclis çalışmalarında düzeni sağlamakla yükümlüdür. Meclisin çalışması ve katılıma ilişkin esas ve usuller İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

Meclis toplantısı (Md.20): Belediye meclisi, her ayın ilk haftası, önceden kararlaştırdığı günde toplanır. Meclis, resmi tatile rastlayan günlerde çalışmasına ara verebilir. Belediye meclisi her yıl bir ay tatil kararı alabilir. Bütçe görüşmesine rastlayan toplantı süresi en çok yirmi gün, diğer toplantıların süresi en çok beş gündür. Mutat toplantı yeri dışında toplanılmasının zorunlu olduğu durumda üyelere önceden bilgi vermek kaydıyla meclis başkanının belediye sınırları içerisinde belirlediği yerde toplantı yapılır. Ayrıca, toplantının yeri ve zamanı mutat usullerle belde halkına duyurulur. Meclis toplantıları açıktır. Meclis başkanının veya üyelerden herhangi birinin gerekçeli önerisi üzerine, toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla kapalı oturum yapılmasına karar verilebilir. Meclis görüşmeleri görevlilerce tutanağa geçirilir, başkan ve katip üyeler tarafından imzalanır. Toplantılar, meclisin kararıyla sesli ve görüntülü cihazlarla da kaydedilebilir. Belediye başkanı, acil durumlarda lüzum görmesi halinde belediye meclisini bir yılda üç defadan fazla olmamak ve her toplantı bir birleşimi geçmemek üzere toplantıya çağırır. Olağanüstü toplantı çağrısı ve gündem en az üç gün önceden meclis üyelerine yazılı olarak duyurulur ve ayrıca mutat usullerle ilan edilir. Olağanüstü toplantılarda çağrıyı gerektiren konuların dışında hiçbir konu görüşülemez.

Gündem (Md.21): Her ayın ilk günündeki belediye meclis gündemi belediye başkanı tarafından belirlenerek en az üç gün önceden üyelere bildirilir ve çeşitli yöntemlerle halka duyurulur. Her ayın ilk toplantısında belediye başkanı ve meclis üyeleri belediyeye ait işlerle ilgili konuların gündeme alınmasını önerebilir. Öneri, toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla kabul edildiği takdirde gündeme alınır. İmar konuları ile yıllık bütçe dışında kalan gündemdeki diğer konular ile üyelerin teklifleri; toplantıya katılanların salt çoğunluğunun kabulü halinde komisyonlara havale edilmeksizin belediye meclisince görüşülerek karara bağlanabilir.

Toplantı ve karar yeter sayısı (Md.22): Belediye meclisi, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir. Ancak, karar yeter sayısı, üye tam sayısının dörtte birinden az olamaz. Oylamada eşitlik çıkması durumunda meclis başkanının bulunduğu taraf çoğunluk sayılır. Gizli oylamalarda eşitlik çıkması durumunda oylama tekrarlanır, eşitliğin bozulmaması durumunda meclis başkanı tarafından kur'a çekilir. Meclisin toplanmasında, üye tam sayısının salt çoğunluğu sağlanamadığı takdirde başkan, gün ve saatini tespit ederek en geç üç gün içinde toplanmak üzere meclisi tatil eder. Gelecek toplantı, üye tam sayısının dörtte birinden az olmayan üye sayısı ile yapılır. Görüşmeler sırasında başkan veya üyelerden birinin talebi üzerine yapılacak yoklamada karar yeter sayısının bulunmadığı anlaşılırsa, ikinci fıkradaki hükümler uygulanır. Üyeler oylarını bizzat kullanır. Gizli oy kullanmaya fiziki bakımdan engelli üyeler, tayin edecekleri kişi eliyle oy kullanabilirler. Oylama gizli, işaretle veya ad okunarak yapılır. Oy verme kabul, ret veya çekimser şeklinde olur. Kararlar, meclis başkanı ve katip üyeler tarafından imzalanır ve bir sonraki toplantıda üyelere dağıtılır.

Meclis kararlarının kesinleşmesi (Md.23): Belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü meclis kararlarını, gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere beş gün içinde meclise iade edebilir. Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir. Belediye başkanı, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine on gün içinde idari yargıya başvurabilir. Kararlar kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülki idare amirine gönderilir. Mülki idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez. Kesinleşen meclis kararlarının özetleri yedi gün içinde uygun araçlarla halka duyurulur.

İhtisas komisyonları (Md.24): Belediye meclisi, üyeleri arasından en az üç en fazla beş kişiden oluşan ihtisas komisyonları kurabilir. Komisyonların bir yılı geçmemek üzere ne kadar süre

için kurulacağı aynı meclis kararında belirtilir. İhtisas komisyonları, her siyasi parti grubunun ve bağımsız üyelerin meclisteki üye sayısının meclis üye tam sayısına oranlanması suretiyle oluşturulur. İl ve ilçe belediyeleri ile nüfusu 10.000'in üzerindeki belediyelerde plan ve bütçe ile imar komisyonlarının kurulması zorunludur. Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on iş günü, diğer komisyonlar ise beş iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır.

Komisyonlar kendilerine havale edilen işlerle ilgili raporlarını bu sürenin sonunda meclise sunmadıkları takdirde, konu meclis başkanı tarafından doğrudan gündeme alınır. İhtisas komisyonlarının görev alanına giren işler bu komisyonlarda görüşüldükten sonra belediye meclisinde karara bağlanır. Mahalle muhtarları ve ildeki kamu kuruluşlarının amirleri ile ildeki kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, üniversiteler, sendikalar ve gündemdeki konularla ilgili sivil toplum örgütlerinin temsilcileri, oy hakkı olmaksızın kendi görev ve faaliyet alanlarına giren konuların görüşüldüğü ihtisas komisyonu toplantılarına katılabilir ve görüş bildirebilir. Komisyon çalışmalarında uzman kişilerden yararlanılabilir. Komisyon raporları alenidir, çeşitli yollarla halka duyurulur ve isteyenlere meclis tarafından maliyetlerini aşmamak üzere belirlenecek bedel karşılığında verilir.

Denetim komisyonu (Md.25): İl ve ilçe belediyeleri ile nüfusu 10.000'in üzerindeki belediyelerde, belediye meclisi, her ocak ayı toplantısında belediyenin bir önceki yıl gelir ve giderleri ile bunlara ilişkin hesap kayıt ve işlemlerinin denetimi için kendi üyeleri arasından gizli oyla ve üye sayısı üçten az beşten çok olmamak üzere bir denetim komisyonu oluşturur. Komisyon, her siyasi parti grubunun ve bağımsız üyelerin meclisteki üye sayısının meclis üye tam sayısına oranlanması suretiyle oluşur. Komisyon, belediye başkanı tarafından belediye binası içinde belirlenen yerde çalışır ve çalışmalarında kamu personelinden ve gerektiğinde diğer uzman kişilerden yararlanabilir.

Denetim komisyonu toplantılarına, belediye ve bağlı kuruluşları dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarından görevlendirilenlere (1.000); kamu personeli dışındaki diğer uzman kişilere büyükşehir belediyelerinde (3.000), diğer belediyelerde (2.000) gösterge rakamının Devlet memurlarına uygulanan aylık katsayıyla çarpımı sonucu bulunacak miktarı geçmemek üzere, belediye meclisince belirlenecek miktarda günlük ödeme yapılır.

Denetim komisyonunun emrinde görevlendirilecek kişi ve gün sayısı belediye meclisince belirlenir. Uzman kişilerde aranacak nitelikler belediye meclisinin çalışmasına dair yönetmelikte düzenlenir. Komisyon belediye birimleri ve bağlı kuruluşlarından her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir. Bu istekler gecikmeksizin yerine getirilir. Komisyon, çalışmasını kırkbeş işgünü içinde tamamlar ve buna ilişkin raporunu mart ayının sonuna kadar meclis başkanlığına sunar. Konusu suç teşkil eden hususlarla ilgili olarak meclis başkanlığı tarafından yetkili mercilere suç duyurusunda bulunulur.

Meclisin bilgi edinme ve denetim yolları (Md.26): Belediye meclisi, bilgi edinme ve denetim yetkisini faaliyet raporunu değerlendirme, denetim komisyonu, soru, genel görüşme ve gensoru yoluyla kullanır. Meclis üyeleri, meclis başkanlığına önerge vererek belediye işleriyle ilgili konularda sözlü veya yazılı soru sorabilir. Soru, belediye başkanı veya görevlendireceği kişi tarafından sözlü veya yazılı olarak cevaplandırılır. Meclis üyelerinin en az üçte biri, meclis başkanlığına istekte bulunarak, belediyenin işleriyle ilgili bir konuda genel görüşme açılmasını isteyebilir. Bu istek meclis tarafından kabul edildiği takdirde gündeme alınır. Belediye başkanınca meclise sunulan bir önceki yıla ait faaliyet raporundaki açıklamalar, meclis üye tam sayısının dörtte üç çoğunluğuyla yeterli görülmezse, yetersizlik kararıyla görüşmeleri kapsayan tutanak, meclis başkan vekili tarafından mahallin mülki idare amirine gönderilir. Vali, dosyayı gerekçeli görüşüyle birlikte Danıştay'a gönderir. Yetersizlik kararı, Danıştay tarafından uygun görüldüğü takdirde belediye başkanı, başkanlıktan düşer. Meclis üye tam sayısının en az üçte biri oranındaki üyenin imzasıyla belediye başkanı hakkında gensoru önergesi verilebilir. Gensoru önergesi, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun oyu ile gündeme alınır ve üç tam gün geçmedikçe görüşülemez. Gensoru önergesinin karara bağlanmasında dördüncü fıkraya göre işlem yapılır.

Başkan ve meclis üyelerinin görüşmelere katılamayacağı durumlar (Md.27): Belediye başkanı ve meclis üyeleri, münhasıran kendileri, ikinci derece dahil kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü meclis toplantılarına katılamazlar.

Başkan ve meclis üyelerinin yükümlülükleri (Md.28): Belediye başkanı görevi süresince ve görevinin sona ermesinden itibaren iki yıl süreyle, meclis üyeleri ise görevleri süresince ve görevlerinin sona ermesinden itibaren bir yıl süreyle, belediye ve bağlı kuruluşlarına karşı doğrudan doğruya veya dolaylı olarak taahhüde giremez, komisyonculuk ve temsilcilik yapamaz.

Meclis üyeliğinin sona ermesi (Md.29): Meclis üyeliği, ölüm ve istifa durumunda kendiliğinden sona erer. Meclis üyeliğinden istifa dilekçesi belediye başkanlığına verilir ve başkan tarafından meclisin bilgisine sunulur. Özürsüz veya izinsiz olarak arka arkaya üç birleşim günü veya bir yıl içinde yapılan toplantıların yarısına katılmayan üyenin üyeliğinin düşmesine, savunması alındıktan sonra üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verilir. Belediye meclisi üyeliğine seçilme yeterliğinin kaybedilmesi durumunda, valinin bildirmesi üzerine Danıştay tarafından üyeliğin düşmesine karar verilir.

Meclisin feshi (Md.30): Belediye meclisi;

a) Kendisine kanunla verilen görevleri süresi içinde yapmayı ihmal eder ve bu durum belediyeye ait işleri sekteye veya gecikmeye uğratırsa,

b) Belediyeye verilen görevlerle ilgisi olmayan siyasi konularda karar alırsa, İçişleri Bakanlığının bildirimi üzerine Danıştay'ın kararı ile feshedilir. İçişleri Bakanlığı gerekli gördüğü takdirde meclisin feshine dair bildirim ile birlikte, karar verilinceye kadar meclis toplantılarının ertelenmesini de ister. Danıştay, bu hususu en geç bir ay içinde karara bağlar. Bu şekilde feshedilen meclisin yerine seçilen meclis, kalan süreyi tamamlar.

Boşalan meclisin görevinin yerine getirilmesi (Md. 31): Belediye meclisinin;

a) Danıştay tarafından feshi veya meclis toplantılarının ertelenmesi,

b) Meclis üye tam sayısının yarıdan fazlasının tutuklanması,

c) Yedek üyelerin getirilmesinden sonra da meclis üye tam sayısının yarısından aşağı düşmesi,

d) Geçici olarak görevden uzaklaştırılması, Hallerinde, meclis çalışabilir duruma gelinceye veya yeni meclis seçimi yapılıncaya kadar meclis görevi, belediye encümeninin memur üyeleri tarafından yürütülür.

Huzur ve izin hakkı (Md.32): Meclis başkan ve üyelerine, meclis ve komisyon toplantılarına katıldıkları her gün için, 39'uncu madde uyarınca belediye başkanına ödenen aylık brüt ödeneğin günlük tutarının üçte birini geçmemek üzere meclis tarafından belirlenecek miktarda huzur hakkı ödenir. Huzur hakkı ödenecek gün sayısı, 20, 24 ve 25'inci maddelerde belirtilen toplantı günü sayısından fazla olamaz ve meclis üyelerine aynı gün için birden fazla huzur hakkı ödenemez. Meclis üyeleri hastalıkları süresince izinli sayılır. Ayrıca mazeretleri durumunda, bir yıl içindeki toplantı süresinin yarısını aşmamak şartıyla istekleri üzerine meclis tarafından izin verilebilir.

6. BELEDİYE ENCÜMENİ

Belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında (Md.33);

a) İl belediyelerinde ve nüfusu 100.000'in üzerindeki belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği üç üye, mali hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği iki üye olmak üzere yedi kişiden,

b) Diğer belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği iki üye, mali hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği bir üye olmak üzere beş kişiden oluşur.

Belediye başkanının katılamadığı toplantılarda, belediye başkanının görevlendireceği başkan yardımcısı veya encümen üyesi, encümene başkanlık eder. Encümen toplantılarına gündemdeki konularla ilgili olarak ilgili birim amirleri, belediye başkanı tarafından oy hakkı olmaksızın görüşleri alınmak üzere çağrılabilir.

Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır (Md.34):

a) Stratejik plan ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip belediye meclisine görüş bildirmek.

b) Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak.

c) Öngörülmeyen giderler ödeneğinin harcama yerlerini belirlemek.

d) Bütçede fonksiyonel sınıflandırmanın ikinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.

e) Kanunlarda öngörülen cezaları vermek.

f) Vergi, resim ve harçlar dışında kalan dava konusu olan belediye uyuşmazlıklarının anlaşma ile tasfiyesine karar vermek.

g) Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.

h) Umuma açık yerlerin açılış ve kapanış saatlerini belirlemek.

i) Diğer kanunlarda belediye encümenine verilen görevleri yerine getirmek.

Encümen toplantısı (Md.35): Belediye encümeni, haftada birden az olmamak üzere önceden belirlenen gün ve saatte toplanır. Belediye başkanı acil durumlarda encümeni toplantıya çağırabilir. Encümen üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir. Encümenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca ihale komisyonu olarak yapacağı toplantılarda da bu hüküm geçerlidir. Oyların eşitliği durumunda başkanın bulunduğu taraf çoğunluk sayılır. Çekimser oy kullanılamaz. Encümen gündemi belediye başkanı tarafından hazırlanır. Encümen üyeleri, başkanının uygun görüşü ile gündem maddesi teklif edebilir. Belediye başkanı tarafından havale edilmeyen konular encümende görüşülemez. Encümene havale edilen konular bir hafta içinde görüşülerek karara bağlanır. Alınan kararlar başkan ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır. Karara muhalif kalanlar gerekçelerini de açıklar. Encümen başkan ve üyeleri, münhasıran kendileri, ikinci derece dahil kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü encümen toplantılarına katılamazlar.

Encümen üyelerine verilecek ödenek (Md.36): Belediye encümeni başkan ve üyelerine, nüfusu 10.000'e kadar olan belediyelerde (3.500), nüfusu 10.001- 50.000'e kadar olan belediyelerde (4.500), 50.001-200.000'e kadar olan belediyelerde (6.000) ve 200.001'in üzerinde olan belediyelerde ise (7.500) gösterge rakamının Devlet memurları için belirlenen aylık katsayı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda aylık brüt ödenek verilir. Encümenin memur üyelerine bu tutarların yarısı ödenir.

7. BELEDİYE BAŞKANI

Belediye başkanı, belediye idaresinin başı ve belediye tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Belediye başkanı, ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilir. Belediye başkanı, görevinin devamı süresince siyasi partilerin yönetim ve denetim organlarında görev alamaz; profesyonel spor kulüplerinin başkanlığını yapamaz ve yönetiminde bulunamaz (Md.37). Belediye başkanının görev ve yetkileri şunlardır (Md.38):

a) Belediye teşkilatının en üst amiri olarak belediye teşkilatını sevk ve idare etmek, belediyenin hak ve menfaatlerini korumak.

b) Belediyeyi stratejik plana uygun olarak yönetmek, belediye idaresinin kurumsal stratejilerini oluşturmak, bu stratejilere uygun olarak bütçeyi, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini hazırlamak ve uygulamak, izlemek ve değerlendirmek, bunlarla ilgili raporları meclise sunmak.

c) Belediyeyi Devlet dairelerinde ve törenlerde, davacı veya davalı olarak da yargı yerlerinde temsil etmek veya vekil tayin etmek.

d) Meclise ve encümene başkanlık etmek.

e) Belediyenin taşınır ve taşınmaz mallarını idare etmek.

f) Belediyenin gelir ve alacaklarını takip ve tahsil etmek.

g) Yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmak.

h) Meclis ve encümen kararlarını uygulamak.

i) Bütçeyi uygulamak, bütçede meclis ve encümenin yetkisi dışındaki aktarmalara onay vermek.

j) Belediye personelini atamak.

k) Belediye ve bağlı kuruluşları ile işletmelerini denetlemek.

l) Şartsız bağışları kabul etmek.

m) Belde halkının huzur, esenlik, sağlık ve mutluluğu için gereken önlemleri almak.

n) Bütçede yoksul ve muhtaçlar için ayrılan ödeneği kullanmak, engellilere yönelik hizmetleri yürütmek ve engelliler merkezini oluşturmak.

o) Temsil ve ağırlama giderleri için ayrılan ödeneği kullanmak.

p) Kanunlarla belediyeye verilen ve belediye meclisi veya belediye encümeni kararını gerektirmeyen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

Belediye başkanının özlük hakları, yerleşim yerinin nüfusu ile ilişkilendirilmiştir (Md. 39). Belediye başkanına nüfusu;

a) 10.000'e kadar olan beldelerde 70.000,

b) 10.001'den 50.000'e kadar olan beldelerde 80.000,

c) 50.001'den 100.000'e kadar olan beldelerde 100.000,

d) 100.001'den 250.000'e kadar olan beldelerde 115.000,

e) 250.001'den 500.000'e kadar olan beldelerde 135.000,

f) 500.001'den 1.000.000'a kadar olan beldelerde 155.000,

g) 1.000.001'den 2.000.000'a kadar olan beldelerde 190.000,

h) 2.000.001'den fazla olan beldelerde 230.000, Gösterge rakamının Devlet memurları için belirlenen aylık katsayı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda aylık brüt ödenek ödenir.

Nüfusu 50.001'den az olan il merkezi beldelerde bu ödeneğin hesaplanmasında (c) bendinde belirtilen gösterge rakamı esas alınır. Belediye başkanının görevli, izinli ve hasta bulunduğu sürelerde ödeneği kesilmez. Belediye başkanlığı yapmış olanların, personel kanunlarına tabi bir kadroya atanmaları halinde belediye başkanlığında geçen süreleri memuriyette geçmiş sayılır. 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu uyarınca Devlet memurları ile bakmakla yükümlü bulundukları için uygulanan sosyal hak ve yardımlar, aynı esas ve usullere göre belediye başkanları ile bakmakla yükümlü bulundukları için de uygulanır.

Başkan vekili (Md.40): Belediye başkanı izin, hastalık veya başka bir sebeple görev başında bulunmadığı hallerde, bu süre içinde kendisine vekalet etmek üzere, belediye meclisi üyeleri arasından birini başkan vekili olarak görevlendirir. Başkan vekili, başkanın yetkilerine sahiptir. Başkan vekiline, görev süresince başkana ödenen aylık brüt ödeneğin gün hesabı üzerinden ödenek verilir.

Stratejik plan ve performans programı (Md.41): Belediye başkanı, mahalli idareler genel seçimlerinden itibaren altı ay içinde; kalkınma planı ve programı ile varsa bölge planına uygun olarak stratejik plan ve ilgili olduğu yıl başından önce de yıllık performans programı hazırlayıp belediye meclisine sunar.

Stratejik plan, varsa üniversiteler ve meslek odaları ile konuyla ilgili sivil toplum örgütlerinin görüşleri alınarak hazırlanır ve belediye meclisi tarafından kabul edildikten sonra yürürlüğe girer. Nüfusu 50.000'in altında olan belediyelerde stratejik plan yapılması zorunlu değildir. Stratejik plan ve performans programı bütçenin hazırlanmasına esas teşkil eder ve belediye meclisinde bütçeden önce görüşülerek kabul edilir.

Yetki devri (Md.42): Belediye başkanı, görev ve yetkilerinden bir kısmını uygun gördüğü takdirde, yöneticilik sıfatı bulunan belediye görevlilerine devredebilir.

İhtilaf hali (Md.43): Belediye başkanının kendisinin, birinci ve ikinci derecedeki kan ve kayın hısımlarının ve evlatlıklarının, belediye ile ihtilaflı olduğu durumlarda dava açılması ve bu davada belediyenin temsili, meclis birinci başkan vekili, bulunmadığı takdirde ikinci başkan vekili veya bunların yetkilendireceği kişiler tarafından yerine getirilir.

Belediye başkanlığının sona ermesi (Md.44): Belediye başkanlığı, ölüm ve istifa hallerinde kendiliğinden sona erer. Belediye başkanının;

a) Mazeretsiz ve kesintisiz olarak yirmi günden fazla görevini terk etmesi ve bu durumun mahallin mülki idare amiri tarafından belirlenmesi,

b) Seçilme yeterliğini kaybetmesi,

c) Görevini sürdürmesine engel bir hastalık veya engellilik durumunun yetkili sağlık kuruluşu raporuyla belgelenmesi,

d) Meclisin feshine neden olan eylem ve işlemlere katılması, Hallerinden birinin meydana gelmesi durumunda İçişleri Bakanlığının başvurusu üzerine Danıştay kararıyla başkanlık sıfatı sona erer.

Belediye başkanı görevlendirilmesi (Md.46): Belediye başkanlığının herhangi bir nedenle boşalması ve yeni belediye başkanı veya başkan vekili seçiminin yapılamaması durumunda, seçim yapılıncaya kadar belediye başkanlığına büyükşehir ve il belediyelerinde İçişleri Bakanı, diğer belediyelerde vali tarafından görevlendirme yapılır. Görevlendirilecek kişinin belediye başkanı seçilme yeterliğine sahip olması şarttır.

8. BELEDİYE TEŞKİLATI

Belediye teşkilatı (Md.48): Belediye teşkilatı, norm kadroya uygun olarak yazı işleri, mali hizmetler, fen işleri ve zabıta birimlerinden oluşur. Beldenin nüfusu, fiziki ve coğrafi yapısı, ekonomik, sosyal ve kültürel özellikleri ile gelişme potansiyeli dikkate alınarak, norm kadro ilke ve standartlarına uygun olarak gerektiğinde sağlık, itfaiye, imar, insan kaynakları, hukuk işleri ve ihtiyaca göre diğer birimler oluşturulabilir. Bu birimlerin kurulması, kaldırılması veya birleştirilmesi belediye meclisinin kararıyla olur.

Norm kadro ve personel istihdamı (Md.49): Norm kadro ilke ve standartları İçişleri Bakanlığı ve Devlet Personel Başkanlığı tarafından müştereken belirlenir. Belediyenin ve bağlı kuruluşlarının norm kadroları, bu ilke ve standartlar çerçevesinde belediye meclisi kararıyla

belirlenir. Belediye personeli, belediye başkanı tarafından atanır. Birim müdürlüğü ve üstü yönetici kadrolarına yapılan atamalar ilk toplantıda belediye meclisinin bilgisine sunulur.

Belediye ve bağlı kuruluşlarında, norm kadroya uygun olarak çevre, sağlık, veterinerlik, teknik, hukuk, ekonomi, bilişim ve iletişim, planlama, araştırma ve geliştirme, eğitim ve danışmanlık alanlarında avukat, mimar, mühendis, şehir ve bölge plancısı, çözümleyici ve programcı, tabip, uzman tabip, ebe, hemşire, veteriner, kimyager, teknisyen ve tekniker gibi uzman ve teknik personel yıllık sözleşme ile çalıştırılabilir. Sözleşmeli personel eliyle yürütülen hizmetlere ilişkin boş kadrolara ayrıca atama yapılamaz. Bu personelin, yürütecekleri hizmetler için ihdas edilmiş kadro unvanının gerektirdiği nitelikleri taşımaları şarttır. Bu fıkra uyarınca sözleşmeli olarak istihdam edileceklere ödenecek net ücret, söz konusu kadro unvanı için birinci derecenin birinci kademesi esas alınmak suretiyle 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre tespit edilecek her türlü ödemeler toplamının net tutarının yüzde 25 fazlasını geçmemek üzere belediye meclisi kararıyla belirlenir.

Norm kadrosunda belediye başkan yardımcısı bulunan belediyelerde norm kadro sayısına bağlı kalınmaksızın; belediye başkanı, zorunlu gördüğü takdirde, nüfusu 50.000'e kadar olan belediyelerde bir, nüfusu 50.001-200.000 arasında olan belediyelerde iki, nüfusu 200.001-500.000 arasında olan belediyelerde üç, nüfusu 500.000 ve fazla olan belediyelerde dört belediye meclis üyesini belediye başkan yardımcısı olarak görevlendirebilir. Bu şekilde görevlendirilen meclis üyelerine belediye başkanına verilen ödeneğin 2/3'ünü aşmamak üzere belediye meclisi tarafından belirlenecek aylık ödenek verilir ve taleplerine göre bir sosyal güvenlik kurumu ile ilişkilendirilir. Bu şekilde görevlendirme, memuriyete geçiş, sözleşmeli veya işçi statüsünde çalışma dahil ilgililer açısından herhangi bir hak teşkil etmez ve belediye meclisinin görev süresini aşamaz.

Personel devri (Md.50): Bu Kanunun 8 ve 11'inci maddeleri uyarınca tüzel kişiliği kaldırılan belediyelerin kadroları ve personeli; katılma halinde katıldıkları belediyeye, köye dönüştürülme halinde ilgili il özel idaresine devredilir. Devredilen personelden kadro ve görev unvanları değişmeyenler, aynı unvanlı kadrolara atanmış sayılırlar.

9. BELEDİYE ZABITASI, İTFAİYE VE ACİL DURUM PLANLAMASI

Zabıtanın görev ve yetkileri (Md.51): Belediye zabıtası, beldede esenlik, huzur, sağlık ve düzenin sağlanmasıyla görevli olup bu amaçla, belediye meclisi tarafından alınan ve belediye zabıtası tarafından yerine getirilmesi gereken emir ve yasaklarla bunlara uymayanlar hakkında mevzuatta öngörülen ceza ve diğer yaptırımları uygular. Görevini yaparken zabıtaya karşı gelenler, kolluk kuvvetlerine karşı gelenler gibi cezalandırılır. Belediye zabıta teşkilatının çalışma usul ve esasları, çalışanların görev ve yetkileri, memurluğa alınması için taşımaları gereken nitelikler, alacakları meslek içi eğitim, görevde yükselme, meslekten çıkarılma, giyecekleri kıyafet ve savunma amaçlı olarak kullanacakları aletler ile zabıta teşkilatında hizmet gereklerine göre oluşturulacak birimler, İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir. Belediye, bu yönetmeliğe aykırı olmamak üzere ek düzenlemeler yapabilir. Zabıta hizmetleri kesintisiz olarak yürütülür.

İtfaiye (Md.52): İtfaiye teşkilatının çalışma usul ve esasları, çalışanların görev ve yetkileri, memurluğa alınması için taşımaları gereken nitelikler, alacakları meslek içi eğitim, görevde yükselme, meslekten çıkarılma, giyecekleri kıyafet ve savunma amaçlı olarak kullanacakları aletler ile itfaiye teşkilatında hizmet gereklerine göre oluşturulacak birimler, İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir. Belediye bu yönetmeliğe aykırı olmamak üzere ek düzenlemeler yapabilir. İtfaiye hizmetleri kesintisiz olarak yürütülür.

Acil durum planlaması (Md.53): Belediye; yangın, sanayi kazaları, deprem ve diğer doğal afetlerden korunmak veya bunların zararlarını azaltmak amacıyla beldenin özelliklerini de dikkate alarak gerekli afet ve acil durum planlarını yapar, ekip ve donanımı hazırlar. Acil durum planlarının hazırlanmasında varsa il ölçeğindeki diğer acil durum planlarıyla da koordinasyon sağlanır ve ilgili bakanlık, kamu kuruluşları, meslek teşekkülleriyle üniversitelerin ve diğer mahalli idarelerin görüşleri alınır. Planlar doğrultusunda halkın eğitimi için gerekli önlemler alınarak ikinci fıkrada sayılan idareler, kurumlar ve örgütlerle ortak programlar yapılabilir. Belediye, belediye sınırları

dışında yangın ve doğal afetler meydana gelmesi durumunda, bu bölgelere gerekli yardım ve destek sağlayabilir.

10. BELEDİYELERİN DENETİMİ

Denetimin amacı (Md.54): Belediyelerin denetimi; faaliyet ve işlemlerde hataların önlenmesine yardımcı olmak, çalışanların ve belediye teşkilatının gelişmesine, yönetim ve kontrol sistemlerinin geçerli, güvenilir ve tutarlı duruma gelmesine rehberlik etmek amacıyla; hizmetlerin süreç ve sonuçlarını mevzuata, önceden belirlenmiş amaç ve hedeflere, performans ölçütlerine ve kalite standartlarına göre tarafsız olarak analiz etmek, karşılaştırmak ve ölçmek; kanıtlara dayalı olarak değerlendirmek, elde edilen sonuçları rapor haline getirerek ilgililere duyurmaktır.

Denetimin kapsamı ve türleri (Md.55): Belediyelerde iç ve dış denetim yapılır. Denetim, iş ve işlemlerin hukuka uygunluk, mali ve performans denetimini kapsar. İç ve dış denetim 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu hükümlerine göre yapılır. Ayrıca, belediyenin mali işlemler dışında kalan diğer idari işlemleri, hukuka uygunluk ve idarenin bütünlüğü açısından İçişleri Bakanlığı tarafından da denetlenir. Belediyelere bağlı kuruluş ve işletmeler de yukarıdaki esaslara göre denetlenir. Denetime ilişkin sonuçlar kamuoyuna açıklanır ve meclisin bilgisine sunulur.

Faaliyet raporu (Md.56): Belediye başkanı, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 41'inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen biçimde; stratejik plan ve performans programına göre yürütülen faaliyetleri, belirlenmiş performans ölçütlerine göre hedef ve gerçekleşme durumu ile meydana gelen sapmaların nedenlerini ve belediye borçlarının durumunu açıklayan faaliyet raporunu hazırlar. Faaliyet raporunda, bağlı kuruluş ve işletmeler ile belediye ortaklıklarına ilişkin söz konusu bilgi ve değerlendirmelere de yer verilir. Faaliyet raporu nisan ayı toplantısında belediye başkanı tarafından meclise sunulur. Raporun bir örneği İçişleri Bakanlığına gönderilir ve kamuoyuna da açıklanır.

Hizmetlerde aksama (Md.57): Belediye hizmetlerinin ciddi bir biçimde aksatıldığının ve bu durumun halkın sağlık, huzur ve esenliğini hayati derecede olumsuz etkilediğinin İçişleri Bakanlığının talebi üzerine yetkili sulh hukuk hakimi tarafından belirlenmesi durumunda İçişleri Bakanı, hizmetlerde meydana gelecek aksamanın giderilmesini, hizmetin özelliğine göre makul bir süre vererek belediye başkanından ister. Aksama giderilemezse, söz konusu hizmetin yerine getirilmesini o ilin valisinden ister. Bu durumda vali, aksaklığı öncelikle belediyenin araç, gereç, personel ve diğer kaynaklarıyla giderir. Mümkün olmadığı takdirde diğer kamu kurum ve kuruluşlarının imkanlarını da kullanabilir. Ortaya çıkacak maliyet vali tarafından İller Bankasına bildirilir ve İller Bankasınca o belediyenin müteakip ay genel bütçe vergi gelirleri tahsilatı toplamı üzerinden belediyeye ayrılan paydan valilik emrine gönderilir. İçişleri Bakanlığının talebi üzerine sulh hukuk hakimi tarafından alınan karara karşı ilgili belediyece asliye hukuk mahkemesine itiraz edilebilir.

Ancak belediye veya bağlı idarelerde; hizmetlerin aksatılmasının terör veya şiddet olaylarıyla mücadeleyi olumsuz etkilediğinin veya etkileyeceğinin valilik tarafından belirlenmesi halinde, valilik söz konusu hizmeti Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, il özel idaresi veya kamu kurum ve kuruluşları aracılığıyla yapar veya yaptırır. Valiliğin talebi üzerine, yapılan veya yapılacak harcamalar karşılığı tutarlar, Maliye Bakanlığı veya İller Bankası Anonim Şirketince ilgili idare payından kesilerek ilgili kurum ve kuruluşa gönderilir. Merkezi yönetim bütçesi kapsamındaki kamu idarelerine aktarılan tutarlar bu idarelerin bütçeleriyle ilişkilendirilir. Bu fıkra kapsamındaki ihtiyaçlar; parasal ve bütçe sınırlamasına tabi olmaksızın 04.01.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 22'nci maddesinde belirtilen usule göre temin edilir **(Ek fıkra: 15.08.2016-KHK-Md.674/39).**

Belediye ve bağlı idare imkânlarının terör veya şiddet olaylarına dolaylı ya da doğrudan destek sağlamak amacıyla kullanıldığının valilik tarafından belirlenmesi durumunda, terör ve şiddet olaylarına destek olmak amacıyla kullanılan belediye veya bağlı idare taşınırlarına mahallin en büyük

mülki idare amiri tarafından el konulur. Bu fıkra kapsamında sorumluluğu tespit edilen belediye veya bağlı idare personelinin vali veya kaymakam tarafından görevden uzaklaştırılması halinde göreve iade işlemi ancak uzaklaştırma işlemini yapan makam tarafından yapılır **(Ek fıkra: 15.08.2016-KHK-Md.674/39)**.

Denetimle ilgili diğer hükümler (Md.58): Denetimin yapılması ve faaliyet raporunun hazırlanması hususunda bu Kanunda hüküm bulunmayan durumlarda 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile diğer kanunların ilgili hükümleri uygulanır.

11. BELEDİYENİN GELİR VE GİDERLERİ

Belediyenin gelirlerinin kaynakları 5393 Sayılı Kanunun 59'uncu maddesinde aşağıdaki şekilde sıralanmıştır:

a) Kanunlarla gösterilen belediye vergi, resim, harç ve katılma payları.

b) Genel bütçe vergi gelirlerinden ayrılan pay.

c) Genel ve özel bütçeli idarelerden yapılacak ödemeler.

d) Taşınır ve taşınmaz malların kira, satış ve başka suretle değerlendirilmesinden elde edilecek gelirler.

e) Belediye meclisi tarafından belirlenecek tarifelere göre tahsil edilecek hizmet karşılığı ücretler.

f) Faiz ve ceza gelirleri.

g) Bağışlar.

h) Her türlü girişim, iştirak ve faaliyetler karşılığı sağlanacak gelirler.

i) Diğer gelirler.

Büyükşehir belediyelerinde büyükşehir sınırları ve mücavir alanları içinde belediyelerince tahsil edilen emlak vergisi tutarının tamamı ilgili ilçe ve ilk kademe belediyeleri tarafından alınır. Bunlardan büyükşehir belediyesine veya özel idareye ayrıca pay kesilmez.

Belediyenin giderleri ise 5393 Sayılı Kanunun 60'ıncı maddesinde şu şekilde sıralanmıştır:

a) Belediye binaları, tesisleri ile araç ve malzemelerinin temini, yapımı, bakımı ve onarımı için yapılan giderler.

b) Belediyenin personeline ve seçilmiş organlarının üyelerine ödenen maaş, ücret, ödenek, huzur hakkı, yolluklar, hizmete ilişkin eğitim harcamaları ile diğer giderler.

c) Her türlü altyapı, yapım, onarım ve bakım giderleri.

d) Vergi, resim, harç, katılma payı, hizmet karşılığı alınacak ücretler ve diğer gelirlerin takip ve tahsili için yapılacak giderler.

e) Belediye zabıta ve itfaiye hizmetleri ile diğer görev ve hizmetlerin yürütülmesi için yapılacak giderler.

f) Belediyenin kuruluşuna katıldığı şirket, kuruluş ve katıldığı birliklerle ilgili ortaklık payı ve üyelik aidatı giderleri.

g) Mezarlıkların tesisi, korunması ve bakımına ilişkin giderler.

h) Faiz, borçlanmaya ilişkin diğer ödemeler ile sigorta giderleri.

i) Dar gelirli, yoksul, muhtaç ve kimsesizler ile engellilere yapılacak sosyal hizmet ve yardımlar.

j) Dava takip ve icra giderleri.

k) Temsil, tören, ağırlama ve tanıtım giderleri.

l) Avukatlık, danışmanlık ve denetim hizmetleri karşılığı yapılacak ödemeler.

m) Yurt içi ve yurt dışı kamu ve özel kesim ile sivil toplum örgütleriyle birlikte yapılan ortak hizmetler ve proje giderleri.

n) Sosyo-kültürel, sanatsal ve bilimsel etkinlikler için yapılan giderler.

o) Belediye hizmetleriyle ilgili olarak yapılan kamuoyu yoklaması ve araştırması giderleri.

p) Kanunla verilen görevler ve hizmetlerin yürütülmesi için yapılan diğer giderler.

r) Şartlı bağışlarla ilgili yapılacak harcamalar.

s) İmar düzenleme giderleri.

t) Her türlü proje giderleri.

12. BELEDİYE BÜTÇESİ

Belediye bütçesi (Md.61): Belediyenin stratejik planına ve performans programına uygun olarak hazırlanan bütçe, belediyenin mali yıl ve izleyen iki yıl içindeki gelir ve gider tahminlerini gösterir, gelirlerin toplanmasına ve harcamaların yapılmasına izin verir. Bütçeye ayrıntılı harcama programları ile finansman programları eklenir. Bütçe yılı Devlet mali yılı ile aynıdır. Bütçe dışı harcama yapılamaz. Belediye başkanı ve harcama yetkisi verilen diğer görevliler, bütçe ödeneklerinin verimli, tutumlu ve yerinde harcanmasından sorumludur.

Bütçenin hazırlanması ve kabulü (Md.62): Belediye başkanı tarafından hazırlanan bütçe tasarısı eylül ayının birinci gününden önce encümene sunulur ve İçişleri Bakanlığına gönderilir. İçişleri Bakanlığı belediye bütçe tahminlerini konsolide eder ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu uyarınca merkezi yönetim bütçe tasarısına eklenmek üzere eylül ayı sonuna kadar Maliye Bakanlığına bildirir. Encümen, bütçeyi inceleyerek görüşüyle birlikte kasım ayının birinci gününden önce belediye meclisine sunar. Meclis bütçe tasarısını yılbaşından önce, aynen veya değiştirerek kabul eder. Ancak, meclis bütçe denkliğini bozacak biçimde gider artırıcı ve gelir azaltıcı değişiklikler yapamaz. Kabul edilen bütçe, mali yılbaşından itibaren yürürlüğe girer.

Harcama yetkilisi (Md.63): Belediye bütçesiyle ödenek tahsis edilen her bir harcama biriminin en üst yöneticisi harcama yetkilisidir.

Kesin hesap (Md.64): Her yıl bütçesinin kesin hesabı, belediye başkanı tarafından hesap döneminin bitiminden sonra nisan ayı içinde encümene sunulur. Kesin hesap, belediye meclisinin mayıs ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanır. Kesin hesabın görüşülmesi ve kesinleşmesinde, bütçeye ilişkin hükümler uygulanır.

Bütçe sistemi (Md.65): Belediye bütçesi ile muhasebe işlemlerine ilişkin esas ve usuller Maliye Bakanlığının görüşü alınarak İçişleri Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

Geçmiş yıl bütçesinin devamı (Md.66): Herhangi bir nedenle yeni yıl bütçesi kesinleşmemiş ise yeni bütçenin kesinleşmesine kadar geçen yıl bütçesi uygulanır. Bütçenin kabulüne kadar yapılan işlemler yeni yıl bütçesine göre yapılmış sayılır.

Gelecek yıllara yaygın hizmet yüklenmeleri (Md.67): Belediyede belediye meclisinin, belediyeye bağlı kuruluşlarda yetkili organın kararı ile park, bahçe, sera, refüj, kaldırım ve havuz bakımı ve tamiri; araç kiralama, kontrollük, temizlik, güvenlik ve yemek hizmetleri; makine-teçhizat bakım ve onarım işleri; bilgisayar sistem ve santralleri ile elektronik bilgi erişim hizmetleri; sağlıkla ilgili destek hizmetleri; fuar, panayır ve sergi hizmetleri; baraj, arıtma ve katı atık tesislerine ilişkin hizmetler; kanal bakım ve temizleme, altyapı ve asfalt yapım ve onarımı, trafik sinyalizasyon ve aydınlatma bakımı, sayaç okuma ve sayaç sökme-takma işleri ile ilgili hizmetler; toplu ulaşım ve taşıma hizmetleri; sosyal tesislerin işletilmesi ile ilgili işler, süresi ilk mahalli idareler genel

seçimlerini izleyen altıncı ayın sonunu geçmemek üzere ihale yoluyla üçüncü şahıslara gördürülebilir.

13. BORÇLANMA VE İKTİSADİ GİRİŞİMLER

Borçlanma (Md.68): Belediye, görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre borçlanma yapabilir ve tahvil ihraç edebilir:

a) Dış borçlanma, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde sadece belediyenin yatırım programında yer alan projelerinin finansmanı amacıyla yapılabilir.

b) İller Bankası'ndan yatırım kredisi ve nakit kredi kullanan belediye, ödeme planını bu bankaya sunmak zorundadır. İller Bankası hazırlanan geri ödeme planını yeterli görmediği belediyenin kredi isteklerini reddeder.

c) Tahvil ihracı, yatırım programında yer alan projelerin finansmanı için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılır.

d) Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketlerin, faiz dahil iç ve dış borç stok tutarı, en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenecek yeniden değerleme oranıyla artırılan miktarını aşamaz. Bu miktar büyükşehir belediyeleri için bir buçuk kat olarak uygulanır.

e) Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerleme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı belediye meclisinin kararı; yüzde onunu geçen iç borçlanma için ise meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve İçişleri Bakanlığının onayı ile yapabilir.

f) Belediyelerin ileri teknoloji ve büyük tutarda maddi kaynak gerektiren altyapı yatırımlarında Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kabul edilen projeleri için yapılacak borçlanmalar (d) bendindeki miktarın hesaplanmasında dikkate alınmaz. Dış kaynak gerektiren projelerde Hazine Müsteşarlığının görüşü alınır. Yukarıda belirtilen usul ve esaslara aykırı olarak borçlanan belediye yetkilileri hakkında, fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmeyen durumlarda 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun görevi kötüye kullanmaya ilişkin hükümleri uygulanır. Belediye, varlık ve yükümlülüklerinin ayrıntılı bir şekilde yer aldığı mali tablolarını üçer aylık dönemler halinde İçişleri Bakanlığına, Maliye Bakanlığına, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığına ve Hazine Müsteşarlığına gönderir.

Arsa ve konut üretimi (Md.69): Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve altyapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir. Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.

Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya on sekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25'inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

Şirket kurulması (Md.70): Belediye kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre şirket kurabilir.

İşletme tesisi (Md.71): Belediye, özel gelir ve gideri bulunan hizmetlerini İçişleri Bakanlığının izniyle bütçe içinde işletme kurarak yapabilir.

14. ÇEŞİTLİ VE DİĞER HÜKÜMLER

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı (Md.73):[104] Belediye, belediye meclisi kararıyla;

- Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak,
- Eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek,
- Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak,
- Deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya birkaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı *5 hektardan az olmamak kaydı ile* proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye *büyükşehir belediyeleri* yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm alanında imar işlemleri ve yapıların boşaltılması: Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Kentsel dönüşüm bölgelerindeki kamuya ait gayrimenkuller: Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir.

Vergi, resim ve harçlar: Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Hak sahiplerinin payları: Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara

---

[104] *16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Kanunun 17'nci maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasının üçüncü cümlesinde yer alan "yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır." ibaresi "yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır." şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.*

Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. Anlaşma sonucu belediye mülkiyetine geçen gayrimenkuller haczedilemez.

2981 Sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle* konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak altyapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yapılacak belirtme: Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Tevhid, ifraz ve diğer işlemler: Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kamulaştırma: Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya ayni hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Bina dış cephesi: Büyükşehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile alacağı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmı belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir. Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri halinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkrada belirtilen iş ve işlemleri yapabilir. Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları için yapılması gereken iş, işlem ve yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır.

İbadethane ve yurt inşası: Büyükşehir belediyelerince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlar ile 5366 Sayılı Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen alanlarda veya bu Kanunun 75'inci maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapmaları halinde, büyükşehir

belediye meclisi kararı ile, yıkılan ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75'inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir. Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'ne 2985 Sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.

Yurt dışı ilişkileri (Md.74): Belediye, belediye meclisinin kararına bağlı olarak görev alanıyla ilgili konularda faaliyet gösteren uluslararası teşekkül ve organizasyonlara, kurucu üye veya üye olabilir. Belediye bu teşekkül, organizasyon ve yabancı mahalli idarelerle ortak faaliyet ve hizmet projeleri gerçekleştirebilir veya kardeş kent ilişkisi kurabilir. Birinci ve ikinci fıkra gereğince yapılacak faaliyetlerin, dış politikaya ve uluslararası anlaşmalara uygun olarak yürütülmesi ve önceden İçişleri Bakanlığının izninin alınması zorunludur.

Diğer kuruluşlarla ilişkiler (Md.75): Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;

a) Mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapım, bakım, onarım ve taşıma işlerini bedelli veya bedelsiz üstlenebilir veya bu kuruluşlar ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir ve bu amaçla gerekli kaynak aktarımında bulunabilir. Bu takdirde iş, işin yapımını üstlenen kuruluşun tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır.

b) Mahalli idareler ile merkezi idareye ait asli görev ve hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla gerekli ayni ihtiyaçları karşılayabilir, geçici olarak araç ve personel temin edebilir.

c) Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, kamu yararına çalışan dernekler, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış vakıflar ve 7/6/2005 tarihli ve 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu kapsamına giren meslek odaları ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir. Diğer dernek ve vakıflar ile gerçekleştirilecek ortak hizmet projeleri için mahallin en büyük mülki idare amirinin izninin alınması gerekir.

d) Kendilerine ait taşınmazları, asli görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmi beş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması halinde, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür. Kamu kurum ve kuruluşlarına belediyeler, bağlı kuruluşları ve belediye şirketlerince devir veya tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamaz.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 29'uncu maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi ile 5253 sayılı Dernekler Kanununun 10'uncu maddesi; belediyeler, il özel idareleri, bağlı kuruluşları ve bunların üyesi oldukları birlikler ile ortağı oldukları Sayıştay denetimine tabi şirketler için uygulanmaz.

Kent konseyi (Md.76): Kent konseyi, kent yaşamında; kent vizyonunun ve hemşehrilik bilincinin geliştirilmesi, kentin hak ve hukukunun korunması, sürdürülebilir kalkınma, çevreye duyarlılık, sosyal yardımlaşma ve dayanışma, saydamlık, hesap sorma ve hesap verme, katılım ve yerinden yönetim ilkelerini hayata geçirmeye çalışır. Belediyeler kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının, sendikaların, noterlerin, varsa üniversitelerin, ilgili sivil toplum örgütlerinin, siyasi partilerin, kamu kurum ve kuruluşlarının ve mahalle muhtarlarının temsilcileri ile diğer ilgililerin katılımıyla oluşan kent konseyinin faaliyetlerinin etkili ve verimli yürütülmesi konusunda yardım ve destek sağlar. Kent konseyinde oluşturulan görüşler belediye meclisinin ilk toplantısında gündeme alınarak değerlendirilir. Kent konseyinin çalışma usul ve esasları İçişleri Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Belediye hizmetlerine gönüllü katılım (Md.77): Belediye; sağlık, eğitim, spor, çevre, sosyal hizmet ve yardım, kütüphane, park, trafik ve kültür hizmetleriyle yaşlılara, kadın ve çocuklara, engellilere, yoksul ve düşkünlere yönelik hizmetlerin yapılmasında beldede dayanışma ve katılımı

sağlamak, hizmetlerde etkinlik, tasarruf ve verimliliği artırmak amacıyla gönüllü kişilerin katılımına yönelik programlar uygular. Gönüllülerin nitelikleri ve çalıştırılmalarına ilişkin usul ve esaslar İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Yazışma (Md.78): Belediye, kamu kurum ve kuruluşlarıyla doğrudan yazışabilir.

Belediye tasarrufundaki yerler (Md.79): Diğer kanunlarla getirilen hükümler saklı kalmak üzere, mezarlıklar ile belediye sınırları içinde bulunan ve sahipsiz arazi niteliğinde olan seyrangah, harman yeri, koruluk, dinlenme yerleri, meydanlar, bataklık, çöp döküm sahaları, yıkılmış kale ve kulelerin arsaları ve enkazı ve benzeri yerler belediyenin tasarrufundadır. Belediye tarafından deniz, akarsu ve gölden doldurma suretiyle kazanılan alanlar, Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak kullanılmak şartıyla Maliye Bakanlığı tarafından belediyelerin, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerinin tasarrufuna bırakılır.

Şehirlerarası özel otobüs terminali işletmesi ve akaryakıt istasyonları (Md.80): Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar planına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir. Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar planında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir.

Asansör yıllık kontrol faaliyetlerine ilişkin sorumluluk (Ek Md.1): Bu Kanunun 15'inci maddesinin birinci fıkrasının (s) bendinde düzenlenen yetkinin usulüne uygun kullanılmaması sonucu oluşacak yaralanma ve ölüm olaylarından dolayı, ilgili belediye yetkilileri 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu hükümlerine göre sorumludur.

YEDİNCİ BÖLÜM
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU

1. GİRİŞ

Türkiye'de 1950'li yıllardan itibaren hız kazanan kentleşme deneyimlerinin olumlu ve olumsuz yönleri ile en çok hissedildiği yerler şüphesiz ülkenin büyükşehirleri olmuştur. Ülkedeki hızlı nüfus artışına paralel olarak yaşanan sanayileşme, kırsal alanlardan büyük kentlere doğru önemli bir nüfus akımına neden olmuş, kentler nüfus ve alan açısından büyürken, etraflarında da onları kuşatan yeni yerleşim alanları ortaya çıkmıştır.[105] Böylesi bir gelişme bir yandan kentlerin çeperlere doğru plansız ve kontrolsüz biçimde yayılmasına ve yapılaşmasına neden olurken, diğer taraftan genişleyen bu kentsel alana yönelik ulaşım, barınma ve altyapı hizmetlerinin büyük yatırım ve koordinasyon gerektirmesi nedeni ile planlamada yetkileri düzenleyen yeni bir yönetim modeli ihtiyacını doğurmuştur.

Anayasa'nın yerel yönetimleri düzenleyen 127'nci maddesinde; büyük yerleşim merkezleri için kanunla özel yönetim biçimleri oluşturulabileceği belirtilmektedir[106]. Buradan hareketle, 1960'lı yıllardan itibaren üzerinde çalışılmaya başlanan büyükşehir yapılanmasına yönelik ilk yasal düzenleme 1984 yılında yürürlüğe giren 3030 Sayılı Kanuna göre belediye sınırları içinde merkez ilçe dahil birden fazla ilçe bulunan şehirler, büyükşehir olarak tanımlanmıştır. 27 Mart 1984 tarihinde 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanun ile büyükşehir yönetim sisteminin nasıl işleyeceğini göstermek amacıyla çıkartılan 3030 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği büyükşehir yönetimi ile ilgili Türkiye imar hukuku tarihindeki en temel yasalar arasında yer almaktadır. Söz konusu kanun ve uygulama yönetmeliği ile İstanbul, İzmir ve Ankara'da büyükşehir belediyeleri kurulmuştur. Bu seneden sonra, 2000'li yıllara kadarki süreçte ise yasal düzenlemelerle, Adana, Bursa, Gaziantep, Konya, Kayseri, Antalya, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Kocaeli, Mersin, Samsun ve Sakarya'da büyükşehir belediyelerinin kurulması ile büyükşehir statüsündeki kent sayısı 16 olmuştur. Ancak söz konusu yasanın belki de en çok eleştirilen yönü, yasanın bütüncül planlamadan uzak ve parçacıl nitelikteki önermelerde bulunuyor olmasıdır. Böylesi bir anlayış ise en başta kentlerin özellikle kontrolsüz büyüme eğiliminde olan çeper bölgelerinde, denetlenemeyen ve eşgüdümden uzak bir belediyeleşmenin gelişmesine neden olduğu söylenebilir.

Belirtilen sorunlarına rağmen, 20 yıl yürürlükte kalan ve Türkiye'de büyükşehir yönetimi kavramının yerleşmesinde önemi katkıları olan 3030 Sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeler 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile önemli ölçüde değiştirilmiş ve revize edilmiştir[107]. Kanunun çıkarılmasında temel amaç, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, hizmetlerin planlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır. Buna göre, 5216 Sayılı Kanunun getirdiği en önemli değişikliklerden biri büyükşehir belediyelerinin sınırlarının genişletilmesi ve büyükşehirlerin çeperinde yer alan belde belediyelerinin büyükşehir sınırlarına dahil edilmesidir. Büyükşehir ve çeperindeki yerleşmelere ilişkin yönetsel yapı ve sınırların yeniden tanımlandığı bu düzenlemeye yön veren temel düşünce ise belde belediyelerince herhangi bir üst ölçekli plan otoritesinden yoksun ve denetimsiz bir şekilde yürütülen planlama çalışmalarının, büyükşehir belediyelerince denetlenebilmesi ve üst ölçekli planlara uygun bir kentsel gelişme kurgusunun ortaya çıkarılmasıdır[108].

5216 Sayılı Kanuna göre büyükşehir belediyesi, en az üç ilçe veya ilk kademe belediyesini içine alan, söz konusu belediyeler arasında koordinasyonu sağlayan, kanunlarla verilen yetki ve

---

[105] *R. Keleş, Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, 2006, Ankara.*

[106] *A. Üçer, Kent Yönetimi. Kent Planlamasına Giriş, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayınları, 2011, Ankara.*

[107] *5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 10/7/2004 Sayı: 25531.*

[108] *S. Özdemir, M.Ç. Meşhur, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası'nın Belde Belediyelerinin Planlama Süreçleri Üzerinde Yarattığı Etkiler, 2011, Megaron, Sayı: 6(3): 171-183.*

sorumlulukları yerine getiren, karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan ve idari ve mali özerkliğe sahip kamu tüzel kişisi olarak tanımlanmaktadır. Kanun ile ayrıca, büyükşehir belediyesine bağlı ilçe ve ilk kademe belediyeleri tanımlanmış ancak 2008 yılında çıkarılan 5747 Sayılı Kanun ile ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak, ilçe belediyelerine mahalle olarak bağlanmıştır.

5216 Sayılı Kanunda 3030 Sayılı Kanundan farklı olarak ilk kez büyükşehir yapılanmasına ilişkin asgari koşulların ve "büyükşehir statüsüne sahip kentlerin sınırlarının belirlenmesine" yönelik hükümlerin (nüfus ve merkeze uzaklık gibi) tanımlanmaya çalışılması önemli gelişmelerdendir. Büyükşehirlerin çeperinde yer alan belediyelerin herhangi bir üst ölçekli plan kurgusuna bağlı olmaksızın ürettikleri planların yarattığı karmaşayı önlemeyi amaçlayan bu düzenleme ile söz konusu belediyelerin denetim altına alınması öngörülmüştür. Bu kapsamda mevcut Büyükşehir belediyelerinin sınırları nüfus büyüklüğü temel alınarak ilk elde "il sınırları içinde olmak ve valilik binası merkez alınmak suretiyle, nüfusu 2.000.000'dan fazla olan büyükşehirlerde 50 km, nüfusu 1.000.000 - 2.000.000 arası olan büyükşehirlerde 30 km, nüfusu 1.000.000'dan az olan büyükşehirlerde ise 20 km yarıçapındaki yerleşim yerleri" (çember yasası) büyükşehir belediyesi sınırlarına dahil edilmiş ancak 2008 yılında getirilen 5747 Sayılı Kanun ile bu ölçütler iptal edilmiş ve büyükşehir belediyesinin sınırları "il mülki sınırı" olarak belirlenmiştir.[109] Dolayısıyla 5216 Sayılı Kanun ile; belde belediyelerini büyükşehire ilk kademe belediyesi olarak bağlayıp, kentin geniş etki alanı sayılabilecek bir bölgeyi, belediye sınırı içine dahil ederek bütüncül bir üst ölçek plan yapma görev ve sorumluluğu tanımlanmıştır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, kanunda yer alan maddeleri ile aşağıdaki gibi açıklanmaktadır.

2. YASANIN AMACI, KAPSAMI VE TANIMLAR

Kanunun *amacı;* büyükşehir belediyesi yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, hizmetlerin planlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır. Bu amaçla Kanun, büyükşehir belediyesiyle büyükşehir sınırları içindeki belediyeleri kapsamaktadır. Kanunda belirtilen başlıca kavramların tanımları aşağıda sunulmuştur:

Büyükşehir belediyesi: Sınırları *il mülki sınırı* olan ve sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri arasında koordinasyonu sağlayan; idari ve mali özerkliğe sahip olarak kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan; karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisidir.

Büyükşehir belediyesinin organları: Büyükşehir belediye meclisi, büyükşehir belediye encümeni ve büyükşehir belediye başkanıdır.

İlçe belediyesi: Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyesidir.

3. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN KURULUŞU VE SINIRLARI

Toplam nüfusu 750.000'den fazla olan illerin il belediyeleri kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir. Büyükşehir belediyelerinin sınırları, il mülki sınırlarıdır. İlçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin mülki sınırlarıdır.

4. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI

Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları aşağıdaki gibi sıralanmıştır (Md.7)[110]:

---

[109] *2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile birlikte Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.*

[110] *Bu madde başlığı "Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" iken, 12/11/2012 tarihli ve 6360 Sayılı Kanunun 7'nci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir. 12/11/2012 tarihli ve 6360 Sayılı Kanunun 13'üncü maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasında yer alan "ve ilk kademe" ibareleri madde metninden çıkarılmıştır*

a) İlçe belediyelerinin görüşlerini alarak büyükşehir belediyesinin stratejik planını, yıllık hedeflerini, yatırım programlarını ve bunlara uygun olarak bütçesini hazırlamak.

b) Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye[111] sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak.

c) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.

d) Büyükşehir belediyesi tarafından yapılan veya işletilen alanlardaki işyerlerine büyükşehir belediyesinin sorumluluğunda bulunan alanlarda işletilecek yerlere ruhsat vermek ve denetlemek.

e) Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak.

f) Büyükşehir ulaşım ana planını yapmak veya yaptırmak ve uygulamak; ulaşım ve toplu taşıma hizmetlerini planlamak ve koordinasyonu sağlamak; kara, deniz, su ve demiryolu üzerinde işletilen her türlü servis ve toplu taşıma araçları ile taksi sayılarını, bilet ücret ve tarifelerini, zaman ve güzergahlarını belirlemek; durak yerleri ile karayolu, yol, cadde, sokak, meydan ve benzeri yerler üzerinde araç park yerlerini tespit etmek ve işletmek, işlettirmek veya kiraya vermek; kanunların belediyelere verdiği trafik düzenlemesinin gerektirdiği bütün işleri yürütmek.

g) Büyükşehir belediyesinin yetki alanındaki mahalleleri ilçe merkezine bağlayan yollar, meydan, bulvar, cadde ve ana yolları yapmak, yaptırmak, bakım ve onarımı ile bu yolların temizliği ve karla mücadele çalışmalarını yürütmek; kentsel tasarım projelerine uygun olarak bu yerlere cephesi bulunan yapılara ilişkin yükümlülükler koymak; ilan ve reklam asılacak yerleri ve bunların şekil ve ebadını belirlemek; meydan, bulvar, cadde, yol ve sokak ad ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işlerini gerçekleştirmek.

h) Coğrafi ve kent bilgi sistemlerini kurmak.

i) Sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak çevrenin, tarım alanlarının ve su havzalarının korunmasını sağlamak; ağaçlandırma yapmak; gayrisıhhi işyerlerini, eğlence yerlerini, halk sağlığına ve çevreye etkisi olan diğer işyerlerini kentin belirli yerlerinde toplamak; inşaat malzemeleri, hurda depolama alanları ve satış yerlerini, hafriyat toprağı, moloz, kum ve çakıl depolama alanlarını, odun ve kömür satış ve depolama sahalarını belirlemek, bunların taşınmasında çevre kirliliğine meydan vermeyecek tedbirler almak; büyükşehir katı atık yönetim planını yapmak, yaptırmak; katı atıkların kaynakta toplanması ve aktarma istasyonuna kadar taşınması hariç katı atıkların ve hafriyatın yeniden değerlendirilmesi, depolanması ve bertaraf edilmesine ilişkin hizmetleri yerine getirmek, bu amaçla tesisler kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek; sanayi ve tıbbi atıklara ilişkin hizmetleri yürütmek, bunun için gerekli tesisleri kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek; deniz araçlarının atıklarını toplamak, toplatmak, arıtmak ve bununla ilgili gerekli düzenlemeleri yapmak.[112]

j) Gıda ile ilgili olanlar dahil birinci sınıf gayrisıhhi müesseseleri ruhsatlandırmak ve denetlemek, yiyecek ve içecek maddelerinin tahlillerini yapmak üzere laboratuvarlar kurmak ve

---

[111] 12/11/2012 tarihli ve 6360 Sayılı Kanunun 13'üncü maddesiyle, bu bentte yer alan "ve mücavir alan" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

[112] 3/7/2005 tarihli ve 5393 Sayılı Kanunun 85'inci maddesiyle bu bende, "ağaçlandırma yapmak;" ibaresinden sonra gelmek üzere "gayrisıhhî işyerlerini, eğlence yerlerini, halk sağlığına ve çevreye etkisi olan diğer işyerlerini kentin belirli yerlerinde toplamak; inşaat malzemeleri, hurda depolama alanları ve satış yerlerini," ibaresi eklenmiş ve metne işlenmiştir.

işletmek.

k) Büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu veya işlettiği alanlarda zabıta hizmetlerini yerine getirmek.

l) Yolcu ve yük terminalleri, kapalı ve açık otoparklar yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek.

m) Büyükşehirin bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları, hayvanat bahçeleri, hayvan barınakları, kütüphane, müze, spor, dinlence, eğlence ve benzeri yerleri yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettirmek; gerektiğinde amatör spor kulüplerine nakdi yardım yapmak, malzeme vermek ve gerekli desteği sağlamak, amatör takımlar arasında spor müsabakaları düzenlemek, yurt içi ve yurt dışı müsabakalarda üstün başarı gösteren veya derece alan sporculara, teknik yönetici, antrenör ve öğrencilere belediye meclis kararıyla ödül vermek.

n) Gerektiğinde mabetler ile sağlık, eğitim ve kültür hizmetleri için bina ve tesisler yapmak, kamu kurum ve kuruluşlarına ait bu hizmetlerle ilgili bina ve tesislerin her türlü bakımını, onarımını yapmak ve gerekli malzeme desteğini sağlamak.

o) Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihi dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekanların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek.

p) Büyükşehir içindeki toplu taşıma hizmetlerini yürütmek ve bu amaçla gerekli tesisleri kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek, büyükşehir sınırları içindeki kara ve denizde taksi ve servis araçları dahil toplu taşıma araçlarına ruhsat vermek.

r) Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek; derelerin ıslahını yapmak; kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak.

s) Mezarlık alanlarını tespit etmek, mezarlıklar tesis etmek, işletmek, işlettirmek, defin ile ilgili hizmetleri yürütmek.

t) Her çeşit toptancı hallerini ve mezbahaları yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettirmek, imar planında gösterilen yerlerde yapılacak olan özel hal ve mezbahaları ruhsatlandırmak ve denetlemek.

u) İl düzeyinde yapılan planlara uygun olarak, doğal afetlerle ilgili planlamaları ve diğer hazırlıkları büyükşehir ölçeğinde yapmak; gerektiğinde diğer afet bölgelerine araç, gereç ve malzeme desteği vermek; itfaiye ve acil yardım hizmetlerini yürütmek; patlayıcı ve yanıcı madde üretim ve depolama yerlerini tespit etmek, konut, işyeri, eğlence yeri, fabrika ve sanayi kuruluşları ile kamu kuruluşlarını yangına ve diğer afetlere karşı alınacak önlemler yönünden denetlemek, bu konuda mevzuatın gerektirdiği izin ve ruhsatları vermek.

v) Sağlık merkezleri, hastaneler, gezici sağlık üniteleri ile yetişkinler, yaşlılar, engelliler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik her türlü sosyal ve kültürel hizmetleri yürütmek, geliştirmek ve bu amaçla sosyal tesisler kurmak, meslek ve beceri kazandırma kursları açmak, işletmek veya işlettirmek, bu hizmetleri yürütürken üniversiteler, yüksekokullar, meslek liseleri, kamu kuruluşları ve sivil toplum örgütleri ile işbirliği yapmak.

y) Merkezi ısıtma sistemleri kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek.

z) Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etme ve yıkım konusunda ilçe belediyelerinin talepleri halinde her türlü desteği sağlamak.

Büyükşehir belediyeleri birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen yetkilerini, imar planlarına uygun olarak kullanmak ve ilgili belediyeye bildirmek zorundadır. Büyükşehir belediyeleri birinci fıkranın (l), (s), (t) bentlerindeki görevleri ile temizlik hizmetleri ve adres ve numaralandırmaya ilişkin görevlerini belediye meclisi kararı ile ilçe belediyelerine devredebilir, birlikte yapabilirler.

İlçe belediyelerinin görev ve yetkileri şunlardır[113]**:**

a) Kanunlarla münhasıran büyükşehir belediyesine verilen görevler ile birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

b) Büyükşehir katı atık yönetim planına uygun olarak, katı atıkları toplamak ve aktarma istasyonuna taşımak.

c) Sıhhi işyerlerini, 2'nci ve 3'üncü sınıf gayrisıhhi müesseseleri, umuma açık istirahat ve eğlence yerlerini ruhsatlandırmak ve denetlemek.

d) Birinci fıkrada belirtilen hizmetlerden; 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak, otopark, spor, dinlenme ve eğlence yerleri ile parkları yapmak; yaşlılar, engelliler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik sosyal ve kültürel hizmetler sunmak; mesleki eğitim ve beceri kursları açmak; mabetler ile sağlık, eğitim, kültür tesis ve binalarının yapım, bakım ve onarımı ile kültür ve tabiat varlıkları ve tarihi dokuyu korumak; kent tarihi bakımından önem taşıyan mekanların ve işlevlerinin geliştirilmesine ilişkin hizmetler yapmak[114].

e) Defin ile ilgili hizmetleri yürütmek.

f) Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etmek ve yıkmak.

Altyapı hizmetleri (Md.8): Büyükşehir içindeki altyapı hizmetlerinin koordinasyon içinde yürütülmesi amacıyla büyükşehir belediye başkanı ya da görevlendirdiği kişinin başkanlığında, yönetmelikle belirlenecek kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşların temsilcilerinin katılacağı altyapı koordinasyon merkezi kurulur. Büyükşehir ilçe belediye başkanları kendi belediyesini ilgilendiren konuların görüşülmesinde koordinasyon merkezlerine üye olarak katılırlar. Altyapı koordinasyon merkezi toplantılarına ayrıca gündemdeki konularla ilgili kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının (oda üst kuruluşu bulunan yerlerde üst kuruluşun) temsilcileri de davet edilerek görüşleri alınır.

Altyapı koordinasyon merkezi, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlar tarafından büyükşehir içinde yapılacak altyapı yatırımları için kalkınma planı ve yıllık programlara uygun olarak yapılacak taslak programları birleştirerek kesin program haline getirir. Bu amaçla, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlar altyapı koordinasyon merkezinin isteyeceği coğrafi bilgi sistemleri dahil her türlü bilgi ve belgeyi vermek zorundadırlar. Kesin programlarda birden fazla kamu kurum ve kuruluşu tarafından aynı anda yapılması gerekenler ortak programa alınır. Ortak programa alınan altyapı hizmetleri için belediye ve diğer bütün kamu kurum ve kuruluşlarının bütçelerine konulan ödenekler, altyapı koordinasyon merkezi bünyesinde oluşturulacak altyapı yatırım hesabına aktarılır.

Ortak programa alınan hizmetler için kamu kurum ve kuruluş bütçelerinde yeterli ödeneğin bulunmadığının bildirilmesi durumunda, büyükşehir belediyesi veya ilgisine göre bağlı kuruluş bütçelerinden bu hizmetler için kaynak ayrılabilir. Kamu kurum ve kuruluşları altyapı ortak yatırım hizmetleri için harcanan miktarda ödeneği, yeniden değerleme oranını da dikkate alarak ertesi yıl bütçesinde ayırır. Ayrılan bu ödenek belediye veya ilgili bağlı kuruluşunun hesabına aktarılır. Bu bedel ödenmeden ilgili kamu kurum veya kuruluşu, büyükşehir belediyesi sınırlarında yeni bir yatırım yapamaz. Ortak programa alınmayan yatırımlar için bakanlıklar, ilgili belediye ve diğer kamu kurum ve kuruluşları altyapı koordinasyon merkezi tarafından belirlenen programa göre harcamalarını kendi bütçelerinden yaparlar. Koordinasyon merkezleri tarafından alınan ortak yatırım ve toplu taşımayla ilgili kararlar, belediye ve bütün kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilgililer için

---

[113] 12/11/2012 tarihli ve 6360 Sayılı Kanunun 13'üncü maddesiyle, bu fıkrada yer alan "ve ilk kademe" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

[114] 3/7/2005 tarihli ve 5393 Sayılı Kanunun 85'inci maddesiyle bu bende, "belirtilen hizmetlerden" ibaresinden sonra gelmek üzere "775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmak" ibaresi eklenmiş ve metne işlenmiştir.

bağlayıcıdır.

Altyapı koordinasyon merkezinin çalışma esas ve usulleri ile bu kurullara katılacak kamu kurum ve kuruluş temsilcileri, İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir. İçişleri Bakanlığı, çıkarılacak bu yönetmeliğin, altyapı yatırım hesabının kullanılması ve ödenek tahsisi ve aktarmasına ilişkin kısımları hakkında, Maliye Bakanlığı ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığının görüşünü alır.

Ulaşım hizmetleri (Md.9): Büyükşehir içindeki kara, deniz, su, göl ve demiryolu üzerindeki her türlü taşımacılık hizmetlerinin koordinasyon içinde yürütülmesi amacıyla büyükşehir belediye başkanı ya da görevlendirdiği kişinin başkanlığında, yönetmelikle belirlenecek kamu kurum ve kuruluşları ile Türkiye Şoförler ve Otomobilciler Federasyonunun görevlendireceği ilgili odanın temsilcisinin katılacağı Ulaşım Koordinasyon Merkezi kurulur. İlçe belediye başkanları kendi belediyesini ilgilendiren konuların görüşülmesinde koordinasyon merkezlerine üye olarak katılırlar. Ulaşım Koordinasyon Merkezi toplantılarına ayrıca gündemdeki konularla ilgili üye olarak belirlenmeyen ulaşım sektörü ile ilgili kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından ihtisas meslek odalarının temsilcileri de davet edilerek görüşleri alınır.

Bu Kanun ile büyükşehir belediyesine verilen trafik hizmetlerini planlama, koordinasyon ve güzergah belirlemesi ile taksi, dolmuş ve servis araçlarının durak ve araç park yerleri ile sayısının tespitine ilişkin yetkiler ile büyükşehir sınırları dahilinde il trafik komisyonunun yetkileri ulaşım koordinasyon merkezi tarafından kullanılır.

Ulaşım koordinasyon merkezi kararları, büyükşehir belediye başkanının onayı ile yürürlüğe girer. Ulaşım koordinasyon merkezi tarafından toplu taşıma ile ilgili alınan kararlar, belediyeler ve bütün kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilgililer için bağlayıcıdır. Koordinasyon merkezinin çalışma esas ve usulleri ile bu kurullara katılacak kamu kurum ve kuruluş temsilcileri, İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir. Büyükşehir belediyelerine bu Kanun ile verilen görev ve yetkilerin uygulanmasında, 13.10.1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

Büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyelerinin yetkileri ve imtiyazları (Md.10): Büyükşehir ve ilçe belediyeleri; görevli oldukları konularda bu Kanunla birlikte Belediye Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri ile ilgisine göre belediyelere tanınan yetki, imtiyaz ve muafiyetlere sahiptir.

Büyükşehir belediyesinin imar denetim yetkisi (Md.11): Büyükşehir belediyesi, ilçe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç on beş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42'nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 Sayılı Kanunun 42'nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez.

5. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN ORGANLARI

Büyükşehir belediye meclisi (Md.12): Büyükşehir belediye meclisi, büyükşehir belediyesinin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilen üyelerden oluşur. Büyükşehir belediye başkanı büyükşehir belediye meclisinin başkanı olup, büyükşehir

içindeki diğer belediyelerin başkanları, büyükşehir belediye meclisinin doğal üyesidir. Büyükşehir ilçe belediye meclisleri ile bunların çalışma usul ve esaslarına ilişkin diğer hususlarda Belediye Kanunu hükümleri uygulanır.

Meclis toplantısı (Md.13): Büyükşehir belediye meclisi, her ayın ikinci haftası önceden meclis tarafından belirlenen günde mutat toplantı yerinde toplanır. Bütçe görüşmesine rastlayan toplantı süresi en çok yirmi, diğer toplantıların süresi en çok beş gündür. Meclis kendi belirleyeceği bir ay tatil yapabilir. Mutat toplantı yeri dışında toplanılmasının zorunlu olduğu durumda üyelere önceden bilgi vermek kaydıyla belediye hudutları dahilinde meclis başkanının belirlediği yerde toplantı yapılır. Ayrıca, toplantının yeri ve zamanı mutat usullerle belde halkına duyurulur.

Büyükşehir belediye başkanı, acil durumlarda lüzum görmesi halinde belediye meclisini bir yılda üç defadan fazla olmamak ve her toplantı bir birleşimi geçmemek üzere toplantıya çağırır. Olağanüstü toplantı çağrısı ve gündem en az üç gün önceden meclis üyelerine yazılı olarak duyurulur ve ayrıca mutat usullerle ilan edilir. Olağanüstü toplantılarda çağrıyı gerektiren konuların dışında hiçbir konu görüşülemez.

Meclis kararlarının kesinleşmesi (Md.14): Büyükşehir belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü belediye meclisi kararlarını, yedi gün içinde gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere belediye meclisine iade edebilir. Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de büyükşehir belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir. Büyükşehir belediye başkanı, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine idari yargıya başvurabilir.

Büyükşehir belediye meclisi ve ilçe belediye meclisi kararları, kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülki idare amirine gönderilir. Mülki idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez.

Büyükşehir kapsamındaki ilçe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar planına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.

İhtisas komisyonları (Md.15): Büyükşehir belediye meclisi, üyeleri arasından seçilecek en az beş, en çok dokuz kişiden oluşan ihtisas komisyonları kurabilir. İhtisas komisyonları, her siyasi parti grubunun ve bağımsız üyelerin büyükşehir belediye meclisindeki üye sayısının meclis üye tam sayısına oranlanması suretiyle oluşur. İmar ve bayındırlık komisyonu, çevre ve sağlık komisyonu, plan ve bütçe komisyonu, eğitim, kültür, gençlik ve spor komisyonu ile ulaşım komisyonunun kurulması zorunludur.

Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on işgünü, diğer komisyonlar ise beş iş günü toplanarak kendisine havale edilen işleri sonuçlandırır. Komisyon bu sürenin sonunda raporunu meclise sunmadığı takdirde, konu meclis başkanlığı tarafından doğrudan meclis gündemine alınır.

Komisyon çalışmalarında uzman kişilerden yararlanılabilir. Gündemdeki konularla ilgili olmak üzere; kurum temsilcileri, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, üniversitelerin ilgili bölümlerinin, sendikalar (oda üst kuruluşu bulunan yerlerde üst kuruluşun, sendika konfederasyonunun bulunduğu yerde konfederasyonun) ve uzmanlaşmış sivil toplum örgütlerinin temsilcileri ile davet edilen uzman kişiler, oy hakkı olmaksızın ihtisas komisyonu toplantılarına katılabilir ve görüş bildirebilir. İhtisas komisyonlarının görev alanına giren işler bu komisyonlarda görüşüldükten sonra büyükşehir belediye meclisinde karara bağlanır. Komisyon raporları alenidir, çeşitli yollarla halka duyurulur ve isteyenlere büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenecek maliyet bedeli karşılığında verilir.

Büyükşehir belediye encümeni (Md.16): Büyükşehir belediye encümeni, belediye

başkanının başkanlığında, belediye meclisinin kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği beş üye ile biri genel sekreter, biri mali hizmetler birim amiri olmak üzere belediye başkanının her yıl birim amirleri arasından seçeceği beş üyeden oluşur. Belediye başkanının katılamadığı toplantılarda, encümen toplantılarına genel sekreter başkanlık eder.

Büyükşehir belediye encümeninin başkanı ve seçilmiş üyelerine, (12.000) gösterge rakamının Devlet memur aylıkları için belirlenen katsayı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarda aylık brüt ödenek verilir. Encümenin memur üyelerine bu miktarın yarısı ödenir.

Büyükşehir belediye başkanı (Md.17): Büyükşehir belediye başkanı, büyükşehir belediye idaresinin başı ve tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Büyükşehir belediye başkanı, ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre büyükşehir belediyesi sınırları içindeki seçmenler tarafından doğrudan seçilir. Büyükşehir belediye başkan vekili, Belediye Kanunundaki usullere göre belirlenir. Ancak, büyükşehir kapsamındaki ilçe belediye başkanları büyükşehir belediye başkan vekili olamaz. Büyükşehir ve ilçe belediye başkanları görevlerinin devamı süresince siyasi partilerin yönetim ve denetim organlarında görev alamaz; profesyonel spor klüplerinin başkanlığını yapamaz ve yönetiminde bulunamaz.

Büyükşehir belediye başkanının görev ve yetkileri şunlardır (Md.18):

a) Belediye teşkilatının en üst amiri olarak belediye teşkilatını sevk ve idare etmek, beldenin ve belediyenin hak ve menfaatlerini korumak.

b) Belediyeyi stratejik plana uygun olarak yönetmek, belediye idaresinin kurumsal stratejilerini oluşturmak, bu stratejilere uygun olarak bütçeyi hazırlamak ve uygulamak, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini belirlemek, izlemek ve değerlendirmek, bunlarla ilgili raporları meclise sunmak.

c) Büyükşehir belediye meclisi ve encümenine başkanlık etmek, bu organların kararlarını uygulamak.

d) Bu Kanunla büyükşehir belediyesine verilen görev ve hizmetlerin etkin ve verimli bir şekilde uygulanabilmesi için gerekli önlemleri almak.

e) Büyükşehir belediyesinin ve bağlı kuruluşları ile işletmelerinin etkin ve verimli yönetilmesini sağlamak, büyükşehir belediyesi ve bağlı kuruluşları ile işletmelerinin bütçe tasarılarını, bütçe üzerindeki değişiklik önerilerini ve bütçe kesin hesap cetvellerini hazırlamak.

f) Büyükşehir belediyesinin hak ve menfaatlerini izlemek, alacak ve gelirlerinin tahsilini sağlamak.

g) Yetkili organların kararını almak şartıyla, büyükşehir belediyesi adına sözleşme yapmak, karşılıksız bağışları kabul etmek ve gerekli tasarruflarda bulunmak.

h) Mahkemelerde davacı veya davalı sıfatıyla ve resmi mercilerde büyükşehir belediyesini temsil etmek, belediye ve bağlı kuruluş avukatlarına veya özel avukatlara temsil ettirmek.

i) Belediye personelini atamak, belediye ve bağlı kuruluşlarını denetlemek.

j) Gerektiğinde bizzat nikah kıymak.

k) Diğer kanunların belediye başkanlarına verdiği görev ve yetkilerden büyükşehir belediyesi görevlerine ilişkin olan hizmetleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmak.

m) Bütçede yoksul ve muhtaçlar için ayrılan ödeneği kullanmak, engellilerle ilgili faaliyetlere destek olmak üzere engelli merkezleri oluşturmak.

Belediye başkanlığının sona ermesi (Md.19): Belediye Kanunundaki hükümler saklı kalmak kaydıyla büyükşehir belediye meclisinin feshine neden olan eylem ve işlemlere katılan büyükşehir ve ilçe belediye başkanlarının görevlerine Danıştay kararıyla son verilir.

Danışmanlar (Md.20): Nüfusu *iki milyonu aşan* büyükşehir belediyelerinde on, diğer

büyükşehir belediyelerinde beşi geçmemek üzere başkan danışmanı görevlendirilebilir. Danışman olarak görevlendirileceklerin en az dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olması şarttır. Danışman olarak görevlendirilme, memuriyete geçiş, sözleşmeli veya işçi statüsünde çalışma dahil, ilgililer açısından herhangi bir hak teşkil etmez. Danışmanların görev süreleri sözleşme süresi ile sınırlıdır. Ancak bu süre belediye başkanının görev süresini aşamaz. Danışmanlara, her türlü ödemeler dahil, büyükşehir belediyesi genel sekreterine ödenen brüt aylık miktarının % 75'ini aşmamak üzere belediye meclisinin belirlediği miktarda brüt ücret ödenir.

6. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TEŞKİLATI VE PERSONELİ

Büyükşehir belediyesi teşkilatı (Md.21): Büyükşehir belediyesi teşkilatı; norm kadro esaslarına uygun olarak genel sekreterlik, daire başkanlıkları ve müdürlüklerden oluşur. Birimlerin kurulması, kaldırılması veya birleştirilmesi büyükşehir belediyesi meclisinin kararı ile olur. Büyükşehir belediyesinde başkan yardımcısı bulunmaz. Hizmetlerin etkili ve verimli bir şekilde yürütülebilmesi için, genel sekretere yardımcı olmak üzere, norm kadroya uygun olarak genel sekreter yardımcısı atanabilir.

Büyükşehir belediyesinde hizmetlerin yürütülmesi belediye başkanı adına onun direktifi ve sorumluluğu altında mevzuat hükümlerine, belediyenin amaç ve politikalarına, stratejik planına ve yıllık programlarına uygun olarak genel sekreter ve yardımcıları tarafından sağlanır.

Personel istihdamı (Md.22): Büyükşehir belediyesi personeli büyükşehir belediye başkanı tarafından atanır. Personelden müdür ve üstü unvanlı olanlar ilk toplantıda büyükşehir belediye meclisinin bilgisine sunulur. Genel sekreter, belediye başkanının teklifi üzerine İçişleri Bakanı tarafından atanır. Genel sekreter kadrosuna atananlar, genel idare hizmeti sınıfına dahil bakanlık genel müdürleri, genel sekreter yardımcısı kadrosuna atananlar bakanlık müstakil daire başkanları, 1. hukuk müşaviri ve daire başkanlığı kadrosuna atananlar ise bakanlık daire başkanları için ilgili mevzuatında öngörülen ek gösterge, makam, görev ve temsil tazminatları ile 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 152'nci maddesi uyarınca ödenen zam ve tazminatlardan aynen yararlanırlar.

Sözleşmeli ve işçi statüsünde çalışanlar hariç belediye memurlarına, başarı durumlarına göre toplam memur sayısının % 10'unu ve Devlet memurlarına uygulanan aylık katsayının (30.000) gösterge rakamı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarı geçmemek üzere hastalık ve yıllık izinleri dahil olmak üzere, çalıştıkları sürelerle orantılı olarak encümen kararıyla yılda en fazla iki kez ikramiye ödenebilir.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunuyla Sanayi ve Ticaret Bakanlığına ve organize sanayi bölgelerine tanınan yetki ve sorumluluklar ile sivil hava ulaşımına açık havaalanları ve bu havaalanları bünyesinde yer alan tüm tesisler bu Kanunun kapsamı dışındadır. Büyükşehir ve ilçe belediyeleri tarım ve hayvancılığı desteklemek amacıyla her türlü faaliyet ve hizmette bulunabilirler.

7. MALİ HÜKÜMLER

Büyükşehir belediyesinin gelirleri aşağıdaki kaynaklardan oluşur (Md.23):

c) 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda yer alan oran ve esaslara göre büyükşehir belediyesince tahsil olunacak at yarışları dahil müşterek bahislerden elde edilen Eğlence Vergisinin % 20'si müşterek bahislere konu olan yarışların yapıldığı yerin belediyesine, % 30'u nüfuslarına göre dağıtılmak üzere diğer ilçe belediyelerine ayrıldıktan sonra kalan % 50'si.

d) Büyükşehir belediyesine bırakılan sosyal ve kültürel tesisler, spor, eğlence ve dinlenme yerleri ile yeşil sahalar içinde tahsil edilecek her türlü belediye vergi, resim ve harçları.

e) 7'nci maddenin birinci fıkrasının (g) bendinde belirtilen alanlar ile bu alanlara cephesi bulunan binalar üzerindeki her türlü ilan ve reklamların vergileri ile asma, tahsis ve bakım ücretleri.

f) 7'nci maddenin (f) bendine göre tespit edilen park yerlerinin işletilmesinden elde edilen gelirin ilçe ve ilk kademe belediyelerine, nüfuslarına göre dağıtılacak % 50'sinden sonra kalacak %

50'si.

g) Hizmetlerin büyükşehir belediyesi tarafından yapılması şartıyla 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda belirtilen oran ve esaslara göre alınacak yol, su ve kanalizasyon harcamalarına katılma payları.

h) Kira, faiz ve ceza gelirleri.

i) Kamu idare ve müesseselerinin yardımları.

j) Bağlı kuruluşların kesin hesaplarındaki gelirleri ile giderleri arasında oluşan fazlalık sonucu aktarılacak gelirler.

k) Büyükşehir belediyesi iktisadi teşebbüslerinin safi hasılatından büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenecek oranda alınan hisseler.

l) Büyükşehir belediyesinin taşınır ve taşınmaz mal gelirleri.

m) Yapılacak hizmetler karşılığı alınacak ücretler.

n) Şartlı ve şartsız bağışlar.

o) Diğer gelirler.

Büyükşehir belediyeleri ve bağlı kuruluşları ile ilçe belediyeleri; tahsil ettikleri vergiler ve benzeri mali yükümlülüklerden birbirlerine ödemeleri gereken paylar ile su, atık su ve doğalgaz bedellerini zamanında yatırmadıkları takdirde, ilgili belediye veya bağlı kuruluşun talebi üzerine söz konusu tutar, İller Bankası tarafından, yükümlü belediyenin genel bütçe vergi gelirleri payından kesilerek alacaklı belediyenin hesabına aktarılır. Gecikmeden kaynaklanacak faiz ve benzeri her türlü zararın tazmininden, ilgili ilçe belediye başkanı ve sayman şahsen sorumludur. Bu fıkra hükmü, ilçe ve ilk kademe belediyeleri hesabına yapılacak her türlü aktarmaları zamanında yapmayan büyükşehir belediye başkanı, bağlı kuruluş genel müdürleri ve saymanları hakkında da uygulanır.

Büyükşehir belediyesinin giderleri şunlardır (Md.24):

a) Belediye hizmet binaları ve tesislerin temini, bakım ve onarımı için yapılan giderler.

b) Belediye personeline ve belediyenin seçilmiş organlarının üyelerine ödenen maaş, ücret, ödenek, huzur hakkı, yolluklar, hizmete ilişkin eğitim ile diğer giderler.

c) İlçe belediyeleri ile bağlı kuruluşlara yapacakları yardımlar ve ortak proje giderleri.

d) Her türlü altyapı, yapım, onarım ve bakım giderleri.

e) Belediye zabıta ve itfaiye hizmetleri ile diğer görev ve hizmetlerin yürütülmesi için yapılacak giderler.

f) Vergi, resim, harç, katılma payı, hizmet karşılığı alınacak ücretler ve diğer gelirlerin takip ve tahsili için yapılacak giderler.

g) Belediyenin kuruluşuna katıldığı şirket, kuruluş ve birliklerle ilgili ortaklık payı ile üyelik aidatı giderleri.

h) Mezarlıkların tesisi, korunması ve bakımına ilişkin giderler.

i) Faiz, borçlanmaya ilişkin diğer ödemeler ve sigorta giderleri.

j) Dar gelirli, yoksul, muhtaç ve kimsesizler ile engellilere yapılacak sosyal hizmet ve yardımlar.

k) Dava takip ve icra giderleri.

l) Temsil, tören, ağırlama ve tanıtım giderleri.

m) Avukatlık, danışmanlık ve denetim ödemeleri.

n) Bu Kanunda büyükşehir belediyesine verilen görevlerle sınırlı olarak, yurt içi ve yurt dışı kamu ve özel kuruluşlar ve sivil toplum örgütleriyle birlikte yapılan ortak hizmetler ve diğer proje giderleri.

o) Spor, sosyal, kültürel ve bilimsel etkinlikler için yapılan giderler.

p) Büyükşehir belediye hizmetleriyle ilgili olarak yapılan kamuoyu yoklaması ve araştırması giderleri.

r) Kanunla verilen görevler ve hizmetlerin yürütülmesi için yapılan diğer giderler.

Büyükşehir belediye bütçesi, Kanunun 25'inci maddesinde düzenlenmiştir. Büyükşehir belediye bütçesi ile ilçe belediyelerinden gelen bütçeler büyükşehir belediye meclisine sunulur ve büyükşehir belediye meclisince yatırım ve hizmetler arasında bütünlük sağlayacak biçimde aynen veya değiştirilerek kabul edilir. Büyükşehir ve ilçe belediye bütçeleri, büyükşehir belediye meclisinde aynı toplantı döneminde ve birlikte görüşülerek karara bağlanır ve tek bütçe halinde bastırılır. Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyelerinin bütçelerini kabul ederken;

a) Bütçe metnindeki kanun, tüzük ve yönetmeliklere aykırı madde ve ibareleri çıkarmaya veya değiştirmeye

b) Belediyenin tahsile yetkili olmadığı gelirleri çıkarmaya, kanuni sınırlar üzerinde veya altında belirlenmiş olan vergi ve harçların oran ve miktarlarını kanunda öngörülen sınırlarına çekmeye

c) Kesinleşmiş belediye borçları için bütçeye konulması gerekip de konulmamış ödeneği eklemeye

d) Ortak yatırım programına alınan yatırımlar için gerekli ödeneği eklemeye yetkilidir.

Büyükşehir belediye meclisince ilçe belediye bütçelerinde yapılan değişikliklere karşı on gün içinde Danıştay'a itiraz edilebilir. Danıştay, itirazı otuz gün içinde karara bağlar. Bütçenin hazırlanması ve uygulanmasına ilişkin diğer hususlarda Belediye Kanunu hükümleri uygulanır.

Şirket kurulması (Md.26): Büyükşehir belediyesi kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre sermaye şirketleri kurabilir. Genel sekreter ile belediye ve bağlı kuruluşlarında yöneticilik sıfatını haiz personel bu şirketlerin yönetim ve denetim kurullarında görev alabilirler. Büyükşehir belediyesi, mülkiyeti veya tasarrufundaki hafriyat sahalarını, toplu ulaşım hizmetlerini, sosyal tesisler, büfe, otopark ve çay bahçelerini işletebilir; ya da bu yerlerin belediye veya bağlı kuruluşlarının % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketler ile bu şirketlerin % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketlere, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmaksızın belediye meclisince belirlenecek süre ve bedelle işletilmesini devredebilir. Ancak, bu yerlerin belediye şirketlerince üçüncü kişilere devri 2886 Sayılı Kanun hükümlerine tabidir.

8. ÇEŞİTLİ VE DİĞER HÜKÜMLER

Belediyeler arası hizmet ilişkileri ve koordinasyon (Md.27): Büyükşehir kapsamındaki belediyeler arasında hizmetlerin yerine getirilmesi bakımından uyum ve koordinasyon, büyükşehir belediyesi tarafından sağlanır. Büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyeleri veya ilçe belediyelerinin kendi aralarında hizmetlerin yürütülmesiyle ilgili ihtilaf çıkması durumunda, büyükşehir belediye meclisi yönlendirici ve düzenleyici kararlar almaya yetkilidir. Büyükşehir belediyelerinde meydan, bulvar, cadde, yol, sokak, park, spor ve kültürel tesislerin büyükşehir belediyesi ile büyükşehir kapsamındaki diğer belediyeler arasında dağılımına ilişkin esaslar büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenir.

Büyükşehir belediyesi mücavir alanlarının ilçe belediyeleri arasındaki bölüşümü büyükşehir

belediye meclisince yapılır. Büyükşehir belediyesi, 7'nci maddede sayılan hizmetleri, mali ve teknik imkanları çerçevesinde, nüfus ve hizmet alanlarını dikkate alarak, bu hizmetlerden yararlanacak büyükşehir kapsamındaki diğer belediyeler arasında dengeli olarak yürütmek zorundadır. İlçe belediyelerine ait görevlerden bir veya birkaçı, bedeli kendileri tarafından karşılanmak ve istekte bulunmak kaydıyla, büyükşehir belediye meclisinin kararına dayanarak, ortaklaşa veya bizzat büyükşehir belediyesi tarafından yapılabilir.

Büyükşehir belediyesi, ilçe belediyeleri ile ortak projeler geliştirebilir ve yatırım yapabilir. Büyükşehir belediyesi, kesinleşmiş en son yıl bütçe gelirinin % 10'unu aşmamak ve bütçede ödeneği ayrılmış olmak şartıyla, ilgili belediyenin yatırım programında yer alan projelerin finansmanı için büyükşehir belediye başkanının teklifi ve meclisin kararıyla ilçe belediyelerine mali ve ayni yardım yapabilir.

Büyükşehir belediyesi ile bağlı kuruluşları, belediye başkanının onayı ile birbirlerinin nakit ihtiyacını karşılayabilir. Bu şekildeki ödünç vermelerde faiz uygulanmaz. Yapılacak herhangi bir yatırımın büyükşehir belediyesi ile bağlı kuruluşlarından bir veya birkaçını aynı anda ilgilendirdiği ve tek elden yapılmasının maliyetleri düşüreceğinin anlaşıldığı durumlarda, büyükşehir belediye meclisi, yatırımı kuruluşlardan birinin yapmasına karar verebilir. Bu takdirde yatırımın ilgili diğer kurumu ilgilendiren kısmına ait harcama tutarı o kurumun hesabında borç, yatırımcı kuruluş hesabında alacak olarak gösterilir.

İmar mevzuatı uyarınca belediyelerin otoparkla ilgili olarak elde ettikleri gelirler tahsil tarihinden itibaren kırk beş gün içinde büyükşehir belediyesine aktarılır. Büyükşehir belediyeleri bu geliri tasdikli plan ve beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projesi karşılığında otopark tesisi için gerekli arsa alımları ile bölge ve genel otoparkların inşasında kullanır. Bu gelirler bu fıkrada belirtilen amaç dışında kullanılamaz.

Madde 28: Belediye Kanunu ve diğer ilgili Kanunların bu kanuna aykırı olmayan hükümleri ilgisine göre büyükşehir ve ilçe belediyeleri hakkında da uygulanır.

Ek Madde 1: Büyükşehir belediyelerinde engellilerle ilgili bilgilendirme, bilinçlendirme, yönlendirme, danışmanlık, sosyal ve mesleki rehabilitasyon hizmetleri vermek üzere engelli hizmet birimleri oluşturulur. Bu birimler, faaliyetlerini engellilere hizmet amacıyla kurulmuş vakıf, dernek ve bunların üst kuruluşlarıyla işbirliği halinde sürdürürler. Engelli hizmet birimlerinin kuruluş, görev, yetki, sorumluluk ve işleyişine ilişkin usul ve esaslar Özürlüler İdaresi Başkanlığının görüşü alınarak İçişleri Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Ek Madde 2: Birleşme, katılma veya geçici 2'nci madde gereğince büyükşehir belediyesi sınırlarına giren belediyelerin yürütmekte olduğu su, kanalizasyon, katı atık, ulaşım, her çeşit yolcu ve yük terminalleri, toptancı halleri, mezbaha, mezarlık ve itfaiye hizmetlerine ilişkin olmak üzere bina, tesis, araç, gereç, taşınır ve taşınmaz malları ve bu hizmetlerin yerine getirilmesine yönelik yatırım, alacak ve borçları büyükşehir belediyesine veya ilgili bağlı kuruluşuna devredilir.

Bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen hizmet alanlarında Devlet memuru olarak çalışmakta olanlar kadrolarıyla birlikte, 5393 sayılı Belediye Kanununun 49'uncu maddesinin üçüncü fıkrasına göre sözleşmeli personel statüsünde çalışmakta olanlar ise bu şekilde çalışmalarına esas teşkil eden kadrolar ile birlikte büyükşehir belediyesine veya ilgili bağlı kuruluşuna devredilir. Devredilen personelin aylık, ek gösterge, her türlü zam ve tazminatları ile diğer mali haklarının ödenmeye devam olunması, atanma ve kadro unvanlarının yeniden düzenlenmesinde 5393 Sayılı Kanunun 50'nci maddesi hükümleri uygulanır.

Bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen hizmet alanlarında ilgili mevzuatı uyarınca ihdası ya da vizesi yapılmış sürekli işçi kadrolarında veya geçici iş pozisyonlarında 4857 sayılı İş Kanununa göre çalışmakta olanlar ise mevcut kadro ve pozisyonları ile birlikte büyükşehir belediyesine veya ilgili bağlı kuruluşuna devredilir. Devredilen işçilerin ücret ile diğer mali ve sosyal hakları, devir işleminden önce haklarında uygulanmakta olan toplu iş sözleşmesi veya bireysel iş sözleşmesi hükümlerine göre belirlenmeye devam olunur. Pozisyon değişikliği hali dahil yapılacak bu devir

işlemi, ücret ile diğer mali ve sosyal haklarda değişiklik yapılmasına hak kazandırmaz ve başka bir toplu iş sözleşmesinin uygulanmasını isteme hakkını vermez. Devir işleminden sonra yapılacak toplu iş sözleşmelerine ise bu işçilerin mevcut ücret ile diğer mali haklarında diğer işçiler için kararlaştırılacak artış oranı veya miktarını geçecek şekilde artış öngören ya da diğer işçilerden farklı yeni mali ve sosyal haklar verilmesini sağlayacak hükümler konulamaz.

Bu madde uyarınca personel devri yapılan büyükşehir belediyesinin talebi üzerine, büyükşehir belediyesinin veya bağlı kuruluşun norm kadro alt grubunu veya bulunduğu alt grup itibarıyla ihdas edilebilecek kadro sayılarını, devir işlemini takip eden bir yıl içerisinde tekrar belirlemeye İçişleri Bakanlığı yetkilidir. Bu madde kapsamında yapılacak devir işlemleri, söz konusu belediyelerin temsiline imkan verecek şekilde valiliklerce teşekkül ettirilecek komisyonlarca yürütülür. Daha önce yapılan devirler hariç olmak üzere, devir işlemleri bu maddenin yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde tamamlanır. Devir işlemleri kesinleşene kadar söz konusu hizmetler, ilgili belediyesince yürütülmeye devam olunur.

Büyükşehir belediyesi sınırlarına giren belediyelerin, kanunların verdiği yetkiye dayanarak yürütmekte oldukları toplu taşıma ve ulaşım hizmetlerinin, gerçek ve tüzel kişilere yaptırılması amacıyla verilen ruhsat, imtiyaz sözleşmesi ve ulaşım araçları kira sözleşmesi, ruhsatta öngörülen süre ve sahip oldukları hat güzergahı ile sınırlı olmak şartıyla herhangi bir işleme gerek kalmaksızın büyükşehir belediyesi toplu taşım ve ulaşım sistemine dahil edilir.

Geçici Madde 1: Büyükşehir belediyeleri, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde büyükşehirin 1/25.000 ölçekli nazım imar plânlarını yapar veya yaptırır.

Geçici Madde 2: Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte; büyükşehir belediye sınırları, İstanbul ve Kocaeli ilinde, il mülkî sınırıdır. Diğer büyükşehir belediyelerinde, mevcut valilik binası merkez kabul edilmek ve il mülkî sınırları içinde kalmak şartıyla, nüfusu birmilyona kadar olan büyükşehirlerde yarıçapı yirmi kilometre, nüfusu birmilyondan ikimilyona kadar olan büyükşehirlerde yarıçapı otuz kilometre, nüfusu ikimilyondan fazla olan büyükşehirlerde yarıçapı elli kilometre olan dairenin sınırı büyükşehir belediyesinin sınırını oluşturur.

Bu sınırlar içinde kalan köylerin tüzel kişiliği sona ererek mahalleye dönüşür. Bu şekilde oluşan mahallelerin katılacağı ilçe veya ilk kademe belediyesi, büyükşehir belediye meclisince belirlenir. Orman köylerinin tüzel kişiliği devam eder. Ancak ormanlarla ilgili diğer kanun hükümleri saklı kalmak üzere bu köyler imar bakımından büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılırlar. Bu köylerde su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütme görev ve yetkisi ilgili büyükşehir belediyesine bağlı su ve kanalizasyon idaresine aittir.

Birinci fıkra gereğince büyükşehir belediyesi kapsamına alınan ilçelerin mülkî sınırları içinde kalan belediye ve köyler ile büyükşehir belediyesi kapsamına alınan belediyelerin mücavir alan sınırları içerisinde bulunan köylerden; birinci fıkrada belirtilen mesafelerin dışında kalan belediye ve köyler, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde belediye meclisi veya köy ihtiyar heyetinin talebi üzerine büyükşehir belediye meclisinin kararı ve İçişleri Bakanlığının onayı ile başka bir işleme gerek kalmaksızın büyükşehir belediye sınırları içine alınabilir. Bu köylerin mahalle olarak hangi ilçe veya ilk kademe belediyesine katılacakları aynı meclis kararında gösterilir.

Birinci fıkra gereğince büyükşehir kapsamına alınan belediyelerin sınırlarında yerleşim düzeni gerekleri dikkate alınarak bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir sene içinde büyükşehir belediye meclisinin talebi üzerine İçişleri Bakanlığınca gerekli değişiklikler yapılabilir.

Büyükşehir belediye sınırlarına alınan belediyelerin organları büyükşehir belediyesi ilçe veya ilk kademe belediyesi organları; köy muhtar ve ihtiyar heyeti ise mahalle muhtar ve ihtiyar heyeti olarak ilk mahalli idareler genel seçimine kadar görevlerine devam ederler. Tüzel kişiliği kalkan köylerin malvarlıkları hak, alacak ve borçları mahalle olarak katıldıkları belediyeye devredilir.

Büyükşehir belediye kapsamına alınma nedeniyle meydana gelecek mülki sınır değişiklikleri

katılma durumuna uygun olarak 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu hükümlerine göre çözülür.

Geçici Madde 3: Büyükşehir belediyeleri ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sermayesinin % 50'sinden fazlası büyükşehir belediyelerine ait şirketlerin; 31/12/2004 tarihi itibarıyla kamu kurum ve kuruluşlarından olan kamu ve özel hukuka tâbi alacakları, bunların diğer kamu kurum ve kuruluşlarına olan borçlarına karşılık olmak üzere, 28/2/2007 tarihine kadar takas ve mahsup edilir. Bu süreyi 31/3/2007 tarihine kadar uzatmaya, Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir. Bu madde kapsamındaki alacak ve borç ifadesi bu alacak ve borçlara ilişkin fer'ileri ve cezaları da kapsar.

Yukarıdaki fıkra kapsamında yer alan kuruluşların takas ve mahsup işlemine konu olan veya olmayan borçları, genel bütçe vergi gelirlerinden her ay ayrılacak paylarının % 40'ını geçmemek üzere kesinti yapılarak tahsil edilir.

Bu maddeye göre yapılacak takas, mahsup ve kesinti işlemleri yılı bütçe kanunları ile ilişkilendirilmeksizin ilgili kuruluş ile uzlaşma komisyonu tarafından belirlenir; Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından karara bağlanır. Bakanlar Kurulu, ilgili kuruluşların borç ödeme kapasitelerini de dikkate alarak ödenecek tutarları taksitlendirmeye, taksitlendirilen kısma Kanunun yayımını izleyen günden itibaren zam ve faiz uygulatmamaya, bu borçların fer'i ve cezalarını geçmemek üzere indirim yapmaya yetkilidir

Bu madde uyarınca takas, mahsup ve kesinti işlemine tâbi tutulan borç ve alacaklar için ilgili kanunlarda öngörülen zamanaşımı süreleri işlemez.

İlgili kuruluşun uzlaşma ve hacizlerin kaldırılmasına dair başvurusunun uzlaşma komisyonunca kabul edilmesini müteakip 31.12.2004 tarihinden önceki borçlar için tatbik edilen hacizler kaldırılır.

Uzlaşma komisyonu Hazine Müsteşarlığı'nın bağlı olduğu Bakan tarafından görevlendirilecek bir başkan ile İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı, Sayıştay Başkanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu Başkanlığı ve İller Bankası'ndan birer temsilciden oluşur. Büyükşehir belediyeleri için ayrıca uzlaşma komisyonu kurulmaz. Belediyeler için kurulan komisyon büyükşehir belediyeleri için de görev yapar.

Geçici Madde 4: Bu Kanunun yayımı tarihinde profesyonel spor kulüplerinin başkanlığını yapan veya yönetiminde bulunan belediye başkanları, en geç 01.01.2005 tarihine kadar bu kulüplerin başkanlığından ve yönetimindeki görevlerinden ayrılırlar.

Geçici Madde 5 – Yürürlük (Madde 32): Bu Kanunun 23'üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi 1.1.2005 tarihinde, aynı maddenin ikinci fıkrası yayımını izleyen aybaşında, diğer maddeleri ise yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme (Madde 33): Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Geçici Madde - 5216 Sayılı Kanunun geçici 2'nci maddesinin birinci fıkrası gereğince büyükşehir belediyesi kapsamına alınan ilçelerin mülkî sınırları içinde kalan, ancak aynı fıkrada belirtilen sınırlar dışında olan belediye ve köyler, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde belediye meclisi veya köy ihtiyar heyetinin talebi üzerine büyükşehir belediye meclisinin kararı ve İçişleri Bakanlığının onayı ile başka bir işleme gerek kalmaksızın büyükşehir belediye sınırları içine alınabilir. Bu köylerin mahalle olarak hangi ilçe veya ilk kademe belediyesine katılacakları aynı meclis kararında gösterilir.

5216 Sayılı Kanunun geçici 2'nci maddesinin birinci fıkrası gereğince merkezleri büyükşehir belediyesi sınırları dışında kalan ilçelerin, büyükşehir belediye sınırları içine giren belediye ve köyleri, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde belediye meclisi veya mahalle ihtiyar heyetinin kararı ve büyükşehir belediye meclisinin görüşü üzerine İçişleri Bakanlığının onayı ile başka bir işleme gerek kalmaksızın, eski statüleriyle, büyükşehir belediye sınırları dışına çıkarılabilir.

5216 Sayılı Kanunun geçici 2'nci maddesine göre büyükşehir sınırları içinde kalan orman köylerinin tüzel kişiliği devam eder. Ancak ormanlarla ilgili diğer kanun hükümleri saklı kalmak üzere bu köyler imar bakımından büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılırlar. Bu köylerde su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütme görev ve yetkisi ilgili büyükşehir belediyesine bağlı su ve kanalizasyon idaresine aittir. Bu tür hizmetler karşılığı orman köylerinde yaşayan nüfusa göre genel bütçeden alınacak İller Bankası payı ilgili büyükşehir belediyesine aktarılır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMA KANUNU

1. KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE KOŞULLARI

Kamusal ihtiyaçlar, bireylerin tek başlarına karşılayamayacakları veya ortak gereksinimler olarak bilinmektedir. Kamu idareleri, bireylerin ihtiyaç duyduğu kamusal nitelikte veya ortak ihtiyaçlara yönelik hizmetleri yürütmekle görevlidirler. İdarelerin, bu hizmetleri gereği gibi yerine getirebilmeleri için sahip oldukları bazı üstün yetkileri mevcut olup, bu yetkilerle bireylerin temel haklardan biri olan mülkiyet hakkına sınırlama getirilmesi ve müdahale edilmesi mümkün olmaktadır. TC Anayasası; hem bireylerin mülkiyet ve miras hakkını tanımlamakta, hem de özel mülkiyete konu taşınmazların kamu yararı gerekçesi ile kamulaştırılması ve teşebbüsler ile iş kollarının devletleştirilmesini düzenlenmiştir. İdarelerin kamu yararı amacına yönelik olarak kullanmak üzere taşınmaz elde etme yöntemlerinden biri olan kamulaştırma, Türk Hukuk Sistemi'nin kişilere sağladığı temel bir hak olan mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıdığından, anlaşmazlıkların doğmasına neden olmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olan taşınmazların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, kamulaştırılan taşınmazın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmazın geri alınmasını, idareler arasında taşınmazların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemektedir. İlke olarak kamulaştırma yapılabilmesi için mutlaka özel mülkiyette olan taşınmazın bulunması gerekmekte ve bir kamu idaresinin mülkiyetindeki taşınmazın kamulaştırılmasından söz edilememektedir. Diğer bir ifade ile idarenin sahip olduğu kamu gücüne dayanarak özel mülkiyete konu taşınmazı zorla edinmesi kamulaştırma ve bu işlemi yapmaksızın özel mülkiyete yapılan müdahale ise kamulaştırmasız el atma veya el koyma olarak adlandırılmaktadır. Kamu hizmeti için kamu kurumlarının mülkiyetindeki taşınmaza gerek duyulması halinde; iki kamu idaresi arasında taşınmaz devri, süreli veya süresiz tahsis, kiralama ve bağış gibi yöntemlerin kullanılması gerekmektedir.

Birçok ülkede kamulaştırma işlemlerinin standart bir prosedürü bulunmamakta ve hatta ülke içinde farklı kurumların uygulamaları arasında birliğin bulunmadığı gözlenmektedir. Hemen her ülkede kamulaştırma kavramı ve kapsamı genellikle kamulaştırma kanunu ve ilgili mevzuatta açıkça tanımlanmıştır. Türk Hukuk Sistemine göre kamulaştırma karşılığının mevzuata göre hesaplanması ve nakdi olarak ödenmesi gerekmektedir. Kamulaştırma işleminin başından sonuna kadar hukuka uygun olarak gerçekleşmesi gerekir. Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olan taşınmazlar ve irtifak haklarının kamulaştırılması mümkün olmakta ve kamulaştırma sadece görevli/yetkili kamu idaresi tarafından mevzuata uygun yürütülen taşınmaz edinim yönetimi olarak tanımlanmaktadır.

Kamu yararı gerekçesi ile özel mülkiyete konu taşınmazlar ve irtifak haklarının mevzuatta tanımlanan esaslara göre takdir edilen bedeli peşin verilerek bir kamu hizmetine tahsis edilmesi ve kamu kurumunun mülkiyetine geçirilmesi olarak bilinen kamulaştırma işleminin temel özellikleri; Anayasanın 46'ıncı maddesinde; (i) Devlet ve kamu tüzelkişilerince yapılması, (ii) kamu yararının gerektirdiği hallerde yapılması, (iii) gerçek karşılıklarının peşin ödenmesi, (iv) özel mülkiyette olan taşınmazların tamamı veya bir kısmının kamulaştırılması ile (v) kamulaştırma işleminin özel kanun ile gösterilen esas ve usullere göre yürütülmesi olarak sıralanmıştır. Anayasaya göre tarım reformu uygulaması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amaçlı kamulaştırma işlemlerinde bedelin taksitle ve diğer işlemlerde ise nakden ve peşin olarak ödenmesi gerekmektedir.

Kamulaştırma yapma yetkisine sahip olan kurumlar hem 2942 Sayılı Kanunda genel olarak idare kavramı ile açıklanmış, hem de tek tek kamu kurum ve kuruluşlarının görev ve yetkilerini

düzenleyen kanunda açıkça tanımlanmıştır. Bir kurumun kamulaştırma yapabilmesi için öncelikle görev ve yetkilerini tanımlayan yasal düzenlemelerde açıkça kamulaştırma yapma yetkisinin tanımlanmış olması gerekir. 2942 Sayılı Kanuna göre "idare"; yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişileri, kamu kurum ve kuruluşları, gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri olarak tanımlanmıştır. İdarelerin mevzuata uygun olarak yapmaları gereken kamulaştırma işlemlerinde mutlaka taşınmaz veya kaynağın bulunduğu yerde (veya taşınmazın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçede) işlemleri yürütmeleri ve özellikle kamulaştırma davalarını açmaları gerekir. 2942 Sayılı Kanuna göre kamulaştırma işleminin temel koşulları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- i. Kamulaştırma için mutlaka gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar, kaynaklar veya irtifak hakları söz konusu olmalıdır.
- ii. Kamulaştırma işleminin özünde kamu yararı ve kamu hizmeti amacı bulunmalıdır.
- iii. Kamulaştırma için mal sahiplerinin rızasını almaya gerek bulunmamaktadır.
- iv. Kamulaştırma işlemi başından sonuna kadar hukuka uygun olarak gerçekleşmeli ve yetkili kamu idareleri tarafından kamulaştırma yapılmalıdır.
- v. Kamulaştırma bedeli nakden ve peşin ödenir. Ancak mevzuatta belirtilen hallerde taksitle ödeme yapılabilir. Taksitle ödeme yapılması halinde, geciken taksitlere devlet borçlarına uygulanan en yüksek faiz oranı uygulanır.
- vi. İdare tarafından yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanamaz.
- vii. Kamulaştırmaya kamu idareleri yetkili olmakla birlikte özel kanunlarda açıkça tanımlanan yetki çerçevesinde gerçek ve özel hukuk kamu tüzel kişileri adına da kamulaştırma yapılabilir.
- viii. Kamulaştırma işlemi sadece görevli/yetkili kamu idaresi tarafından yapılabilir.
- ix. Kamulaştırma işleminin konusunu özel mülkiyet konu taşınmazlar, kaynaklar veya irtifak hakları teşkil etmekte, taşınırın mülkiyetinin kamuya geçirilmesi kamulaştırmanın konusuna girmemektedir.

4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kanunun 3'üncü maddesinde yapılan değişiklik ile "idarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz" hükmü tesis edilmiş olmakla birlikte, yeterli ödeneğin ölçüsü tanımlanmamış olması yanında, ödeneğin kamulaştırma işleminin hazırlık safhasında değil de satın alma yoluyla kamulaştırmaya başlandığı zaman veya acele el koyma kararının alınacağı zaman gerekli olacağı da belirtilmemiştir. Diğer önemli bir husus da kanunda açıkça taksitle ödeme yapılacak haller tanımlanmış, ancak taksit ile ödeme yapılması halinde uygulanacak faiz haddi konusu muğlak olarak ifade edilmiştir. 2942 Sayılı Kanuna göre Bakanlar Kurulu tarafından 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 Kanunu'nda 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 araziden, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye[115] ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir. Burada

---

[115] Öncelikle 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununda "küçük çiftçi" ile ilgili genel ölçütler tanımlanmış olup, bununla ilgili olarak işletme büyüklüğü ve yıllık satış hasılatı ölçütü olarak iki temel parametre kullanılmaktadır. Küçük çiftçi muaflığı zirai kazançlara münhasır olup, bu muaflıktan faydalananlar, varsa, diğer kazanç ve iratları üzerinden söz konusu kanunun diğer hükümleri gereğince vergiye tabi tutulurlar. Küçük çiftçi muaflığının tespitinde bir takvim yılı içinde nazara alınacak işletme büyüklüğü ölçüleri; birinci grupta (hububat, afyon, ayçiçeği tarımında) ekilen arazinin yüzölçümü toplamı 150 dönümü; ikinci grupta (bakliyat, pamuk, pancar, susam, tütün ve keten tarımında) ekili arazinin yüzölçümü toplamı 60 dönümü; üçüncü grup (çeltik ve sebze tarımında) ekilen arazinin yüzölçümü toplamı 30 dönümü; dördüncü grupta (meyva verilebilecek hale gelmiş bağa, incir ve fındık tarımında) yüzölçümü toplamı 30 dönümü; beşinci grupta meyva verebilecek hale gelmiş zeytinliklerde 800 ağacı ve narenciyede 400 ağacı; altıncı grupta (diğer meyva ve mahsul tarımında) ekili arazinin yüzölçümü toplamı 15 dönümü ve yedinci grup; büyümüş hayvan sayısı 25 adedi veya küçükbaş hayvan sayısı 100 adedi aşmayan üreticiler olarak tespit edilmiştir. Belirtilen tarım gruplarından birarada yapılması halinde, her bir grup için belirtilmiş olan ölçüler ayrı

söz edilen "Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi" ile ilgili olarak Devlet iç borçlanma senetlerinin faiz oranının dikkate alınması uygun bulunmaktadır.

2. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN AŞAMALARI

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırma işlemleri, yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişileri, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri tarafından yapılabilir. Kamulaştırma işlemlerinin aşamaları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Kamu hizmetine yönelik proje hazırlanması,
- Kamu yararı kararının alınması,
- İdarenin kamulaştırma planını yapması ya da yaptırması,
- Kamulaştırılacak parsel malikleri ve adreslerinin tespit edilmesi,
- Tapu müdürlüğünce kamulaştırmaya konu taşınmazlar üzerine "kamulaştırma şerhi (idari şerh)" konulması,
- Kıymet takdir komisyonunun oluşturulması ve komisyon tarafından kıymet takdir raporunun oluşturulması,
- Uzlaşma komisyonunun oluşturulması,
- Taşınmaz malikine uzlaşma komisyonu ile görüşme için davet yazısının tebliğ edilmesi,
- Satın alma yoluyla kamulaştırma için pazarlık görüşmelerinin yapılması,
- Pazarlık görüşmesi sonucu anlaşma işlemleri ve anlaşmazlık durumunda anlaşmazlık tutanağının hazırlanması,
- Anlaşmazlık durumunda kamulaştırma bedel tespit ve tescil davasının açılması,
- Kesinleşen bedelin ödenmesi ve taşınmazın idare adına tescil edilmesi veya tapudan terkin edilmesi.

2.1. Kamu Yararı Kararının Alınması ve Onaylanması

Anayasa'nın 10'uncu maddesi, herkesin, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşit olduğunu ve devletin, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlü olduğunu hüküm altına almıştır. Bu amaçla alınacak tedbirler ise Anayasaya göre eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz ve hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz. Anayasanın 35'inci maddesindeki; "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*" hükmü de mülkiyet hakkı ile toplum yararı ilişkisini açıklamaktadır.

Anayasanın 46'ncı maddesinin ilk fıkrasında "devlet ve kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde kamulaştırma yapma ve idari irtifak tesisine yetkili olduğu" hüküm altına alınmıştır. Bu amaçla yapılacak kamulaştırma işleminin amaç unsurunu 'kamu yararı' kavramı oluşturmaktadır. Diğer bir ifade ile idare, ancak kamu yararını gerçekleştirmek için kamulaştırma yapabilir. Kamu yararının gerektirmediği durumlarda idarenin kamulaştırma işlemi yapması ise, bu işlemi amaç bakımından hukuka aykırı hale getirir[116]. Burada amaç kavramı ile sözlük anlamına uygun olarak hak sahibinin yapmış olduğu işlemden beklediği sonuç ifade edilmekte olup, bu da onun kendi düşüncesi içinde gelişen ve oluşan tamamen subjektif bir duruma karşılık gelir[117].

Kamu yararının nerede ve ne olduğuna nasıl somutlaştığına karar verme yetkisi, Türk Hukuk Sistemine göre asil kural koyma yetkisine sahip bulunan 'yasama' organındadır. Bu bakımdan kanun

---

ayrı aşılmadığı takdirde muaflık devam etmektedir. Ayrıca küçük çiftçi muaflığından istifade edebilmek için zirai mahsullerin bir takvim yılı içindeki satış bedelleri tutarının 15.000 TL'nı geçmemesi lazımdır. Arazi üzerinde yapılmayan tarımsal faaliyetler ile kara ve su avcılığında ve yukarıda belirtilen işletme büyüklüğü ölçüsü gösterilmeyen zirai faaliyetlerde muaflık yalnız yıllık satış tutarı ölçüsüne göre tayin olunacaktır.

[116] *K. Gözler, İdare Hukuku, Cilt:2, Ekin Kitabevi, 2003, Bursa, s.880.*

[117] *İ.H. Özay, Günışığında Yönetim, Alfa Yayınevi, 1996, İstanbul, s.403.*

koyucunun İdareye bir görev ve buna bağlı yetki vererek o alanda işlem yapmasını isterken hangi amacın gerçekleştirilmesinin düşünüldüğü ve istenildiğine bakılarak kamu yararının somutlaştığına ilişkin yorum yapılabilir. Kamu yararının ne olduğunu belirlemek yasama organının yetkisi ise, bir uyuşmazlık durumunda ilke ve kuralları yorumlayarak kamu yararının ne olduğunu belirleme görev ve yetkisi de yargı organına ait olur[118].

Sonuç olarak kamu yararı dar anlamda mülkiyet hakkının sınırlanması ve özüne yapılacak müdahalelerde ölçü olacaktır. Geniş anlamda ise, bütün toplumsal değerleri kapsayan bir nitelik ve anlam kazanabilecektir. Kamu yararı kavramının yanında, toplum yararı, ortak iyilik, toplumsal refah ve genel yarar gibi çoğu birbirinin yerine kullanılan çeşitli kavramlar da bulunmaktadır. Bu kavramların ortak noktası, tümünün bireysel çıkardan farklı ve bireysel çıkarın üstünde bir yararı ifade etmesidir. Kamu yararı öz olarak büyük bir grubun yararının küçük bir grubun ya da belirli kişilerin yararından üstün tutulmasıdır.

4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 5'inci maddesinde kamulaştırmanın gereği olan kamu yararının varlığına karar verecek merciler, 2942 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesinde ise bu kararları onamaya yetkili merciler açıklanmıştır. 2942 Sayılı Kanunun 5'inci maddesine göre kamu yararı kararı verebilecek merciler aşağıdaki şekilde sıralanmıştır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

✓ 2942 Sayılı Kanunun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda (Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda) ilgili bakanlık,

✓ Köy yararına yapılacak kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,

✓ Belediye yararına yapılacak kamulaştırmalarda belediye encümeni,

✓ İl özel idaresi yararına yapılacak kamulaştırmalarda il daimi encümeni,

✓ Devlet yararına yapılacak kamulaştırmalarda il idare kurulu,

✓ Yükseköğretim Kurulu yararına yapılacak kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,

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

✓ Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına yapılacak kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,

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

✓ Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına yapılacak kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

✓ Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

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

c) Gerçek kişiler yararına yapılacak 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.

4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesi ile de kamu yararı kararını onaylayacak makamlar açıkça sayılmıştır. Buna göre kamu yararı kararı onay mercileri aşağıdaki gibi olacaktır.

- Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde vali,

- İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, vali,

[118] *İ.H. Özay, Günışığında Yönetim, Alfa Yayınevi, 1996, İstanbul, s.403.*

- Üniversite yönetim kurulu kararları, rektör,
- Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanı,
- Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdür
- Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanı,
- Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakan,
- Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, vali.

Mevzuatta kamu yararı kararı alınması ve onaylanmasına ilişkin olarak iki istisnai durum söz konusudur. Birincisi 2942 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin son fıkrasına göre "*Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanmasına gerek olmaması" veya "onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek olmamakta, böyle durumlarda sadece yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınması"* yeterli olmaktadır. Özellikle kentsel gelişme, kentsel dönüşüm, riskli ve rezerv yapı alanları, afet bölgeleri ile organize sanayi bölgeleri ve endüstri bölgeleri gibi alanlarda varsa Bakanlık onaylı proje ve imar planına göre yapılacak kamulaştırma işlemlerinde ayrıca kamu yararı kararı alınmasına gerek olmamaktadır.

İkinci önemli husus ise "acele kamulaştırma" için Bakanlar Kurulu Kararı alınmasında ortaya çıkmaktadır. 2942 Sayılı Kanunun 27'inci maddesi kapsamında; 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 taşınmazların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmazın 2942 Sayılı Kanunun 10'uncu madde esasları dairesinde ve 15'inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10'uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaza el konulabilmektedir. 2942 Sayılı Kanunun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedeli olacaktır.

2.2. Kamulaştırılacak Taşınmazlar ile Maliklerinin Tespiti

Kamu yararı kararının alınmasından sonra idarece proje güzergâhına isabet eden taşınmazların mülkiyet, yüzölçümü ve maliklerinin tespiti çalışmasının yapılması aşamasına geçilir. Kamulaştırılacak ve irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazların tespitine yönelik çalışmaların öncelikle ilgili kadastro müdürlüğünün onayından geçirilerek onaylı kamulaştırma planı ile kamulaştırma işlemlerinin idari yönü ve yargılama aşamasına geçilir.

2942 Sayılı Kanunun 7'nci maddesine göre; "*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...*" hükmüne göre kamulaştırma planın yapılması ve böylece proje için hangi parsellerin kamulaştırılacağı ve varsa arta kalan kısımları ile maliklerinin isimlerinin tespiti yapılacaktır. Bunun dışında kamulaştırma alanında kamu kurumlarına ait olan parseller ile varsa mülkiyeti çekişmeli olan parsellerin tespitinin de yapılması, uygun kamulaştırma yönteminin seçimi ve bedelin ödenmesi bakımından önem taşımaktadır.

Kamulaştırma alanının sınırları içindeki parsellerin zilyetlikle işlendiğinin tespit edilmesi üzerine, kamulaştırma yapan 2942 Sayılı Kanunun 9'uncu maddesine göre idare, tapulama veya

kadastrosu 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 2942 Sayılı Kanunun 29'uncu maddeye göre ödeme yapılır.

2942 Sayılı Kanununun 7'inci maddesi; "*Kamulaştırmayı yapacak idare, …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*" hükmünü amirdir. Buna göre idare tarafından hazırlanan ya da hazırlatılan kamulaştırma planına uygun olarak, kamulaştırma sahası içinde kalan taşınmazların tapu kayıt suretlerinin ilgili tapu müdürlüğünden temin edilip, malik ve hissedarların adresleri ve ölü olup olmadıkları harici araştırmalarla tespit edilir. Ölü oldukları tespit edilen taşınmaz maliklerinin mirasçılarını gösterir nüfus kayıtları ilgili nüfus müdürlüğünden çıkartılarak mirasçıların adresleri de tespit edilir.

İdarece kamulaştırılacak taşınmazların maliklerinin adreslerinin tespitinde; öncelikle ilgili tapu müdürlüğü, nüfus müdürlüğü ve vergi dairesinden araştırma yapılır. Adresleri tespit edilemeyen malik ve hissedarlarla ilgili olarak belediyelerin emlak servisi, sivil savunma teşkilatı ve il/ilçe seçim kurulu kayıtları ile jandarma ve polis karakolundan da adres araştırması yapılmakta ve yurt dışında bulunduğu öğrenilen maliklerle ilgili olarak Adalet Bakanlığı ve Dışişleri Bakanlığı üzerinden gerekli yazışmalar yapılmalıdır. Araştırma sonuçlarının belgelendirilmesi ve yargılama aşamasında dava dosyasında bulundurulması zorunludur. Maliklerin belirlenerek adreslerinin tespiti ile usulüne uygun bildirimde bulunmak, 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun temelini oluşturmaktadır. Buna göre tüm kamulaştırma işlemlerinde adres araştırmasına büyük önem vermek zorunluluğu olmakla birlikte, adresi ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından araştırıldığı halde tespit edilemeyenler için ilanen çağrı yoluna başvurulması gerekmektedir.

Hazırlık aşamasında kamulaştırılacak taşınmazlar ile irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazlarla ilgili olarak ilgili vergi dairesi ve belediyeden söz konusu taşınmazların vergi değerleri, vergi beyanının olmadığı hallerde, beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içinde verir. Vergi beyan değerleri taşınmazların piyasa değerleri hakkında gerçekçi bir fikir vermemekle birlikte takdir edilecek taşınmaz değerlerinin kontrolü bakımından önem taşımaktadır.

2.3. Tapu Kütüğüne İdari Şerh Verilmesi

2942 Sayılı Kanunun 7'inci maddesi kapsamında kamulaştıran idare tarafından tapu kütüğünün "beyanlar" sütununa kamulaştırma yapılacağına ilişkin idari şerh verilmesi, 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun ile düzenlenmiştir. İdari şerhin konulmasının amacı; idarenin kamulaştırma çalışmasına başladığı konusunda malik ve üçüncü tarafların bilgilendirilmesi ve tapu bilgileri alınan taşınmaz(lar)ın tapu kaydı üzerinde meydana gelebilecek değişikliklerden tapu müdürlüğünce haberdar edilmesini sağlamaktır. 2942 Sayılı Kanunun 7'nci maddesine göre verilen kamulaştırma şerhinin amacı bilgilendirme olup, tasarruf hakkını kısıtlayacak ve taşınmazda değer kaybına neden olabilecek etki yapmamaktadır. Diğer bir ifade ile belirtme tarihinden itibaren mülkiyette ve mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişikliklerin kamulaştırmayı yapan idareye bildirmesi gerekmekte olup, idari şerh, tasarruf hakkını önlemeyip, yeni maliki veya mülkiyetten gayri ayni hak iktisap edecek kişiyi uyarıcı anlam taşımaktadır. Tarafların, bu hususu bilerek kabul etmeleri halinde, talep edilen işlemlerin karşılanarak sonucunun kamulaştıran idareye bildirilmesi gerekir.

İdari şerh işlemi, idarenin, kamulaştırma kararı verilmesinden (kamu yararı varlığı kararı alınıp, onaylandıktan) sonra, kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesi, taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma şerhi verilen taşınmazların kaydında herhangi bir değişiklik olması halinde tapu müdürlüğünce şerhi koyduran idareye bildirim

yapılması gerekmektedir. 2942 Sayılı Kanunun 7'nci maddesine göre verilen şerh, Kanunun 10'uncu maddesine göre altı ay içinde bedel tespiti ve tescil davasının açıldığının belgelenememesi halinde tapu müdürlüğünce resen terkin edilecektir. Bununla birlikte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yayınlanan 1467 Sayılı Genelge ile şerhin resen terkin edilmemesi yönünde ikincil düzenlemenin yapıldığı görülmektedir[119].

3. KAMULAŞTIRMA YÖNTEMLERİ VE İŞLEYİŞLERİ

2942 Sayılı Kanuna göre idarelerin taşınmaz ediniminde kullanabilecekleri başlıca taşınmaz edinim yöntemleri; satın alma usulü (Md. 8), tam kamulaştırma (Md. 11), kısmen kamulaştırma (Md.12), irtifak hakkı tesisi (Md. 4; Md. 11), trampa yoluyla kamulaştırma (Md. 26) ve acele kamulaştırma (Md. 27) olarak sıralanabilir. Ayrıca bir kamulaştırma yöntemi olmamakla birlikte 2942 Sayılı Kanunun 30'uncu maddesi ile "iki kamu idaresi arasında taşınmaz devri" düzenlenmiştir. Bunların dışında bedelsiz kullanım ile kamulaştırmasız el koyma ile ilgili hususlar da mevzuatta düzenlenmiştir.

2942 Sayılı Kanunun 28'inci maddesine göre 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 yetkili kılınmıştır. Bayındırlık, Köy İşleri ve Kooperatifler Bakanlıkları ile TC Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de aynı sebep ve şartlarla, demiryolu hattının veya karayolu 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 kullanabileceklerdir.

Çeşitli nedenlerle uygulamada sıklıkla kamulaştırma işlemi yapılmadan taşınmazlara el atılması yoluna gidildiği gözlenmektedir. Kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti de 2942 Sayılı Kanunun ek 6'ıncı maddesi ile düzenlenmiş olup, el atma tazminatının hesaplanması, faiz ve ödeme koşulları söz konusu madde kapsamında yeniden düzenlenmiştir. Önceleri sadece fiili el atmadan söz edilirken, son dört-beş yılda hukuki el atma kavramı gündeme gelmiş ve kullanım hakları idarece kısıtlanan bütün taşınmazlara da el atma kapsamına girmiştir.

Kamulaştırma yöntemlerine göre taşınmaz ediniminin işleyişi, değerleme ve ödeme konuları aşağıda detaylı olarak incelenmiştir:

3.1. Satın Alma Yöntemi ile Kamulaştırma

4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre idarelerin, tapuda kayıtlı olan taşınmazlarla ilgili olarak yapacakları kamulaştırma işlemlerinde satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esası getirilmiştir. Satın alma yoluyla kamulaştırmanın yapılabilmesi için her idarenin bünyesinde en az üç kişiden oluşan bir veya daha fazla kıymet takdiri komisyonu ve bir veya daha fazla uzlaşma komisyonu kurulması zorunludur.

Kamulaştırma yapma yetkisi olan bütün kamu kurum ve kuruluşları bünyesinde kamulaştırılacak ve trampa edilecek taşınmazlar ve irtifak haklarının tahmini bedelini belirlemek üzere en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunun görevlendirilmesi gerekir. Kıymet takdiri komisyonu tarafından yapılacak değerleme çalışmasında; 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesindeki esaslar, konu ile ilgili uzman kişi ve kurumlardan alınacak rapor ve

---

[119] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2942 Sayılı Kanunun 7'inci maddesi gereği belirtmenin resen terkinine ilişkin 1467 sayılı Genelgesi ve Ek Genelgesinin (A) maddesindeki açıklamaya göre ilgili kuruma sorulmadan şerhin terkin edilmesi ve sonucundan ilgili kuruma bilgi verilmesi ile yetinilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Taşınmazın maliki veya ilgilisince kendisine tebligat yapılmadığı gerekçesiyle şerhin terkininin istenmesi halinde, durum idareye bildirilerek, şerhin terkininin gerekip gerekmediği sorulmalı ve alınacak cevaba göre işlem yapılmalıdır. Bakınız:http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/1467-sayili-2942-sayili-kamulastirma-kanunu-konulu-genelge.

gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım-satım bürolarından alınacak bilgilerden faydalanılarak işlem yapılması gerekmektedir.

Kamulaştırma mevzuatında 4650 Sayılı Kanun ile değişiklik yapılmadan önceki (24/4/2001 tarihinden önceki) dönemde her il ve ilçede kıymet takdiri komisyonu kurulmakta ve hangi idare tarafından talep edilirse aynı komisyon tarafından değer takdiri yapılmakta iken, bu komisyonun verimli çalışmaması ve komisyon tarafından takdir edilen bedelin idarece yatırılmasından sonra istisnasız bütün malik ve hak sahiplerinin bedel artırma (tezyid-i bedel) ve idarenin de zaman zaman bedel azaltma (tenkis-i bedel) davası açmasının neden olduğu olumsuzlukları ortadan kaldırmak için kamulaştırma yapma yetkisi olan her kurum bünyesinde takdir ve uzlaşma komisyonu kurulması zorunluluğu getirilmiştir[120].

4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre; idarelerin öncelikle satın almaya veya trampa yöntemi taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi yoluna gitmeleri zorunluluğu getirilmiş ve bu amaçla daha önce il/ilçe düzeylerinde kurulan kıymet takdiri komisyonlarının kamulaştırma yapma yetkisi olan her bir kurumda oluşturulması zorunluluğu getirilmiştir. Kıymet takdiri komisyonu taşınmaz ve irtifak haklarının satın alınması ve trampa edilmesine esas teşkil edecek tahmini bedel takdirini yapacak olup, bu düzenleme ile kamu hizmetleri için taşınmaz edinim süresinin kısaltılması, kamulaştırma sorunlarının asgari düzeye çekilmesi, tarafların memnuniyet düzeylerinin artırılması ve dava ekonomisi sağlayacak biçimde taşınmazın edinim sürecinin tamamlanması hedeflenmiştir.

2942 Sayılı Kanunu'nda; "İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3'üncü maddesinin 2'inci fıkrasına göre yapılıyorsa, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz ile trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir" denilerek 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesi gereği, idarenin uzlaşma çağrısını, resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirmesi gerekmektedir.

4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesinde; *"... İdare, 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*" denilmektedir. Esasen uzlaşma komisyonu tarafından taşınmaz ve sınırlı ayni hakların pazarlık ile satın alması sürecini yönetilmesi gerekmektedir. Burada yapılacak pazarlığın sınırları bulunmaktadır. Uzlaşma komisyonu ile malikler ve hissedarlar veya bunların yasal temsilcilerince yapılacak pazarlık görüşmelerinde parasal sınır getirilmiş olup, uzlaşma komisyonunun takdir komisyonunun belirlediği bedeli aşamayacağı ve uzlaşma komisyonunca malike teklif edebilebilecek en yüksek bedelin kıymet takdir komisyonu tutanağındaki bedel olması gerektiği mevzuatta açıkça hüküm altına alınmıştır.

---

[120] 4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesinde değişiklik yapılmadan önceki dönemde her il/ilçede kıymet takdir komisyonları kurulmakta olup, il ve ilçe dâhilinde görev yapmak üzere beş asıl ve beş yedek üyeden oluşacak kıymet takdiri komisyonları, her yıl Ocak ayının ilk haftasında kurulmaktadır. İl kıymet takdiri komisyonu; il idare kurulunca, defterdarlık memurlarından, resmi kuruluşların ziraat mühendislerinden, yoksa ziraat teknisyenlerinden, o ildeki fen adamları arasından birer asıl ve birer yedek olmak üzere üç asıl ve üç yedek üye; il belediye encümenince taşınmaz malikleri arasından iki asıl ve iki yedek üye, ilçe kıymet takdiri komisyonu; ilçe idare kurulunca; mal müdürlüğü memurlarından, resmi kuruluşların ziraat mühendislerinden, yoksa ziraat teknisyenlerinden, ilçedeki fen adamları, temin edilememesi halinde o ilçenin bağlı bulunduğu ildeki fen adamları arasından birer asıl ve birer yedek olmak üzere üç asıl ve üç yedek üye; ilçe belediye encümenince taşınmaz malikleri arasından iki asıl ve iki yedek üye, olmak üzere seçilmiştir. Belediye sınırları içindeki nüfusu, son nüfus sayımına göre yüz bini geçen şehirler için aynı sınırlar içerisinde yapılacak kamulaştırmalarda kıymet takdiri komisyonu, seçilen ziraat mühendisi veya ziraat teknisyeni yerine il veya ilçe idare kurulunca Bayındırlık Bakanlığı kuruluşuna dâhil teknik elemanlar arasından seçilecek bir üyenin katılması ile oluşturulmuştur. Seçilen komisyon üyelerine en yakın sulh mahkemesinde yemin ettirilir. Komisyon üyelerinin hizmet süresi bir yıldır. Süresi biten üye tekrar seçilebilir. Kıymet takdiri komisyonları uzmanlıkları dışında kalan konularda, kamulaştırılan malın cinsine göre uzman kimselerden danışma niteliğinde görüş alır ve bu hususu gerekçesiyle raporlarında bildirirler. Kamulaştırılan taşınmazın sahipleri, bunların usul ve füruu, karı-koca veya üçüncü derece dâhil kan ve sıhri hısımları komisyonlara katılamaz ve görüş bildiremez. Komisyon, kamulaştırmayı yapan idarenin daveti üzerine eksiksiz toplanır. Hukuki veya fiili nedenlerle komisyona katılamayan asıl üyenin yerine, yedeği çağrılır. Komisyon başkanını kendi arasından seçer. Komisyonda kararlar çoğunlukla verilir. Azınlıkta kalan üye, karara katılmama nedenlerini yazıp imzalamak zorundadır.

Tebligat yazısının gönderim tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmazın pazarlıkla ve anlaşarak satılmak ya da trampa yapılmak istemiyle, malik veya yetkili temsilcisi tarafından idareye başvurularak; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmelerine başlanır. Bedel tahmini değeri geçemez. Görüşmeler sonucunda anlaşmaya varılsa da varılmasa da bir tutanak tanzim edilerek, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyelerince imzalanır. Anlaşma sağlanmışsa tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde, tutanakta belirtilen bedel idare tarafından hazırlanarak malik ya da yetkili temsilcisine yazıyla bildirilir. Söz konusu yazıda belirlenen günde ilgilinin tapu müdürlüğünde hazır bulunarak, idare adına ferağ vermesi istenilir. Ferağ verme işlemi tamamlandıktan sonra kamulaştırma bedeli ilgiliye ödenir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmazın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır **(Değişik beşinci fıkra: 20.08.2016-Md.6745/31)**.

İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir **(Değişik altıncı fıkra: 20.08.2016-Md.6745/31)**.

2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre; satın alınan veya trampa edilen taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılamaz. Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde 2942 Sayılı Kanunun 10'uncu maddesine göre işlem yapılacaktır.

4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre kıymet takdir komisyonu; 657 Sayılı Kanuna göre kamu hizmeti görmekle görevli olan memur, işçi, sözleşmeli personel ve geçici işçilerden oluşturulabilir. Yerel yönetimlerde seçilmiş başkan ve üyeler komisyonda görev alamazlar. İdare bünyesinde ihtiyaca göre bir veya birden fazla kurulabilir, ancak komisyon üyelerine maaş dışında ücret veya huzur hakkı ödemesi yapılmamaktadır. Kanunda kıymet takdir komisyonu üyelerinin eğitim ve nitelikleri açıkça belirtilmemiş olması ile komisyon üyelerine diğer idare personelinden fazla ve ek çalışma yapılması nedeni ile ücret ödenmemesi, uygulamada takdir komisyonlarının verimli ve etkin çalıştırılmasını kısıtlamaktadır. Takdir komisyonu tarafından belirlenecek bedelin uzlaşma için tavan olması da sorunlara yol açabilmektedir.

Satın alma yönteminde idarelerin kendi bünyesi içinde kurup görevlendireceği "uzlaşma komisyonu" aracılığı ile mal sahibi ile pazarlık ve anlaşma yoluyla taşınmaz edinmeleri veya idareye ait başka bir taşınmazla trampa etmeleri olanaklı kılınmış ise de, burada serbest bir alım-satımdan söz edilemeyeceği açıktır. Satın alma yöntemi ile taşınmaz edinimi sadece kamulaştırmanın zorla edinim tarafının ıslahı ve özellikle kamulaştırmadan etkilenen malik ile yaşanabilecek olası sorunların asgari düzeye çekilmesine hizmet edecektir. 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre kurulan kıymet takdiri komisyonlarının değer tespitinde "gerektiğinde sanayi ve ticaret odaları ile yerel emlak alım-satım bürolarında alınacak fiyatlara" göre değer tahmin etmeleri hüküm altına alınmış olup, bu kapsamda yapılacak değer tespitinin özellikle cinsi arazi olan taşınmazlar yönünden 11'inci maddedeki gelir yöntemine göre takdir edilecek bedel ile uyumlu olamayacağı ve doğal olarak kıymet takdiri komisyonu ve bilirkişi kurullarının takdir edecekleri bedeller yönünden önemli farklılık ortaya çıkabilecektir. Ancak idare bünyesindeki kıymet takdiri komisyonlarının uzman kişi ve kurum sıfatı ile gayrimenkul değerleme şirketleri, değerleme uzmanları, gayrimenkul (taşınmaz)

geliştirme uzmanları ve Üniversitelerin Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümlerinden hizmet alma yoluna gittikleri ve bu yolla satın alma sürecinde önemli başarı kazandıkları gözlenmektedir[121].

Satın alma yöntemi ile kamulaştırma ile serbest alım-satım arasında önemli farklılık bulunmaktadır. Serbest alım-satımda ödenecek bedel tarafların iradelerine göre belirlenmektedir. Satın alma yöntemi ile kamulaştırmada şahsın serbest iradesinden söz etmek belirli ölçüde de olsa mümkün değildir. Malik açısından bakıldığında ise, her halükarda taşınmazı idare devralacak ve bu taşınmaz satın alma yöntemi ile kamulaştırılmış olacaktır.

3.2. Tam Kamulaştırma

Literatürde bir taşınmazın tamamının kamulaştırılmasına tam kamulaştırma adı verilmekte, ancak 2942 Sayılı Kanunda tam kamulaştırma kavramı kullanılmamaktadır. Mevzuatta tamamı kamulaştırılan taşınmaza ilişkin özel hüküm olmamakla birlikte, kısmen kamulaştırma konusu olan ve doğal olarak arta kalan kısmı bulunan taşınmazlara ilişkin özel düzenleme yapılmıştır. Kamulaştırma mevzuatında tarımsal işletme bütünlüğü yerine taşınmaz bütünlüğünün esas alınmış olması nedeni ile bir parselin tamamının kamulaştırılmasından sonra tarımsal işletme bütünlüğünün bozulmasından dolayı malikin bedel veya tazminat talep etme hakkı düzenlenmemiştir. Hatta yerleşim yerlerinin fiziksel yer değiştirmesi söz konusu olmadan hanelerin kamulaştırma sonrası gelir kaynaklarına ulaşım haklarının engellenmesi halinde yeniden iskan kapsamında işlem yapılması mümkün olamamaktadır. İskan uygulaması sadece güvenlik, afet, kamulaştırma gibi gerekçelerle fiziksel olarak yerleri değiştirilenlerin iskanını kapsamakta olup, 2942 Sayılı Kanunun 12'inci maddesine baraj kamulaştırmaları ile ilgili olarak Baraj İnşaatı İçin Yapılan Kamulaştırmalarda Kamulaştırma Sahasına Mücavir Taşınmaz Malların Kamulaştırılması Hakkında Yönetmelik (Resmi Gazete, Tarihi: 6.8.1985, No: 18834) kapsamında sadece bir kısmı kamulaştırılan parsellerin arta kalan kısımları ile ilgili kamulaştırma kararı verilebilmektedir.

3.3. Kısmen Kamulaştırma

Uygulamada bir taşınmazın tamamına kamu yararına gereksinim olabileceği gibi, bir kısmına da gereksinim duyulmakta veya parselin üzerinde irtifak hakkı tesisi yoluna gidilmektedir. 2942 Sayılı Kanunun 12'inci maddesine göre bir kısmı kamulaştırılan parsellerin arta kalan kısımlarında olası değer değişimine ilişkin olarak üç farklı durum ortaya çıkabilmektedir. Bu durumlar aşağıdaki gibi özetlenebilir:

a. Taşınmazın bir kısmının kamulaştırılmasından sonra kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, taşınmazın fiilen el kamulaştırılan kısmının 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinde belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarı olur.

b. Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın 2942 Sayılı Kanunun 12'inci maddesinin (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktardır.

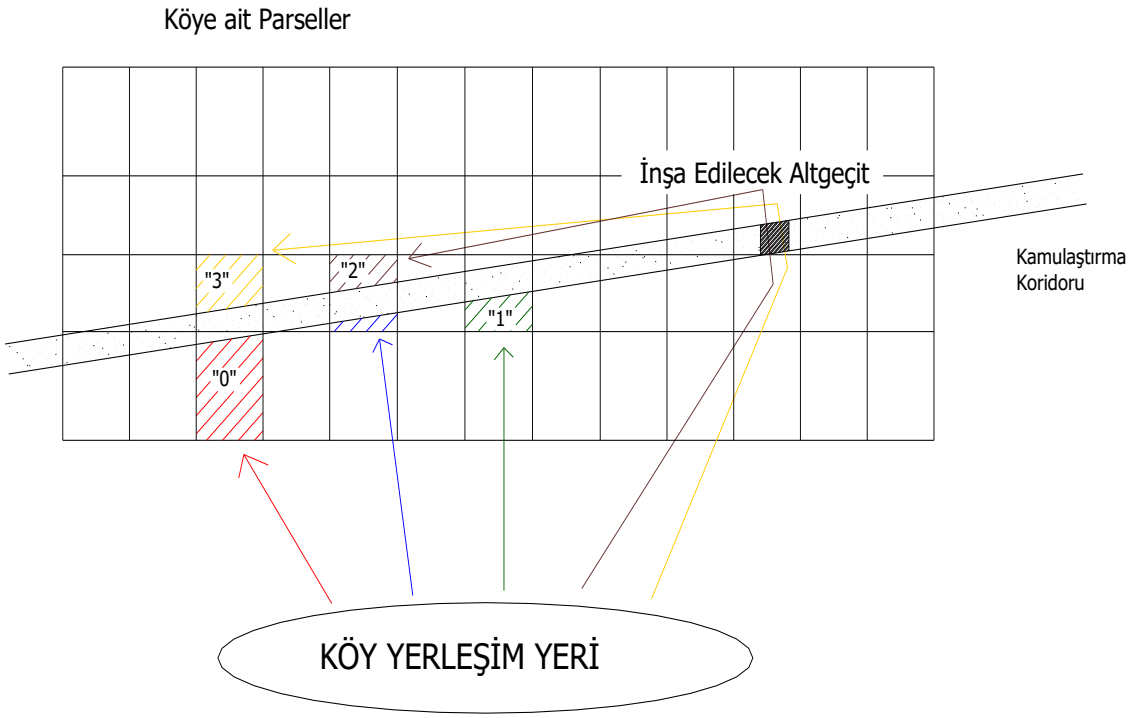
c. Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın 2942 Sayılı Kanunun 12'inci maddesinin (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır. Bu kapsamda yapılacak indirime, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

---

[121] *Hatta bazı belediyeler, organize sanayi bölgeleri, Kamu İktisadi Teşebbüsleri ile kamu kurum ve kuruluşlarının kamulaştırma yetkisini 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi Kontrol Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu ve 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu hükümlerine dayanılarak bir bütün olarak veya sadece satın alma sürecinin yönetimini Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'ne devrettiği ve başarılı uygulamanın yapıldığı görülmektedir.*

Kısmen kamulaştırmada arta kalan kısma ilişkin değer düşüş ve/veya artışların hesaplanması; 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinde belirtilen esaslara göre yapılır. 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 tespitinde dikkate alınmaz. Bir kısmı kamulaştırılan taşınmazdan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde malikin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, arta kalan kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

Bir kısmı kamulaştırılan parsellerde en önemli konu, kamulaştırmadan arta kalan kısımda değer değişikliğinin olup olmadığının incelenmesidir. Arta kalan kısımda değer değişikliğinin olması, arta kalan kısmın kamulaştırma sonrası dönemde kullanım koşullarına bağlı olacaktır. Özellikle bir kısmı kamulaştırılan parsellere ulaşım projelerine sık rastlanmakta olup, arta kalan kısımda değer azalışının olabilmesi için kamulaştırma öncesi dönemde olduğu gibi kullanım olanağının azalması veya tamamen ortadan kalması gerekir. Ya da kamulaştırma sonrası arta kalan kısmın yola veya sulama hattına cepheli olması gibi gerekçelerle değerinde artış gözlenmesi gerekir. Otoyol, Devlet ve İl yolları ile demiryolları amaçlı kamulaştırma işlemlerinde değer azalışının olabilmesi için parselin arta kalan kısmına ulaşım hakkının engellenmesi ve açıkça değer değişiminin gözlenmesi gerekmektedir. Örnek olarak demiryolu hattı kapsamında yapılan kamulaştırma işleminde parsellerin farklı düzeylerde etkilenme durumlarının olabileceği gözlenmektedir (Şekil 1). İncelenen proje kesitine göre 0 ve 1 ile gösterilen parsellerin etkilenme derecesinin zayıf olduğu veya arta kalan kısımda değer azalışının olamayacağı, 2 ve 3 ile gösterilen kısımlara ulaşımın proje öncesi döneme oranla daha uzun yol alınarak ve masraf yapılarak mümkün olabilecek olması nedeni ile arta kalan kısımda değer azalışının olabileceği açıktır.



Şekil 1. Proje Sonrası Arta Kalan Kısımları Farklılaşan Parseller ve Yerleşim Yeri İlişkisi

Farklı kamu kurumları tarafından yapılan kamulaştırma uygulamalarında sıklıkla arta kalan kısma ilişkin değer artışı veya azalışının analizinde sorunların yaşandığı, projenin araziye aplike edilemediği, arta kalan kısım sağlıklı olarak analiz edilmeden değer azalışına karar verildiği, ancak parselin sulama, il ve devlet yolu ile dere yatağı ıslahı gerekçesi ile kamulaştırılması durumunda bile arta kalan kısımda değer artışının verilmediği gözlenmektedir. Diğer önemli bir sorun ise arta kalan kısımdaki değer kaybının tespitinde gözlenmekte olup, parselin kamulaştırılan kısmının parselin toplam alanı içindeki payına göre değer azalışı oranının saptanmasının mümkün olmamasıdır. Arta kalan kısımdaki değer artışı veya azalışının analizinde kritik eşik % 50 oranı olup, bunun üzerinde değer azalışı olan parselin arta kalan kısmının da kamulaştırılması gerekmektedir. Bu uygulama özellikle hat kamulaştırması yapan idarelerin zaman içinde oluşabilecek yeni kamulaştırma ihtiyaçlarının da bertaraf edilmesine imkan verecektir. Benzer biçimde arta kalan kısımdaki değer artışı, bağımsız el konulan kısmının değerinin % 50'sini geçerse, sadece bağımsız el konulan kısmının % 50'si nispetinde indirim yapılmasına izin verilmekte olup, bu yaklaşım sosyal devlet ve mülkiyet hakkının korunması yönlerinden özel önem taşımaktadır. Kamulaştırmadan arta kalan kısmın işlevselliğini yitirmesi durumunda, arta kalan parçanın da kamulaştırılması zorunlu olur.

3.4. Trampa Yoluyla Kamulaştırma

İdarenin kamulaştırma sürecinde kullanabileceği taşınmaz edinim yollarından biri de kamulaştırılan taşınmazların yerine taşınmaz verilmesi veya trampa (takas) uygulamasıdır. Trampa yoluyla kamulaştırma işleminde, satın alma yöntemi ile kamulaştırma ile benzer süreçlerden geçilmektedir. Yalnız trampa ile kamulaştırma işleminde kamulaştırma bedeli olarak nakit para yerine idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazları verilir. Diğer bir ifade ile trampa yoluyla kamulaştırmada, kamulaştırılacak taşınmazın bedelinin bir kısmı ya da tamamı ayn (taşınmaz) olarak ödenir. 2942 Sayılı Kanunun 26'ıncı maddesine göre malikin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilerek de taşınmaz edinimi mümkündür.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmazın değeri, 2942 Sayılı Kanunun 11 ve 12'inci maddeleri hükümlerine göre idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Verilen ve alınan taşınmazların bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmazın değeri, kamulaştırma bedelinin %120'sini aşamayacaktır. Bu yöntemde idarece hem kamulaştırılan taşınmaz, hem de yerine verilen taşınmazın iki farklı komisyon tarafından değerlemesi, iki komisyonun kurulması (kıymet takdiri ve ihale komisyonu), verilen ve alınan taşınmazların değerleri arasındaki farkın nakit olarak taraflarca karşılanması ve taşınmazların değerleri arasında % 120 üst sınırına uyulması zorunluluğunun bulunması, uygulamada trampa yönteminin kullanım olanaklarını kısıtlamaktadır.

Trampa uygulaması açısında mevzuat ve uygulama birliğinin olmadığı ve kamulaştırma yöntemi olarak trampanın yaygın olarak kullanılamadığı gözlenmektedir. Bunun nedenleri arasında trampa edilecek taşınmazların değerlemesinin yapılmasının zorunlu olması, bu işlerin ihale komisyonu tarafından yapılacak olması, verilecek ve alınacak taşınmazların toplam değerleri arasında en fazla % 20 müspet ve menfi farkın olmasına izin verilmesi ve bu farkın ilgili tarafça nakit olarak ödenmesi gibi nedenler sayılabilir. Bununla birlikte 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi düzenlemeler kapsamında yapılacak trampa uygulamalarında alınacak ve verilecek taşınmazların değerleri yönünden kısıtlama yapılmamıştır.

3.5. İrtifak Hakkı Tesisi Yoluyla Kamulaştırma

Mevzuata göre taşınmazın mülkiyetinin kısmen veya tamamen kamulaştırılması mümkün olduğu gibi, taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesisi yoluna da gidilebilmektedir. Taşınmazın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmazın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilmektedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanları da kapsamakta olup, mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girmektedir (Md. 718). Belirtilen düzenleme çerçevesinde arazinin altından veya üzerinden enerji, su, gaz, petrol, kanalizasyon gibi iletim hattı geçirilmesi, tünel, teleferik, viyadük ve köprü inşa edilmesi ancak irtifak hakkı tesisi ile mümkün olabilecektir. Ancak 10/9/2014 tarih ve 6552 Sayılı Kanunun 99'uncu maddesi ile 2942 Sayılı Kanunun 4'üncü maddesine eklenen fıkra ile *"maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile tünel yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. .....Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınamaz"* biçiminde düzenleme yapılmıştır. Belirtilen kamu yatırımlarının taşınmazın mülkiyet hakkını kısıtlaması, piyasa değeri ve kira parasını olumsuz etkilemesi kaçınılmaz olduğu gibi, mevzuatta tanımlanan "maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınmasının" genellikle mümkün olmayacağı ve belirtilen yatırımlar için irtifak hakkı tesis edilmemesine karşın, maliklerin hak kayıplarının tazmini için dava açma haklarının Anayasa Mahkemesi'nin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı çerçevesinde mümkün olduğu düşünülmektedir[122]. Kanunda açıkça sayılan kamu yatırımları nedeni ile irtifak hakkı tesis edilmeyeceğine göre, maliklerin can ve mal güvenliği veya buna bağlı taşınmaz değer kayıplarının telafi edilmesi için talep edebilecekleri parasal tutar, açıkça bedel değil, tazminat olarak tanımlanacaktır.

3.6. Acele Kamulaştırma

2942 Sayılı Kanun 2001 yılında 4650 Sayılı Kanun ile yapılan düzenlemelerle köklü bir değişikliğe uğramıştır. Yapılan değişiklikle acele kamulaştırma usulünün ruhuna uygun olarak hızlı değer tespiti yaptırılmak ve acele hale dayalı olarak taşınmaza el koyma kararı alınmaktadır. Acele kamulaştırma usulü, kamulaştırma işleminin idari ve adli aşamalarının tamamlanmasının beklenmesinin sorunlara neden olması halinde, araziye el konulması, kamu hizmetlerinin kısa sürede ve kesintiye uğratılmadan sürdürülmesi ve kamulaştırma işleminin eş zamanlı olarak yürütülmesi olanağını sağlamaktadır. Acele kamulaştırma, olağan kamulaştırmadan farklı olarak, kıymet takdiri dışındaki işlemler daha sonradan tamamlanmak üzere, öngörülen usul ve şekilde taşınmaza el konulma şeklidir[123]. 2942 Sayılı Kanunun 27'inci maddesinde acele kamulaştırmanın şartları, şartların varlığı halinde mahkemece taşınmazın değerinin tespit ettirilmesi, tespit edilen bedelin bankaya yatırılması ve sonuç olarak idarenin taşınmaza el koymasına ilişkin hususlar düzenlenmiştir. Bununla birlikte kanunda acele kamulaştırma yapılabilecek haller sınırlı olarak sayılmıştır. Buna göre; (i) 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunun uygulanacağı yurt savunması hallerinde, (ii) aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde ve (iii) özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda acele kamulaştırma yapılabilmesi mümkündür.

Acelelik kavramı, nitelik olarak belirsiz bir kavramdır. Belirsiz bir kavram olan "acelelik" ile Bakanlar Kuruluna, bir halin acele olup olmadığı konusunda takdir etme ve olayı/durumu acele

---

[122] *Anayasa Mahkemesi Kararı'nda; "……Dava konusu kuralla, taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, aşınmazların altında ise metro ve benzeri raylı taşıma sistemlerinin yapılması nedeniyle kamulaştırma, tazminat ve benzeri nam altında herhangi bir ücret ödenmemesinin öngörülmesi, malikin bu yatırımlar dolayısıyla doğabilecek ekonomik kayıplarının karşılanamaması sonucunu doğurmaktadır. Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınmaması öngörülmek suretiyle malikin çıkarları ile kamu çıkarları arasında bir dengeleme yapılmaya çalışılmış ise de sözü edilen yatırımlar sebebiyle taşınmazda meydana gelebilecek değer artışlarının her zaman için malikin tüm ekonomik kayıplarını telafi edemeyebileceği açıktır. Teleferik ve benzeri ulaşım hatları, her türlü köprü, metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri gibi ilgili bölgede yaşayan kişiler bakımından büyük yararlar sağlayan yatırımların külfetinin bir kısım taşınmaz maliklerine yüklenmesi adalet ve hakkaniyet ölçüleriyle bağdaşmaz. Dolayısıyla anılan yatırımlar sonucu taşınmazların değerinde oluşan azalma nedeniyle, taşınmazda meydana gelen değer artışları da dikkate alınmak suretiyle taşınmaz maliklerine uygun bir tazminatın ödenmesi mülkiyet hakkının gereğidir. Malikin tazminat imkanından mahrum bırakılması, kamu yararı ile bireysel yarar arasında kurulması gereken adil dengenin malik aleyhine ölçüsüz bir şekilde bozulmasına yol açabilir" denilmektedir. Bakınız: TC Resmi Gazete, Tarih: 11/06/2015, Sayı: 29383.*

[123] *M. Kutlu Gürsel, Kamulaştırma Hukuku, Seçkin Yayınları, 2.Baskı, 2012, Ankara, s.412.*

olarak niteleme yetkisi tanınmıştır. Bu düzenlemesi ile Bakanlar Kurulunun, acele kamulaştırma işlemlerinin sebep unsuru bakımından takdir yetkisinin olduğu söylenebilir. Acele kamulaştırma yapılabilmesi için öncelikle kamu hizmeti için taşınmaza acil gerekliliğin olduğunun mutlak şekilde ortaya konulması gerekmektedir. Bununla birlikte, yapılmasındaki kamu yararı amacının, olağanüstü bir usulün uygulanmasını gerektirecek nitelikte olması gerekmektedir. Ancak Bakanlar Kurulunca son dönemlerde; kentsel dönüşüm, enerji, turizm, kentsel yenileme gibi konularda acele kamulaştırma kararları verdiği görülmektedir[124].

Acele kamulaştırma uygulamalarına ilişkin olarak idare tarafından sınırlı bir proje veya süre tespit edilmeden geleceğe yönelik bütün projeler için Bakanlar Kurulu Kararı alınması, yargı organları tarafından yetki devri ve acelelik halinin tanımlanması bakımından doğru bulunmamaktadır[125]. Diğer yandan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'na göre ruhsat/lisans sahibi gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin üretim tesisleri için kamulaştırma talep etmeleri halinde, (a) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından taşınmazların acele kamulaştırılmasının talep edilmesi halinde, mevzuatta sayılan bilgi ve belgeler ile haritanın yer aldığı dosyanın Maliye Bakanlığı'na gönderilmesi üzerine; (i) 2942 Sayılı Kanunun 7'nci maddesi gereğince kamulaştırma kararı alınması ile taşınmazların aynı Kanunun 27'nci maddesine göre acele kamulaştırılmasına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı alınmasına yönelik işlemlerin Maliye Bakanlığınca yürütülmesi ve (ii) Bakanlar Kurulunca taşınmazların acele kamulaştırılmasına karar verilmesini müteakip Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından Maliye Bakanlığına gönderilen bilgi ve belgeler, kamulaştırma kararı ve Bakanlar Kurulu Kararının birer örneğini içeren dosya Bakanlık tarafından taşınmazın bulunduğu valiliğe (defterdarlık) gönderilir ve acele kamulaştırmaya ilişkin işlemlerinin İdare tarafından koordineli olarak yürütüleceği Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiş ve olağanüstü bir yöntem olan acele kamulaştırma enerji tesislerinde adeta olağan bir taşınmaz edinim yöntemi haline dönüştürüldüğü de açıkça dikkati çekmektedir[126].

Bakanlar Kurulu tarafından verilen acelelik kararı ile oluşabilecek belirsizliği önleyebilmek için, acelelik haline ilişkin bazı ölçütlerin hukuki belirlilik ilkesi gereğince 2942 Sayılı Kanunun 27'inci maddesinde düzenlenmesi önem taşımaktadır. Madde kapsamında düzenlenmemiş, fakat

---

[124] *M. Arslanoğlu, Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi HAD Cilt:19, Sayı:3:203-224.*

[125] *Bakanlar Kurulu Kararı ile Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun yapacağı kamulaştırma işlemlerinde acele kamulaştırma kararı alma yetkisi tanınmıştır. Bu karar; "Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca Yapılacak Kamulaştırmalarda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesinin Uygulanmasına Dair Karar" olup, söz konusu kararın 1'inci maddesinde, "Enerji yatırımlarının bir an önce gerçekleştirilmesi amacıyla elektrik, doğalgaz ve petrol piyasalarındaki faaliyetlerin gerektirdiği ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca yapılacak kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 27'nci maddesinin uygulanacağı" hükmüne yer verilmiştir. Danıştay İdari Dava Daireleri bir uyuşmazlıkta, dava konusu işleme da- yanak olan Bakanlar Kurulu'nun bu kararına ilişkin olarak dava konusu edilmemesine rağmen, şu tespiti yapmaktadır: "Bu çerçevede dava konusu işleme dayanak oluşturan Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca Yapılacak Kamulaştırmalarda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 maddesinin Uygulanmasına Dair Bakanlar Kurulu Kararı incelendiğinde; "acelecilik hali'nin" Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca yapılacak tüm kamulaştırma işlemleri gösterilerek konu yönünden bir sınırlama içermediği, çerçeve çizilmediği, "acelecilik hali"nin somut olarak belirtilmediği, uygulama açısından süreklilik öngördüğü gibi Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin başka makam ya da mercilerce takdir edilerek kullanılmasına olanak sağladığı, mülkiyet hakkının korunması, kullanılması ve sınırlandırılması yönünden belirsizlik yarattığı, mülkiyet hakkı ile sınırlandırılması arasındaki dengenin neden gösterilmeyerek zedelendiği görülmektedir. Öte yandan, anılan Bakanlar Kurulu Kararının dava konusu edilmemiş olmasının açıkça Yasaya aykırılığı saptanan Bakanlar Kurulu Kararının ihmal edilmesi suretiyle dava konusu işlemin yargısal denetiminin yapılmasına hukuki engel oluşturmayacağı kuşkusuzdur (Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu, E. 2010/979,T. 13.1.2011). Danıştay'ın 6. Dairesi, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna acelelik kararı verebilme yetkisini tanıyan, Bakanlar Kurulu Kararını, yetki devri içerdiği için yürütmesini durdurmuştur. "Bu çerçevede Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca Yapılacak Kamulaştırmalarda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27'nci maddesinin Uygulanmasına Dair Bakanlar Kurulu Kararı incelendiğinde; "acelecilik hali"nin Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca yapılacak tüm kamulaştırma işlemleri gösterilerek konu yönünden bir sınırlama içermediği, çerçeve çizilmediği, "acelecilik hali"nin somut olarak belirtilmediği, uygulama açısından süreklilik öngördüğü gibi Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin başka makam ya da mercilerce takdir edilerek kullanılmasına olanak sağladığı, mülkiyet hakkının korunması, kullanılması ve sınırlandırılması yönünden belirsizlik yarattığı, mülkiyet hakkı ile sınırlandırılması arasındaki dengenin neden gösterilmeyerek zedelendiği görülmektedir. Bu itibarla, yukarıda belirtildiği üzere Bakanlar Kurulu Kararında konu yönünden bir sınırlama getirilmeyerek ve uygulama açısından da süreklilik gösterecek şekilde Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca yapılacak tüm kamulaştırma işlemlerinde acele kamulaştırma hükümlerinin uygulanmasına karar verilerek genel nitelikte bir karar alınması sonucunda; 2942 sayılı Kanun ile Bakanlar Kuruluna verilen acele kamulaştırma yetkisi Enerji Pi- yasası Düzenleme Kurumuna devredilmiş olduğundan, dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır (Danıştay 10. Daire, E:1991/1213, K:1992/73, T:21.1.1992, Danıştay Dergisi, Sayı: 86, s.532. TC Resmi Gazete Tarih: 30.09.2004 ve Sayı: 25599 (14.09.2004 Günlü ve 2004/7892 Sayılı Karar).*

[126] *Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 364), TC Resmi Gazete, Tarih: 10 Haziran 2014, Sayı: 29026.*

acele kamulaştırma kararlarının içeriğinde bulunmasının, objektif esasların belirlenmesi açısından önemli olduğu düşünülen bazı hususlar bulunmaktadır. Bu hususlar; (i) acelelik hali ve bu hali gerekli kılan durumların açıklıkla gösterilmesi, (ii) Bakanlar Kurulu'na tanınan acelelik kararı verme yetkisinin başka bir makam ya da mercii tarafından kullanılması sonucunu doğuracak, yetki devrini içerecek unsurları taşımaması ve (iii) acele kamulaştırma yapılmadığı takdirde kamunun uğraması muhtemel zararların neler olduğunun gösterilmesi olarak sıralanabilir[127].

Danıştay, Bakanlar Kurulunca verilen "acelelik" halinin denetimi sırasında bazı ölçütler geliştirmiştir. Bu ölçütler; acele kamulaştırma usulünün uygulanması için gerek duyulan olağanüstü koşulların ve kamu yararının bulunup bulunmadığıdır. Danıştay, 2942 Sayılı Kanunun 27'inci maddesi kapsamında acele kamulaştırma kararı alma yetkisinin sadece Bakanlar Kurulu'nda olduğunu ve bunun kanunla devredilmedikçe başka kurum ve kuruluş tarafından kullanılamayacağını kabul etmektedir. Bilindiği üzere, idarenin görev ve yetkileri, kanuni idare ilkesi gereğince, yasalarla veya yasalara dayanılarak çıkarılan düzenleyici işlemlerle belirlenir. Danıştay'ın bu kararı, İdare hukukunda kabul edilen kanuni idare ilkesi ile paralellik göstermektedir[128].

2942 Sayılı Kanunun 27'inci maddesinde düzenlenen özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlar da söz konusudur. Bunlar; 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu (Md.8), 3213 sayılı Maden Kanunu (Md.46) ve 4646 sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu (Md.12) olarak sıralanabilir. Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü hallere, son olarak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6'ıncı maddesinin 2'inci fıkrasında; *üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir"* hükmünü amirdir. Acele kamulaştırmanın düzenlendiği özel kanunlar, daha çok ülkenin ekonomik yararının olduğu konuları içermektedir. Ülkenin ekonomik yararı için düzenlenen kanunlar, uygulamada özel hukuk kişilerinin yürüttüğü kamu hizmetlerinin ifası sırasında ortaya çıkan ihtiyaçları gidermek için kullanılmaktadır. Örneğin, maden sahası içinde bulunan taşınmazlar, işletmenin biran önce faaliyete geçmesi için acele kamulaştırılmaktadır. Turizm alanı içinde kalan özel mülkiyet konusu taşınmazların, acele kamulaştırılması, 2942 Sayılı Kanunun 27'inci maddesi düzenlemesinin gerekçesi olan "istisna ve olağanüstü durumların varlığına" aykırı olarak düşünülebilecektir. Acele kamulaştırma yapılabilecek halleri düzenleyen özel kanunlar incelendiğinde, birçoğunun olağanüstü hali gerektiren düzenlemeler olarak nitelendirilmesinin mümkün olamayacağı görülmektedir. Özellikle Maden Kanunu, Elektrik Piyasası Kanunu ve Doğalgaz Piyasası Kanunun düzenleniş amaçlarına bakıldığında olağanüstü hali gerektirecek nitelikte düzenlemeler içermediği görülmektedir[129]. Bununla birlikte mevcut yapı stokunun kalitesi, kentsel çöküntü alanlarının neden olabileceği riskler ve depremsellik riskinin yüksekliğinin neden olabileceği sosyal ve ekonomik sorunların büyüklüğü dikkate alındığı zaman 6306 Sayılı Kanunun amacına göre acele kamulaştırılma yapılmasını gerektiren olağanüstü hal olarak nitelendirilebilmesinin mümkün olacağı açıktır.

3.7. Kamulaştırma Kanununda Düzenlenen Diğer Taşınmaz Edinim Yöntemleri ve İşleyişleri

Kamulaştırma alanında başka kamu idareleri adına tapuda tescil edilmiş olan taşınmazlar ve hakların ediniminde iki idare arasındaki taşınmaz devri uygulamasına gidilmektedir. İlke olarak kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamayacaktır. Taşınmaza; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8'inci madde uyarınca bedel tespiti yaptırır ve bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare

[127] *M.Arslanoğlu, Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi HAD Cilt:19, Sayı:3:203-224.*

[128] *M.Arslanoğlu, Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi HAD Cilt:19, Sayı:3:203-224.*

[129] *M.Arslanoğlu, Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi HAD Cilt:19, Sayı:3:203-224.*

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[130]. 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, taşınmazın 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.

Kamulaştırma sürecinde başka bir kamu idaresinden devir alınan taşınmaz, 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 taşınmazı geri alabilir. İki kamu idaresi arasındaki taşınmaz devri ile edinilen taşınmazlar ve kaynakların devri talep eden idarenin belirttiği kullanım amacı, tapuda yapılacak devir ve tecil işlemi aşamasında, tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilir ve bu yolla taşınmazın devir amacının dışında kullanımı sınırlanabilir. Ancak özellikle yol, belediye hizmetleri ve baraj gibi devir sonrası tapudan terkin edilen parsellerin, daha sonra yapılacak planlama çalışmaları ile kullanım amaçlarının değişebildiği ve hatta kamusal hizmetler için Hazine ve diğer kamu idarelerinden bedelli veya bedelsiz olarak devir alınan taşınmazların ticari fonksiyon verilerek başka idarelere satışının yapıldığına sık tanık olunmaktadır.

Kanunda düzenlenmiş olan diğer fiili taşınmaz edinim yöntemi ise, dolayısıyla kamulaştırma veya fiili kamulaştırma olarak bilinen el atma uygulamasıdır. Bu işlemde idare hukuk kurallarına uygun işlem tesis etmek yerine mevzuata aykırı biçimde taşınmazı iktisap etmekte, mülkiyet özel kişi ve kurumda kalmakta, taşınmazın bedeli de ödenmemektedir. Bu husus el atma ve tazminatı olarak ileriki kısımlarda ele alınmaktadır.

4. BEDELİN TESPİTİ, TAŞINMAZIN TESCİLİ VE BEDELİN ÖDENMESİ

4.1. Bedel Tespit ve Tescil Davasının Açılması

2942 Sayılı Kanunun 10'uncu maddesine göre kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7'inci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8'inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu hususta diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmazın 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 taşınmazın malikine

---

[130] *3533 Sayılı Umumi Mülhak ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete Veya Belediye Veya Hususi İdarelere Aid Daire ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yolile Halli Hakkında Kanun (Resmi Gazete Tarihi: 29 16/7/1938 Sayı: 3961) kapsamında umumi, mülhak ve hususi bütçelerle idare edilen daireler ve belediyelerle sermayesinin tamamı Devlete veya belediye veya hususi idarelere aid olan daire ve müesseseler arasında çıkan ihtilaflardan adliye mahkemelerinin vazifesi dahilinde bulunanlar bu kanunda yazılı tahkim usulüne göre halledilirler. Umumi bütçeye dahil daireler arasında tahaddüs edecek ihtilaflar İcra Vekilleri Heyetince seçilecek İcra Vekilleri azasından bir hakem vasıtasile hallolunur. Katma bütçe ile idare edilen daireler, belediyeler, özel bütçe ile idare olunan veya sermayesinin tamamı Devlet, belediye veya özel idarelere ait olan daire ve müesseselerin veya bu daire ve müesseselerden biriyle ikinci maddede yazılı dairelerden biri arasında çıkan uyuşmazlıklar, bulunduğu yerin ve taşınmaza ilişkin uyuşmazlıklarda, taşınmazın aynına yönelik olanlar hariç olmak üzere o taşınmazın bulunduğu yerin ve taraflar değişik yerlerde bulunuyorlarsa davalı durumunda olan daire veya müessesenin ve davalılar birden çok olduğu takdirde bunlardan birinin bulunduğu yerin yüksek dereceli hukuk mahkemesi başkanı veya hakimi tarafından hakem sıfatıyla çözümlenir.*

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;

- Kamulaştırılacak taşınmazın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü,
- Malik veya maliklerin ad ve soyadları,
- Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,
- 2942 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesinde öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,
- Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,
- 2942 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesinde 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 taşınmazın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,
- Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,
- Konuya ve taşınmazın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği belirtilir.

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

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hâkim, taşınmazın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hâkim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve 2942 Sayılı Kanunun 10'uncu maddesinin sekizinci fıkranın ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar. Ancak uygulamada bedel tespit ve tescil davalarında genel olarak hakimin tarafları uzlaşma için davet etmedikleri ve doğrudan ilk duruşmada bilirkişi heyeti oluşturarak keşif kararı verdiklerine tanık olunmaktadır.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hâkim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 2942 Sayılı Kanunun 15'inci maddesinde sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmazın değerinin tespit için mahallinde keşif yapar. 2942 Sayılı Kanunun 10, 11 ve 12'inci maddelerine göre bilirkişi kurulunca bedel takdirinde hem mahallinde yapılacak inceleme sonuçları, hem davalı ve davacının beyan ve talepleri, hem de daha önce idare tarafından yapılan ve dava dosyasına sunulan bütün belge ve bilgileri inceleyerek taşınmazın kıymet takdiri ve irtifak bedelinin tespit ve takdirini yapacaktır.

Yapılacak keşifte, taşınmazın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması için muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır. Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesindeki esaslar doğrultusunda taşınmazın değerini belirten raporlarını on beş gün içinde mahkemeye verirler.

Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hâkim, 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 hâkim tarafından 15 gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder.

Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma 2942 Sayılı Kanunun 3'üncü maddesinin 2'inci 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 2942 Sayılı Kanunun 10'uncu maddesine göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye 15 gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir.

İdarece, hak sahibinin bilinmesi halinde kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığı, hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ise, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmazın 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. Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılamaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir. 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. 2942 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesine göre taşınmazın mülkiyeti konusunda derdest davanın olan ve aynın çekişmeli olan parseller ile zilyedi tarafından kullanılan parsellerin zilyetlerinden satın alma yöntemi ile alınması kamulaştırma yoluna gidilemeyeceği gibi, bedel tespit ve tescil davasının sonucunda Mahkemece kesinleştirilecek bedelin de, dava konusu taşınmazın kesin olarak maliki belirleninceye kadar vadeli hesapta değerlendirilmesi ve yargılama sonucunda kesinleşen malike ödemenin yapılması ve bu yolla olası hak kayıplarının bedelin adeta nemalandırılması ile giderilmesi isabetli bir yaklaşım olarak görülmektedir.

Kamulaştırılan taşınmaz, tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir. 2942 Sayılı Kanunun 36'ıncı maddesine göre kamulaştırma için gerekli olan işlemler tamamlanıp tapuda kayıtlı olanların idare adına intikallerinin yapılmasından, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların 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 verebilir. Bu işlemler harca ve resme bağlı değildir. Kamulaştırılan taşınmazın tapuda tescil ve terkin işlemi sırasında, maliklerin söz konusu taşınmaz nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

2942 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesinde 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.

4.2. Taşınmazın Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

Kamulaştırmada bedel takdirinin esaslarının hemen her ülkede yasa koyucu tarafından genel veya detaylı bir biçimde açıklandığı görülmektedir. 4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kanundaki bedel takdiri ölçütlerinde değişiklik yapılmamış olup, 4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kanunun bedel takdiri ölçütlerinin sıralandığı 11'inci maddenin başlığı ile değiştirilmiş ve maddenin diğer

değişikliklerle uyumu sağlanmıştır. Kanunun önceki düzenlemesi ile sonraki düzenleme arasında içerik olarak aslında bir fark bulunmamaktadır. 2942 Sayılı Kanunda madde başlığı olan "kıymet takdiri esasları" yerine "kamulaştırma bedelinin tespiti esasları" yer almıştır. Böylece kıymet takdir komisyonunun taşınmaza kıymet takdirinde ve kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde hangi esaslara uyacağını düzenlemiştir. Bu değişiklik ile 2942 Sayılı Kanunun 15'nci maddesine göre oluşturulacak bilirkişi kurulunca kamulaştırma bedelinin tespitinde uyulacak ilke ve esasları düzenlenmiştir. İdarenin kendi bünyesinde oluşturulan kıymet takdir komisyonu, idarenin uzlaşma görüşmelerinde esas teşkil etmesi için bedel tahmini yapmakta ve hatta idare yıllık yatırım ve kamulaştırma ödenekleri ile ilgili programlarını buna göre yapmaktadırlar.

Kamulaştırma bedeli, Mahkemece belirlenen bilirkişi kurulunca tespit edilmektedir. Mahkeme ve bilirkişi kurulu, idare bünyesindeki kıymet takdir komisyonunun takdir ettiği bedele bağlı değildir. 2942 Sayılı Kanunun 15'inci maddesi gereğince mahkeme tarafından oluşturulacak bilirkişi kurulu, mahkeme heyeti ile birlikte kamulaştırılacak taşınmaz veya kaynağın bulunduğu yere keşif ve bilirkişi incelemesine gideceklerdir. Taşınmazın bulunduğu yerin mahalle veya köy muhtarı da keşif anında hazır bulundurulacaktır. Tarafların varsa şahitleri de çağırılacak, bilirkişi kurulu, hazır bulunan bütün ilgilileri de dinleyecek ve taşınmazın değerinin tespitini yapacaktır.

2942 Sayılı Kanunun 2001 tarih ve 4650 Sayılı Kanun ile değişik 15'inci maddesi uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz veya kaynağın bulunduğu yerel mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz 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 takdirleri, (f) arazilerde, taşınmaz veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini, (g) arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini, (h) yapılarda, 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 rapora dayalı olarak taşınmazın değerini tespit edecektir.

Türk Hukuk Sistemine göre kamulaştırma bedelinin takdirinde halihazır durumdaki taşınmazın değeri belirlenecek olup, fiili durum temel değerleme niteliği olacaktır. Buna göre dava konusu taşınmazın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmayacaktır. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir. İrtifak hakkı tesisi yoluyla yapılan kamulaştırmalarda ise; kamulaştırma sebebiyle taşınmaz veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedeli olarak kabul edildiğinden, değer düşüklüğünün gerekçeleri ile birlikte belirtilmesi gerekli olmaktadır. Ancak uygulamada özellikle kanun gerekçesinde fiyat artışları ve diğer objektif ölçütler altında taşınmazın değerinin genellikle olması gerekenden çok daha yüksek takdir edildiği ve uluslararası değerleme standartları, değerleme biliminin temel ilkeleri ve hatta 2942 Sayılı Kanunun 11 ve 12'inci maddelerinin amir hükümlerine aykırı işlem tesis edildiğine sıklıkla tanık olunmaktadır.

Taşınmazın kıymeti bilirkişi marifetiyle tespit edilmektedir. Bilirkişilerin denetimi ve yapılan değerlendirmelerin çevre gerçeklerine uygunluğunu sağlamak görevi ilk planda ve öncelikle çevreyi ve kamulaştırma konusu taşınmazı tanıyan ve bu konuda nihai hükmü verecek olan hakime aittir. Kamulaştırılan taşınmazın niteliği keşif sırasında belirlenecektir. Objektif bir sonuca ulaşılabilmesi için hakim, mahallini görmeden önce bilirkişi seçiminde söz konusu yerin hem arsa, hem arazi olabileceğini göz önünde bulundurarak bilirkişi seçmelidir. Keşif giderlerinin yatırılması için kesin özel verilirken, bu giderlerin açıkça neler olduğu gösterilmek ve bir keşfin yapılabilmesi yönünden gerekli bütün giderler sayılıp açıklanmalıdır. Kamulaştırılan taşınmazın gerçek değerinin saptanması için yapılacak keşif giderleri; hakim, katip, bilirkişiler gibi görevlilere ödenecek para ile keşif araç ücreti ve davetiye tebliğinin zorunlu kıldığı masrafları kapsar. 4650 Sayılı Kanun ile

değişik 2942 Sayılı Kanunun 29'uncü maddesi gereğince, bütün mahkeme masrafları ve bu arada keşif masrafları davacı idare tarafından karşılanacaktır.

Kamulaştırma bedeli ile ilgili davalarda mülkiyet durumu, bedele hak kazanma ve değer biçme işlem ve yöntemleri kamu düzeni ile ilgilidir. Bilirkişilerin denetimi ve değerlendirmelerinin çevre gerçeklerine uygunluğunu sağlamak görevi ile bilirkişi raporlarında belirlenen bedelin isabetli olup olmadığını takdir yetkisi hakime aittir. Taşınmazın değerinin mutlaka keşif ve bilirkişi incelemesi ile takdir edilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma bedelinin tespiti davalarında, taşınmazlar bitişik de olsa ayrı ayrı değerlendirilecektir.

Kıymet takdiri komisyonu ve bilirkişi kurullarınca kamulaştırma bedelinin takdirinde aşağıdaki unsurların dikkate alınması gerekmektedir[131]:

a. Taşınmazın cins ve nevi: Kamulaştırma bedelinin tespit ve takdirinde öncelikle taşınmazın cinsinin arazi ve arsa olarak iki gruba ayrılması gerekir. Arsa vasfını kazanmış taşınmazların boş ve yapılı olup olmadığı tespit edildikten sonra yapının tekniğine uygun olarak envanteri yapılır. Taşınmazın cinsinin arazi olması halinde, arazinin nevinin; tarla (sulu, kuru), bağ, meyvelik, ağaçlık, orman, çayır ve sazlık arazi olarak tanımlanması gerekmektedir. Keşif aşamasında taşınmazın cinsi, nevi ve halen kullanım durumu saptandıktan sonra değerleme verilerinin toplanması ve taşınmazın incelenmesi aşamasına geçilir.

Taşınmazın cinsinin arsa veya arazi olarak tanımlanması için; öncelikle içinde bulunduğu yerleşim yerinin idari tanımlaması yapılmalı ve daha sonra planlama yönünden durum analizi yapılmalıdır. Bu çalışmada; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve yargı kararlarının birlikte ele alınması gerekmektedir. İlke olarak bir taşınmazın cinsinin arsa olarak kabul edilebilmesi için değerleme gününde; (i) belediye imar planı içinde olması, (ii) olmadığı takdirde belediye veya mücavir alanı içinde bulunması, (iii) ayrıca belediye hizmetlerinden yararlanması ve (iv) etrafının meskun olması gerekir[132]. Kısaca bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için; imar planı içinde yer alması ya da imar planı içinde olmasa bile hukuken iskana uygun olması gereklidir. Taşınmaz tapuda tarla olarak kayıtlı olsa bile, yukarıda sayılan koşulları sağladığı takdirde arsa sayılabilir.

b. Taşınmazın yüzölçümü: Taşınmaz arazi ve arsa ise her bir parselin ayrı ayrı yüzölçümü belirlenmelidir. Binaların ise kapasitesi veya büyüklüğü ile ilgili ölçümler yapılmalıdır. Uygulamada taşınmazların yüzölçümleri tapu kayıtları ile ispat edilmektedir.

c. Taşınmazın değerini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değeri: Taşınmazın değerini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları bir sıra dahilinde saptamak ve bunları tek tek parsel birim değeri ilişkilendirmek gerekir. Bu nitelik ve unsurları saptamada bilirkişinin; özellikle taşınmazın hukuksal durumu, taşınmazın çevresi ve taşınmazın fiziksel niteliklerini analiz etmesi beklenir. Ancak sayılan taşınmazın değerini etkileyebilecek nitelik ve unsurları; taşınmazın cinsinin arsa ve arazi olmasına göre değişkenlik gösterir.

Taşınmazın cinsinin arsa olarak kabul edilmesi halinde, keşif ve veri toplama aşamasında; parsel alanı, parselin konumu (ana yola cepheli olması, ana cadde veya sokak üzerinde olması ve köşe parsel olması gibi), taşınmazın biçimi ve zeminin fiziksel yapısı, parsel boyutları, cephe (yol boyunca uzunluğu) ve derinlik, imar planı ile parsele yüklenmiş olan işlev ve çevresinin yapılaşma koşulları, yapılaşma kısıtları (taban alanı katsayısı (TAKS), ön, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri, inşaat emsali (E) veya kat alanı katsayısı (KAKS) gibi), taşınmazın üzerinde bulunduğu yol, cadde

---

[131] H.Tanrıvermiş, E. Gündoğmuş, A. Birinci ve V.Ceyhan, Türkiye'de Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları, Türkiye V. Tarım Ekonomisi Kongresi, Eds: A.Keskin ve Y.Topçu, 18-20 Eylül 2002, Erzurum, s. 111-123; H.Tanrıvermiş, İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye'deki Uygulamaları, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı: 88:37-51, 1998, Ankara.

[132] H.Tanrıvermiş, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ders Kodu:1014, SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, 2016, Ankara, s.34-42.

ve sokak genişliği, taşınmazların kullanımını kısıtlayıcı etkenler (yeşil alan kararı sit kararları, koruma alanı etkileşim sahası ve yapılaşma yasağı gibi), taşınmaz zeminin jeolojik yapısı veya zemin stabilitesi ile topoğrafik yapı, taşınmazın sosyal, kültürel donatı ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu, taşınmaz üzerindeki hak ve yükümlülükler (irtifak hakkı, şerhler, beyanlar ve rehin hakları gibi), değerleme yönünden cinsi arsa olarak tanımlanan taşınmazın tapuda arazi olarak kayıtlı olması ve fiilen imar uygulaması görmemiş (düzenleme ortaklık payı (DOP) nispetinde parsel yüzölçümünden indirim yapılmamış) olması ve taşınmazın kent merkezi, sosyal ve kültürel donatı alanlarına olan mesafesi gibi değeri olumlu ve/veya olumsuz yönlerden etkileyebilecek bütün faktörler kapsamlı olarak analiz edilmelidir[133].

Taşınmazın cinsinin arazi olarak tanımlanması durumunda; arazinin yıllık net geliri ve kapitalizasyon oranını etkileyen bütün faktörlerin incelenmesi gerekecektir. Bu amaçla öncelikle tarım arazisinin niteliği ve verimliliğini etkileyebilecek toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özellikleri ile verimlilik düzeyleri araştırma konusu yapılır. Ayrıca taşınmazın ulaşımının kolaylığı, mevcut karayoluna ve yerleşim yerlerine yakınlığı, imar planı içinde olması ya da olmaması, sulanma kolaylığı, mülkiyet güvencesinin varlığı gibi arazinin rahatlığı olarak tanımlanan faktörler incelenmelidir. Ayrıca her unsurun değer üzerindeki olumlu veya olumsuz etkileri, kalitatif veya kantitatif olarak değerlendirilmelidir. Her unsurun ayrı ayrı değere etkisinin incelenmesinde, çoğunlukla objektiflikten uzak olarak bilirkişilerce kişisel değerlendirmeler yapılmaktadır.

d. Varsa vergi beyanı: Bilirkişiler, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre taşınmazların ilgili vergi dairelerine beyan edilen vergi değerini araştırmalı ve bunları raporlarında belirtmelidirler. Bilirkişilerce kamulaştırma tarihinden önce malik tarafından taşınmazın beyan edilen vergi değerinin hangi yıla ait olduğu, vergi değerinin arazinin normal değerinden yüksek veya düşük olup olmadığı tartışılmalı ve değerlemede vergi beyanını dikkate alıp almadığı belirtilmelidir. Arsa vasfını kazanmış taşınmazların değerleme işleminde, emsallerin vergi değerinin alım-satım değerine oranı ile dava konusu taşınmazın vergi değerinin takdir edilen taşınmaz değerine oranının aynı düzeyde olması, bir kontrol ölçütü olarak kullanılmaktadır.

e. Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri: Arazinin bulunduğu yörede daha önce çeşitli kamu kuruluşlarınca kamulaştırma yapılıp yapılmadığı araştırılmalı ve bu incelemeler raporlarda belirtilmelidir. Bu değerler bağlayıcı olmamakla birlikte, üzerinde tartışma yapılabilir ve çoğunlukla emsal olarak da alınmamaktadır. Ancak daha önce aynı yörede benzer taşınmazlar için biçilen değerlerin saptanması, bilirkişilere yaptıkları değer biçme işlemleri ile ilgili olarak kontrol olanağı sağlamaktadır.

f. Arazilerde taşınmaz veya kaynağın mevki ve koşullarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri: Bilirkişiler arazinin halihazır koşullarda yayın olarak kullanılması halinde getireceği net geliri saptamalıdırlar. Bunun için değerleme çalışmasında dava konusu parsel ve çevresinde uygulanan (mutad) münavebe sistemi, yetiştirilen ürünler, ortalama ürün verimleri, ürün ve girdi fiyatları belirlenerek yıllık net gelir saptanmalıdır. Arazi değerleme çalışması, arazilerin aktüel (fiili) veya bugünkü niteliklerine göre yapılacaktır. Buna göre çayır arazisine çayır gelirine göre değer biçilecek ve değerleme tarihinde örneğin dava konusu taşınmaz ve çevresinde fiilen yonca tarımı mevcut değilse, yoncanın münavebe bitkisi olarak alınması uygun olmayacaktır. İkinci olarak taşınmazın bulunduğu köy ve mevkiide arazilerin nevilerine göre geçerli olan kapitalizasyon oranı saptanmalı ve yıllık ortalama net gelir kapitalizasyon oranına bölünerek gelir yöntemine göre arazilerin değeri bulunmalıdır.

2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinin (f) bendi hükmüne göre taşınmazın net gelire göre değerlemesinin yapılabilmesi için arazinin üzerinde kalıcı nitelikte ve uzun yıllar gelir getiren mezruatın (meyveli ve meyvesiz ağaçlıklar gibi) mevcut olması zorunludur. Arazi üzerinde belirtilen biçimde uzun ömürlü tesis olmadıkça, söz konusu arazinin çevresinde yaygın olarak ekilen

---

[133] H.Tanrıvermiş, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ders Kodu:1014, SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, 2016, Ankara, s.63.

ürünlerden tasarlanan münavebe sisteminin net geliri dikkate alınarak değerleme yapılması zorunlu olacaktır[134]. Buna ilave olarak yatırım alanında birçok karışık tesis bulunmakta olup, bunların ya yukarıda tanımladığı biçimde kapama karışık tesis olarak değerleme çalışmasının yapılması ya da varsa hakim türün geliri üzerinden değerleme çalışmasının tamamlanması gerekecektir[135].

g. Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri: Bilirkişiler kamulaştırılacak arsalara benzer ve emsal olarak kabul edilebilecek arsaları araştırmalı ve bunların gerçek satış fiyatlarını saptamalıdırlar. Benzer arsaların gerçek satış fiyatları ile imar hakları birlikte irdelenmeli ve emsallerin hem parsel yüzölçümünün birimine, hem de toplam inşaat alanının birimine düşen değerleri irdelenmeli ve dava konusu parsellerin imar hakları da dikkate alınarak karşılaştırmalı analize dayalı nihai değer takdiri yapılmalıdır. Bu işlemde arsa vasfındaki taşınmazların plan işlevleri, yüzölçümü ve konum özellikleri yönlerinden benzerlik koşulunun sağlanması zorunlu olacaktır.

h. Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payları: Bilirkişiler, yapıların değerlerini resmi yapı maliyet birim fiyatları, yapının brüt kapalı alanı ve yapı teknik ömrünü (ruhsat tarihini) esas alarak net maliyet bedeli üzerinden hesaplamalıdır. Yapıların yeniden üretim maliyetinden geçmiş yıllara ilişkin yıpranma (amortisman) tutarını çıkarmak için mutlaka yapı yaşı saptanmalı ve buna uygun oran seçilmelidir. Yapının enkaz ve levazım bedelinin takdiri ile bunların kamulaştırma süreci ile ilişkilendirilmesi özellik göstermektedir. Kamulaştırma değerinin analizinde yapıların ruhsatlı olup olmamasından çok fiili durum esas alınarak değerleme süreci tamamlanmaktadır.

Yapıların bulunduğu arazi, toplam taşınmaz kıymeti içinde kabul edileceğinden, yapının oturduğu alan ile yapının çevresindeki bahçe, avlu, kuyu, istinat duvarı, bahçe duvarı, parsel içi yollar gibi yatırımlara parsellerle birlikte değerleme yapılmalı ve parsel üzerindeki her bir yapının tek tek envanteri ve kullanım durumu analiz edilmelidir. Parsel içindeki bütün yapıların ölçülmesi yanında uydu görüntüsü veya parsel içindeki konumlarına ilişkin kroki de rapora eklenmelidir.

i. Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütler: Bilirkişiler, taşınmaz değerini etkileyebilecek bütün unsurları 11'inci maddenin (c) bendinde incelemekte ve değerlendirmektedirler. Bu faktörler (c) bendinde değerlendirildiğinden, (i) bendinde bunların tekrar dikkate alınması, ikileme neden olmakta ve kamulaştırma karşılığının, normale oranla daha farklı olarak bulunmasına neden olmaktadır.

Objektif ölçülerin neler olduğu kanunda belirtilmemiş olmakla birlikte TC Anayasası'nın 46'ıncı maddesinin gerekçesinde "objektif ölçüler, fiyat artışları ve benzeri genel sebeplerdir" denilmiştir. Bu açıklamanın da yeterli olmadığı ve uygulamada objektif ölçülerin büyük tartışmalara neden olduğu görülmektedir. Hatta uygulamada Yargıtay kararları ile taşınmazın takdir edilen değerinin % 100'e kadar artırılması ile kanunda kullanılması öngörülen bilimsel yöntemin öğelerinin tamamen anlamsız kıldığı veya onları bertaraf edecek müdahale yapıldığı görülmektedir. Değerleme literatüründe bu biçimde bir uygulama bulunmamakta, yasa koyucu bilirkişilere büyük esneklik vermekte ve uygulamaya yönelik olarak da Yargıtay kararları adeta bütün bilimsel ilke ve esaslar ile değerleme standartlarını alt üst edecek biçimde kararlarla kamulaştırma bedelinin fahiş ölçüde yüksek bulunmasına altlık tesis etmektedir. Sağlıklı değerleme yapılması halinde objektif ölçüt uygulamasına gerek olmadığı literatürde açıkça vurgulanmaktadır[136].

---

[134] *Bakınız: Yargıtay 18.H.D., E:1998/10551, K:1998/12403, T:12.11.1998.*

[135] *H.Tanrıvermiş ve Y.Aliefendioğlu, Doğanpınar Barajı Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri İle Kapitalizasyon Oranları ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti", Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:23, 2016, Ankara, s.70-72.*

[136] *Bakınız: H.Tanrıvermiş, İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye'deki Uygulamaları, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı: 88:37-51, 1998, Ankara; H.Tanrıvermiş, Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye'deki Uygulamaları, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Sayı: 129: 76-96, 2000, Ankara; H.Tanrıvermiş, Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı 241:106-148, 2008, İstanbul; H.Tanrıvermiş, Ş. Akipek, İ. Bayramin, A.S. Gün ve Y. Aliefendioğlu, Ermenek Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanındaki*

Kamulaştırma bedelinin tespitinde etkili olabilecek bütün unsurlar dikkate alınarak hazırlanacak raporda yukarıda sayılan bütün unsurların değerlendirilmesi yapılmalı ve ilgililerin beyanları da dikkate alınarak gerekçeli değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmazın değeri tespit edilmelidir (Md.11). Bilirkişilerce yapılacak değerleme raporunda 2942 Sayılı Kanunun 11'inci ve 12'inci maddelerinde sayılan bütün unsurların cevaplarının ayrı ayrı belirtilmesi ve ayrıca tarafların beyanları ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerleme standartlarına uygun işlem yapmaları ve gerekçeli değerleme raporuna dayalı olarak taşınmazın değerini tespit etmelidirler. Bununla birlikte taşınmazın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmayacaktır. Taşınmazların kamulaştırılmasını gerektiren projelerin uygulanmasından sonra ortaya çıkabilecek değer veya rant artışlarının dikkate alınmaması zorunludur. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilecek ve bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedeli olacaktır.

Satın alma usulü ile taşınmaz edinimi için öncelikle idare bünyesindeki kıymet takdiri komisyonu ile 2942 Sayılı Kanunun 15'inci maddesine göre seçilen bilirkişi kurullarının değerleme ölçütlerinin aynı olması gerekir. Ancak 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesinde kıymet takdiri komisyonlarının; 11'inci maddesinde sayılan ilkelere ilave olarak uzman kişi ve kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve Mahalli emlak alım-satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmazın bedelini tespit edecekleri hüküm alına alınmıştır. Halbuki 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinde arazi değerlemede sadece gelir yönteminin kullanılması zorunluluğu getirilmiştir. İdare bünyelerindeki komisyonlara gelir yöntemine ilave olarak serbest alım-satım değerlerinden de yararlanma olanağının sağlanması da önemli bir çelişki olarak görülmektedir. Diğer yandan kanunda takdir komisyonunun görevinin taşınmazın değerini tahmin etmek ve bilirkişinin görevi ise, taşınmazın bedelini tespit ve takdir etmek olarak farklı kavramlarla tanımlanmış olmakla birlikte, değerleme literatüründe bu kavramların arasında önemli ölçüde farklılığın olmadığına dikkat edilmelidir.

4.2.1. Cinsi arazi olan taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti

Arazi gelirinin saptanmasında, taşınmazın kamulaştırma kararının oluştuğu gündeki durumu, mevki ve koşulları, olduğu gibi kullanılması öğeleri göz önünde tutulacaktır. Buna göre arazinin kamulaştırma günündeki durumu bağlamında, o zamanki durumu göz önüne alınacak, yakın bir zamanda parsellenip değerinin artacağı, yeni yol yapılıp şehir merkezine ürünün taşınmasının kolaylaşacağı gibi geleceğe yönelik düşünceler değerlendirmede göz önüne alınamayacaktır. Arazinin mevki ve şartları kapsamında, şehir merkezine, pazar yerine uzaklığı, ürünün taşınması için araç ve yol olup olmadığı, sulama imkanı, münavebe sistemi gibi hususlar araştırılacak; olduğu gibi kullanılması kapsamında ise, arazinin bu şekildeki kullanımı durumundaki geliri göz önüne alınacak, ileride tasarlanan kullanım şekli ve ilerde kazanacağı nitelik ve özelliklere göre getireceği gelir değeri de esas alınmayacaktır.

Arazinin kamulaştırma değerlerinin tespitinde, arazinin mevcut kullanım durumu (tarla ve meyve bahçesi gibi), arazinin mevkisi ve arazinin tarımsal özellikleri (sulanma durumu, münavebe sistemi gibi) dikkate alınarak arazi gelirlerinin belirlenmesi gerekecektir. Arazilerin net gelirlerinin analizinde, öncelikle arazide yaygın olarak uygulanan münavebe sistemi tanımlanmalı ve bireysel ürünlerden sağlanan gelir hesaplanmalı ve brüt gelirden giderler indirilerek net gelir bulunmalıdır. Arazide yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin gayrisafi üretim değerinden arazi kirası hariç diğer üretim masrafları toplamının çıkarılması ile her bir üretim faaliyetinin net gelirleri tespit edilmelidir. Arazide yetiştirilen ürünlerin net gelirleri toplamı, münavebe süresine bölünerek arazinin yıllık

Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:1, 2008, Ankara; H.Tanrıvermiş ve Y.Aliefendioğlu, Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arsa Vasfındaki Taşınmazların Tespiti ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi, A.Ü. Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 22, 2015, Ankara.

ortalama net gelirleri bulunmalıdır. Bunun için belirli bir alanda yeterli sayıda parselin malikleri ve/veya işletmecilerinden gerçekleşen en son üretim yılına ilişkin olarak anket ile toplanan mali veriler ve bir münavebe dönemine ilişkin olarak toplanan fiziki veriler kullanılarak, bütçe yaklaşımından hareketle tesis ve üretim maliyetleri ile bireysel ürünlerin üretim değerleri ve arazilerin yıllık ortalama net gelirleri ortaya konulmalıdır.

Arazilerin net gelirlerinin belirlenebilmesi için, arazinin coğrafi ve topoğrafik konumu, toprak yapıları, sulanma durumları, verim düzeyleri, ekilen ürünlerin çeşitleri ve verimleri, üretim masrafları ve daha birçok öğenin araştırılması ve belirlenmesi gerekli görülmektedir. Bu nedenle münavebe bitkisi olarak gösterilecek ürünlerin yörede yetiştirilebilme olanakları, verimleri ve giderlerinin tarım müdürlüklerinden sorulması ve gerektiğinde arazi üzerinde araştırmaların yapılması istenmektedir. Hatta ürün verimlerinin resmi kuruluşlardan alınması ve gerektiğinde üniversitelerin ziraat fakülteleri ile gayrimenkul geliştirme bölümlerinden de bilgi alınması gerekli görülmektedir. Ancak kamu kuruluşların bilgileri, il/ilçenin ortalamasını yansıtmakta olup, belirli bir yöreyi temsil etmeyecektir. Bu koşullarda yörede araştırma yapılarak, söz konusu araziler için net gelir ve kapitalizasyon oranlarının saptanması gereklidir.

Örneğin, kamu yatırımı alanındaki parsellerin fiilen tarımsal üretimde kullanıldığı, parsellerin çevre düzeni planı içinde, belediye imar planı sınırları dışında olduğu tespit edilmiş olsun. Taşınmazın kamulaştırılması için 3 Mart 2015 tarihinde kamu yararı kararı alınmış ve kamulaştırma sürecine başlanmıştır. Taşınmazın maliki 4 Mayıs 2015 tarihinde uzlaşma için davet edilmiş olup, pazarlık görüşmelerinin sonucunda uzlaşmazlık üzerine bedel tespit ve tescil davası açılmıştır. Görevli Mahkemece seçilen bilirkişi heyeti tarafından yapılan analiz sonuçlarına göre dava konusu taşınmaz ve çevresinde mutad kullanım biçimi, ürün verimi ve masraflarının 2015 yılı fiyatları üzerinden aşağıdaki gibi olduğu saptanmıştır. Dosyanın incelenmesinden İdarece belgelerin 3 Temmuz 2015 tarihinde sunulduğu anlaşılmış olduğu ve Mahkemece kararın 2 Mayıs 2016 tarihinde verilmiş olması dikkate alındığında taşınmazın toplam kamulaştırma bedelinin ne olması gerekir?

Mutad Üretim Faaliyetleri		**Ortalama Verim (Kg/da)**	**Üretici Eline Geçen Fiyatı (TL/Kg)**	**Arazi Kirası (TL/da)**	**Üretim Masrafları (TL/da)**
Buğday	Ana (Tane)	520	0,65	250	160
	Saman	210	0,20		
Pamuk	-	350	4,50	250	880

Arazinin belediye sınırları dışında olduğu, arazi piyasalarında geçerli kapitalizasyon oranı % 5 ve tarımsal işletme kredisi faizi % 13 olduğu dikkate alınarak kamulaştırma bedeli aşağıdaki gibi hesaplanır:

Net Gelir $_{\text{Buğday}}$ = (520*0,65+210*0,20)-160 = 220 TL/Da

Net Gelir $_{\text{Pamuk}}$ = (350*4,50) – 880 = 695 TL/Da

Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri = (220+695)/2 = 458 TL/Da

Arazinin Birim Değeri = 458/0,05 = 9.160 TL/da veya 9,16 TL/m^2 olur.

Literatüre göre arazi gelir değerinin geçerliliği bir yıl olup, 2015 yılı fiyatları üzerinden takdir edilen arazi değeri 2016 yılı ürünün hasat tarihinde fiyatlar oluşuncaya kadar geçerli olacaktır. Ancak 2015 yılının fiyatları ile hesaplanan arazi bedeline, varsa arazi üzerindeki 2016 yılı ürünün değeri dahil olmayacağından, 2942 Sayılı Kanunun 20'inci maddesine göre arazi boşaltmada ya araziye girilmesi hasat sonuna bırakılır ya da ayrıca ürün bedeli ödenir. Mevzuata göre bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulması zorunlu olup, 2015 yılı fiyatları belirlenen arazi geliri ve değerine indeks uygulaması yapılarak değerin güncellenmesine gerek yoktur. Zaten 11/4/2013 tarih ve 6459 Sayılı Kanunun 6'ıncı maddesi ile 2942 Sayılı Kanunun 10'uncu maddesine eklenen "*Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılamaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden*

itibaren kanuni faiz işletilir" hükmüne göre Mahkemece bedelin kesinleştirilmesi aşamasında ayrıca faiz yönünden de değerlendirme yapılması gerekecektir.

Örnek olayda İdare tarafından belgeler Mahkemeye 3 Temmuz 2015 tarihinde sunulmuş ve Mahkemece karar 2 Mayıs 2016 tarihinde verilmiş ise, karar tarihine kadar geçen süre (Temmuz: 29, Ağustos: 31, Eylül: 30, Ekim: 31, Kasım: 30, Aralık:31, Ocak:31, Şubat:29, Mart:31, Nisan:30, Mayıs:2) toplam 305 gün olup, bu süre 120 günü aşmaktadır. Bu dönemde yasal faiz % 9 olduğuna göre kamulaştırma bedeline basit faiz usulüne göre 185 günlük (305-120 = 185 gün) faiz olan; 0,09*(185/365) = % 4,56 oranında ilave yapılması gerekecektir. Ancak arazi değerleme ve özellikle gelir teorisi yönünden yapılan düzenlemenin hatalı olduğu, bir üretim dönemini (12 ayı) aşan davalarda faiz hesabının yapılması gerektiği vurgulanmalıdır. Arazi boşatılması sırasında henüz hasat edilmemiş ürünlerin durumuna ilişkin 2942 Sayılı Kanunun 20'inci maddesi ile özel düzenleme yapılmış olması nedeni ile değerleme biliminin temeli olan kapitalizasyon teorisine göre arazinin takdir edilen gelir değerinin geçerlilik süresinin bir üretim dönemi (genellikle bir yıl) geçerli olması gerektiği dikkate alınırsa, mevzuatta yapılan değişikliğin bilimsel ilkelerle açıkça çeliştiği ortaya çıkmaktadır.

Bir kısmı kamulaştırılan arazinin arta kalan kısmında değer değişiminin incelenmesi zorunludur. Örneğin, yüzölçümü 10.000 m^2 olan parselin 3.000 m^2'lik kısmı kamulaştırılacak olsun. Mal sahibinin elinde kalan kısım; 10.000 – 3.000 = 7.000 m^2 olacaktır. Arazinin kısmen kamulaştırmadan önce dekara ortalama net geliri 250 TL, kamulaştırmadan sonra arazinin dekara yıllık ortalama net geliri 130 TL veya 310 TL olması ve arazilerde geçerli kapitalizasyon oranının % 6,0 olması durumlarına göre kamulaştırma bedelinin ne olması gerektiğini bulalım:

Göstergeler	Kamulaştırma Öncesi	Kamulaştırma Sonrası
Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (TL/Da)	250	I. Durum: 130 II.Durum: 310
Kapitalizasyon Oranı (%)	6,0	6,0
Birim Arazi Değeri (TL/Da)	250/0,06 = 4.167	I. Durum: 130/0,06= 2.167 II. Durum: 310/0,06= 5.167
Değer Azalışı	-	I. Durum: Azalış – 2 TL/m^2 II. Durum: Artış – 1 TL/m^2

Analiz sonuçlarına göre parselin tamamının kamulaştırılması halinde toplam parsel değeri 4,17*10.000 = 41.700 TL olur. Toplam 3.000 m^2'lik kısmı kamulaştırılan parselin toplam kamulaştırma bedeli; el konulan kısmın değeri ile arta kalan kısımdaki değer azalışından oluşacaktır. El konulan kısmın bağımsız değeri; 4,17*3.000 = 12.510 TL olup, 2942 Sayılı Kanunun 12'inci maddesinin (a) fıkrasına göre arta kalan kısımda değer değişiminin olmaması halinde söz konusu bedel toplam kamulaştırma parası olacaktır.

2942 Sayılı Kanunun 12'inci maddesinin (b) fıkrasına göre 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 değerin eklenmesi ile bulunan tutar toplam kamulaştırma parası olacaktır. Buna göre taşınmazın 3.000 m^2'lik kısmına el konulması halinde toplam bedel; 4,17*3.000 + (2*7.000) = 26.510 TL olacaktır.

2942 Sayılı Kanunun 12'inci maddesinin (c) fıkrasına göre 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 değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır. Ancak (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz. Buna göre taşınmazın 3.000 m^2'lik kısmına

el konulması halinde toplam bedel; 4,17*3.000 - (1*7.000) = 5.510 TL bulunur. Arta kalan kısımdaki değer artışı, bağımsız el konulan kısmın değerinin % 50'sini (12.510/2 = 6.255 TL) geçtiğinden, bu fıkra kapsamında kamulaştırma bedelinin 6.255 TL olması gerekmektedir.

4.2.2. Cinsi arsa olan taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti

Arsaların değeri kamulaştırma gününden önceki amacı olmayan emsal satışlara göre belirlenecektir. Emsal açısından öncelikle, emsalin mümkün olduğu ölçüde taşınmaz ile aynı nitelikleri ve özellikleri göstermesi aranacak, ancak bu şekilde emsal bulunamadığı takdirde değişik nitelikte, başka yer ve bölgelerde ve önceki yıllarda yapılan satışlar emsal alınarak aradaki nitelik, bölge, zaman farkı da göz önüne alınarak taşınmaza göre üstün ve eksik yerleri belirtilmek suretiyle taşınmaza değer takdir edilecektir.

Emsal üzerinde bina varsa, bina değeri düşüldükten sonra zemine kalacak kıymet kıyaslamaya esas alınacaktır. Kıymet takdiri komisyonu ve bilirkişiler, seçilen emsalleri tek tek incelemeli, taşınmaz ile üstün ve eksik yönlerini belirtmeli, genel karşılaştırma ile yetinmemeli, esas aldıkları emsalleri belirtmeli, ayrıca emsal olamayacak taşınmazları da belirtip, neden emsal almadıklarını detaylı olarak açıklamalıdırlar. Kamulaştırma mevzuatına göre, arsaların kamulaştırma bedellerinin takdirinde, emsal değer veya pazar yöntemi kullanılacaktır. Bunun için karşılaştırılacak arsaların; konumu, biçimi, toprağın fiziksel yapısı, yol boyunca uzunluğu, arsanın üzerinde bulunduğu yol, cadde veya sokağın genişliği ve imar planında getirilen kısıtlayıcı düzenlemeler (kat sınırlaması, arsanın kullanılma oranı gibi) gibi arsa değerini etkileyen bütün nitelikleri yönlerinden benzerlik taşıması gerekmektedir.

Yargı kararına göre; icra ve ihale yoluyla yapılacak satışlar, kamulaştırılan taşınmazın değerlendirme gününden önceki satış değeri ve pay satışları emsal olarak göz önüne alınabilecek, buna karşın özel amaçlı satışlar (banka veya benzeri kuruluşlarca ticari amaç ve rekabete yönelik alımlar, vergiden kaçınmak üzere çok az bedelle yapılan satışlar, bir büyük tesisin ihtiyacı olan küçük bir parça yerin satışı), kıymet takdir komisyonu ve mahkemeler tarafından belirlenen kamulaştırma bedelleri, paydaşların birbirlerine satışları ve kamulaştırma gününden sonraki satışlar emsal olarak göz önüne alınamayacaktır[137].

Örneğin, kentsel gelişim ve dönüşüm projesi alanında mesken parsellere değerleme yapılacaktır. Bölgede bulunan, benzer özelliklere sahip, konut işlevli, dikdörtgen şeklindeki emsal arsaların yapılaşma koşulları ve değerleme gününe dönüştürülmüş rayiç bedelleri aşağıda verilmiştir:

Veriler	Değer (TL)	Cephe (m)	Derinlik (m)	TAKS	KAKS (E)	Yükseklik (m)
Emsal I	240.000	30	50	0,40	1,60	12,50
Emsal II	150.000	25	40	0,25	1,25	15,50
Emsal III	270.000	30	40	0,40	1,80	12,50
Konu Taşınmaz	?	40	50	0,30	1,80	18,50

Dava konusu taşınmazın 2942 Sayılı Kanun hükümlerine göre birim ve toplam arsa değerini takdir edelim:

Uluslararası değerleme standartları ve değerleme biliminin temel ilkelerine göre arsa vasfını kazanmış parselleri değerlemesinde plan işlevi ve imar hakkı esas alınarak işlem yapılması gerekir:

Toplam İnşaat Alanı = KAKS x Arsa Alanı (Arsa Alanı = Arsa Cephesi x Arsa Derinliği)

Emsal 1 Toplam İnşaat Alanı = 1,60 x 30 x 50 = 2.400 m²

Emsal 2 Toplam İnşaat Alanı = 1,25 x 25 x 40 = 1.250 m²

Emsal 3 Toplam İnşaat Alanı = 1,80 x 30 x 40 = 2.160 m²

---

[137] H.Tanrıvermiş, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ders Kodu:1014, SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, 2016, Ankara, s.60-70.

Birim Değer Hesabı = Toplam Değer/ Toplam İnşaat Alanı

Emsal 1 Birim Değeri = 240.000 TL / 2.400 m² = 100,00 TL/m²

Emsal 2 Birim Değeri = 150.000 TL / 1.250 m² = 120,00 TL/m²

Emsal 3 Birim Değeri = 270.000 TL / 2.160 m² = 125,00 TL/m²

Alt-üst sınırlar için emsal birim değerlerin aritmetik ortalaması alınmalıdır. Buna göre, (100,00 TL/m²+120,00 TL/m²+125,00 TL/m²)/3 = 115,00 TL/m²'nin % 20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilecek ve hesaplamaya dahil edilmeyecektir. Ancak ilgili emsallerin tamamı alt değer (92,00 TL/m²) ve üst değer (138,00 TL/m²) arasında olduğu için konu arsa birim değeri için bütün emsaller değerlendirmeye alınmalıdır. Sonuç olarak konu arsa değeri;

Konu Taşınmazın Birim Değeri = (100,00 TL/m² + 120,00 TL/m² + 125,00) / 3 = 115,00 TL/m²

Konu Taşınmazın Toplam İnşaat Alanı = 1,80 x 40 x 50 = 3.600 m²

Konu Taşınmazın Toplam Değeri = 115,00 TL/m² x 3.600 m² = 414.000 TL olarak hesaplanır.

Arsa vasfını kazanmış parsellerin değerlemesine yönelik olarak Mahkemece alınan bütün bilirkişi raporlarında doğrudan emsal değerinin arsa alanına bölünmesi ile hatalı işlem yapıldığı, emsaller ve konu taşınmazın plan işlevleri ve imar haklarının dikkate alınmadığı gözlenmektedir. Dava konusu taşınmazın karara esas bilirkişi raporunda değerlemesi aşağıdaki gibi yapılmıştır:

Emsal 1 Birim Değeri = 240.000 TL / (30*50) = 160,00 TL/m²

Emsal 2 Birim Değeri = 150.000 TL / (25*40) = 150,00 TL/m²

Emsal 3 Birim Değeri = 270.000 TL / (30*40) = 225,00 TL/m²

Bilirkişi raporunda üç emsalden en yüksek birim değerli olan üç nolu olanı seçilmiş olup, bunun birim değerinin konu taşınmaza uygulanmasında "dava konusu taşınmazın emsale oranla kentsel hizmetler ve altyapıdan yararlanma, bölgesel gelişme hızı ve yapılaşma avantajı" yönlerinden emsalden 7,14 kat daha değerli olduğu varsayılarak birim taşınmaz değerinin; 225*7,14 = 1.606,50 TL olarak alındığı ve buna göre dava konusu parselin toplam değerinin; 1.606,50*(40*50)= 3.213.000 TL olarak fahiş olarak tanımlanacak kadar yüksek takdir edildiği gözlenmiştir. Gerek arazi, gerekse arsa kamulaştırma bedeli takdirinin uygulamada tamamen hatalı olarak yapıldığı hemen her davada müşahade edilmektedir[138]. Arazi kamulaştırma bedelinin tespiti ve ödenmesine ilişkin örnekte açıklanan faiz uygulaması, arsa ve diğer taşınmazların kamulaştırma bedelinin tespiti ve ödenmesi aşamasında da geçerli olacaktır.

4.2.3. Yapıların toplam kamulaştırma bedelinin tespiti

Yapılara kamulaştırma tarihindeki resmi birim inşaat maliyet fiyatları ve yıpranma oranları (yapı sınıfı ve yaş belirtilerek) üzerinden yapıların değerleme işlemi yapılmaktadır (Md.11/h). Yapıların maliyet analizinde, o yapıyla ilgili mütemmim cüzler ve eklentiler de yapı değerine katılacaktır. Maliyet hesabı, kamulaştırma tarihindeki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayınlanan resmi birim fiyatlarına göre belirlenecektir. Ancak kamulaştırma tebligatı bir yıldan geç yapılmışsa, bu durumda tebligatın yapıldığı yıldaki yapı resmi birim fiyatlarına göre hesap yapılacaktır. Maliyet analizinde yapının bütün nitelikleri ayrıntılı olarak gösterilmeli ve kontrol olanağı sağlanacak şekilde ayrıntılı rapor verilmelidir. Yapıların envanteri ve tespitinde mutlaka görüntü alınması ve fotoğraflama yapılması da istenmektedir.

Yapı maliyet hesabında, binanın yapılış tarihinden kamulaştırma tarihine (veya tebligat tarihine) kadar olan zamandaki yıpranma payı hesaplanacak ve amortisman tutarı yapının yeniden inşa maliyetinden çıkarılarak, yapının bugünkü değeri saptanacaktır. Binanın enkazı mal sahibine ait

[138] *H.Tanrıvermiş, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ders Kodu:1014, SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, 2016, Ankara, s.130-150.*

ise, enkaz bedeli binanın bugünkü değerinden çıkarılarak kamulaştırma değeri bulunacaktır. Bina enkazı idarede kalmışsa, bu enkaz bedelinin bina bedelinden düşülmesi söz konusu olmayacaktır. Binadan makine gibi sökülmesi gereken mallar ve malzeme varsa, bunların sökülme ve taşıma giderleri mal sahibine ödenecek, ancak yeniden montajı için gerekli giderler ödenmeyecektir.

Örnek olarak gecekondu ıslah bölgesindeki yüzölçümü 2.450 m^2 olan taşınmaz üzerindeki I. sınıf otel binası ile birlikte kamulaştırmasında değerleme sürecini ele alalım. Taşınmaz üzerindeki otel ve diğer yapılar 1998 yılında inşa edilmiştir. Otel beş katlı, betonarme ve 20x35 m boyutlarındaki üç bloktan oluşmaktadır. Bloklarda üç bodrum ve teras kat bulunmaktadır. Otelin bulunduğu taşınmaz belediye sınırları içinde kalmakla birlikte uygulama imar planı sınırları dışındadır. İnşaat aşamasında taşınmazın maliki tarafından mevzii imar planı yaptırılmıştır. Konu taşınmaz ile benzer yüzölçüm ve niteliklere sahip taşınmazların (emsal) ortalama değeri 266,75 TL/m^2 ve vergi değeri 50 TL/m^2 olarak tespit edilmiştir. Dava tarihine kadar olan geçen süre üzerinden yıpranma oranı % 23 olduğuna göre taşınmazın toplam kamulaştırma bedeli ne olabilir?

Yapı Değeri = 20*35*5*3= 10.500 m^2*1.240 = 13.020.000 TL

Net Yapı Bedeli = (13.020.000-13.020.000*0,23) = 10.025.400

Arsa Bedeli = 266,75*2.450 = 653.538 TL

Toplam Bedel = 10.025.400 + 653.538 = 10.678.938 TL olur.

Örnek olayda kamulaştırma bedelinde enkaz düşülmemiş olup, otel maliki enkazı almak isterse, binanın yararlanılabilir aksamının envanterinin yapılması ve toplam yapı bedelinden enkaz bedelinin indirilmesi gerekecektir.

5177 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesine eklenen son fıkra ile "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" düzenlemesi yapılmış olup, bu düzenlemedeki levazım bedeli; yapıların yeniden üretim maliyetinden işçilik, kar, faiz ve genel yönetim giderlerinin düşülmesi ve kalan malzeme bedelinden de yıpranma düşülerek bulunan tutarı ifade etmektedir. Birçok belediyede levazım bedelinin yapı yaklaşık maliyetinin % 10 veya % 15'i olarak alındığı görülmekte olup, bu tamamen hatalı bir yaklaşım olarak görülmektedir.

4.2.4. İrtifak hakkının bedelinin tespiti

İrtifak hakkı, bir taşınmazı doğrudan doğruya kullanma veya ondan yararlanma yetkisi veren sınırlı ve ayni bir haktır. Bu amaçla taşınmazın mülkiyetinin tamamen kamulaştırılması yerine, belirli bir kesimi, yüksekliği, derinliği veya üzerindeki kaynağın belli bir süre kullanımı için irtifak hakkı kamulaştırması yapılmaktadır (Md.4). İrtifak hakkının kurulması ile taşınmazın mülkiyeti yine mal sahibinde kalmakta, irtifak ile sınırlı olarak mal sahibi taşınmazını kullanmakta ve yararlanmaktadır.

İrtifak hakkı değeri hesaplanırken, taşınmazın irtifak hakkı tesisinden önceki değeri ile irtifak hakkı kurulduktan sonraki değeri arasındaki fark esas alınır. İrtifak hakkı kurulan taşınmaz üzerinde daha önce, aynı veya başka bir kurum tarafından irtifak kamulaştırması yapılmış olabilir. Bu durumda değer biçilirken önceki irtifak durumu ve değeri göz önüne alınmalıdır. İrtifak hakkı kurulmadan önceki taşınmazın değeri belirlenirken, mal sahibinin önceki irtifak nedeniyle almış olduğu irtifak hakkı değeri taşınmazın normal değerinden çıkarılacaktır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi kararlarında aynı taşınmaz için daha önce hesaplanan irtifak kamulaştırma değeri de dikkate alınarak daha sonra kurulacak irtifakların değerlerinin biçilmesinin gerektiği ifade edilmektedir[139].

İrtifak hakkı tesisine bağlı olarak arazide birçok olumsuz gelişme olabilir. İrtifak hakkı sonrası başlıca olumsuz gelişmeler şu şekilde sıralanabilir: (i) pilon yerleri ve diğer iletim hatlarının

[139] *H. Tanrıvermiş, İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye'deki Uygulamaları, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı:88:37-51, 1998, Ankara.*

arazide ağır tarım makinalarının çalıştırılmasını engellemesi ile etkinlik kaybının oluşması, (ii) sürüm derinliğinin sınırlanması ve drenajın bozulması, (iii) yetiştirilebilecek bitkilerin sınırlanması ve üretim desenindeki değişiklikler, (iv) boru hatlarının açılması sırasında tarlada verimli üst toprak tabakasının azalması veya yok olması, (v) bir parçadan diğerine işgücü, girdiler, alet ve makinalarla hayvanların geçişinin göreli olarak fazla zaman alması ve üstelik geçişlerde tehlikenin söz konusu olması, (vi) biçimsiz parsellerin oluşumu ve eskisine oranla daha fazla sınır boyunun oluşması nedeniyle makine ile ekilemeyen veya hasat edilemeyen alanların kalması ve bunların işletmecilikte etkinlik kaybına neden olması ve işletme masraflarını artırması, (vii) kazı işlemleri sırasında tarla yüzeyine çıkan taşların ve sert zemin toprağının toprak işleme, bakım ve hasadı zorlaştırması, (viii) yol, su kanalı veya borularının inşası; hendek, çit gibi arazi ıslahı yatırımları, işletme binaları ve çiftlik avlusunun bir kısmının tahribine neden olması ve bunların tekrar çalışabilir duruma getirilebilmeleri için bazı masrafların yapılmasının gerekli olması, (ix) psikolojik nedenler ve çalışanların iş verimlerinin azalması ve (x) diğer riskler olarak sıralanabilir[140].

İrtifak hakkı tesisi nedeniyle arazinin verimi, brüt geliri, masrafları ve net gelirlerinde bir azalma olabilecektir. Gelir azalması, irtifak hakkı değerinin hesaplanmasında dikkate alınır. Bilirkişi, gelir azalması veya değer düşüklüğünün gerekçelerini belirtmek durumundadır. Yukarıdaki faktörler pazarda bu tür araziler için daha düşük bir talep yaratır. Enerji iletim hatlarının inşasında, pilon yerlerinin tam kamulaştırmasından dolayı tamamlayıcı değerin belirlenmesi gerekir. Burada tamamlayıcı değer, arazinin tamamının değerinden araziden pilon yerleri ayrıldıktan sonra elde kalan kısmın değerinin çıkarılması ile bulunur. Bu faktörler verim kaybı veya gelir düşüklüğüne neden olmasa bile, irtifak hakkı kurulması sebebiyle arazinin rahatlığı azalacağından, kapitalizasyon faiz oranı yükselecek ve arazi değeri yine normale oranla azalacaktır. Bu nedenle kapitalizasyon faiz oranını etkileyen faktörler göz önüne alınarak oranın artırılması veya azaltılması gerekir. Ancak bu amaçla yapılacak düzeltme işleminde; proje alanın için ortalama olarak belirlenen oranın maksimum ±% 1 güven aralığının dışına taşmamasına özen gösterilmelidir.

Gelir yönteminde irtifak hakkı değerinin hesaplanmasında "gelir eksilmesi" bulunduktan sonra irtifak hakkının süresi belirlenir. Bilirkişilerin irtifak sürelerine göre değer biçmeleri gerekir. Genellikle 2-10 yıllık süre için geçerli olan irtifak hakkı, süreli irtifak olarak tanımlanır. Özellikle altyapı yatırımları için arazinin geçici süre kullanılması gerekmekte ve 10 yıldan daha az süreli arazi talepleri kiralama veya geçici irtifak hakkı tesisi ile edilmektedir. Geçici irtifak hakkı tesisinde, arazi kullanımı sınırlı süreli (n) olup, bu dönemde malikin araziden yararlanamadığı veya kira parası ya da net gelirini alamadığı için söz konusu dönemdeki gelirin bugünkü değeri irtifak hakkı karşılığı olur. Ödenmesi gereken bedel aşağıdaki formülle hesaplanır:

$$BDA = s.\frac{(1+f)^{n}-1}{f.(1+f)^{n}}$$

Burada; BDA: belirli bir sürede meydana gelecek gelir eksilmelerinin bugünkü değeri yani geçici irtifak hakkı değeri, s: irtifak hakkı kurulmasının neden olduğu gelir eksilmesi (irtifak hakkı tesis edilen alandan mahrum kalınan kira geliri veya arazinin yıllık ortalama net geliri) ve f: kapitalizasyon (bazen reel) faiz oranını gösterir. Örneğin, 5 yıl süreli olarak kurulan petrol iletim hattı projesi malzeme depolama sahası için kullanılan arazinin dekara yıllık ortalama net geliri 340,00 TL ve geçerli kapitalizasyon oranı da % 7,0 ise irtifak hakkı değeri aşağıdaki gibi bulunur:

$$BDA = 340.\frac{(1+0,07)^{5}-1}{0,07.(1+0,07)^{5}} =$$ **1.394,07 TL/da veya 1,39 TL/m^2** olur. İdare tarafından arazinin bir dekarının 5 yıllık irtifak bedelinin 1.394 TL olarak ödenmesi gerekir. Bu tür geçici irtifak hakkı kurulması daha çok boru hatları, kara ve demir yolu, su ve kanalizasyon projeleri için arazi

[140] *H. Tanrıvermiş, İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye'deki Uygulamaları, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı:88:37-51, 1998, Ankara.*

ediniminde sık kullanılır. Proje nedeni ile araziden yararlanılamaması veya hiç ürün alınamaması nedeni ile buradan elde edilecek normal gelir miktarı doğrudan gelir eksilmesi olarak alınır. Ancak uygulamada böyle durumlarda; doğrudan 5*340 = 1.700 TL olarak hakkın karşılığı hesaplanmakta olup, bu uygulama değerlemenin temel ilkesi olan gelir ve kapitalizasyon teorisi ile tamamen çelişmekte ve doğru bulunmamaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu kapsamında özel mülkiyete konu parsellerde 100 yıla kadar (genelde 99 yıl) süreli irtifak hakları tesis edilmekte ve bu süre bir insan ömrünü genellikle aştığı için tesis edilen hak değerleme yönünden süresiz irtifak olarak kabul edilmektedir. Ancak özel kanunlarda (6831 sayılı Orman Kanunu gibi) irtifak hakkı süresinin üst sınırı 49 yılı aşamamaktadır. Eğer irtifak hakkı kurulması süreksiz ise yani sonsuz yıl için geçerli ise bu durumda yıllık gelir eksilmesinin kapitalizasyon yapılması gerekir. Diğer bir ifade ile sonsuz yıl için irtifak hakkı kurulması nedeniyle meydana gelecek yıllık gelir düşüklüğünün belirli bir indirgeme oranı ile bugüne biriktirilmesi gerekecektir. Bu durumda irtifak hakkı değeri; **D = R/f** formülüyle bulunabilir. Burada; D: irtifak hakkı değeri, R: yıllık ortalama net gelir (rant) eksilmesi ve f: kapitalizasyon oranıdır[141].

Örneğin, 10 dekar genişliğindeki bir tarla arazisinin üzerinden enerji iletim hattı geçirilmiştir. Arazi üzerinde 4 adet direk yeri (pilon yeri) bulunmakta olup, her bir direk için 7x7 m'lik alan tam kamulaştırılmıştır. Arazinin kamulaştırma günündeki mevki ve koşullarda ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir dekara 50 TL olarak tespit edilmiştir. Bölge için kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiştir. İrtifak hakkı kurulmasından sonra dekara ortalama 5 TL'lık gelir eksilmesinin olacağı tahmin edilmektedir. Pilon yeri olarak mülkiyeti kamulaştırılan kısım, toplam parsel genişliğinden çıkarıldıktan sonra, geri kalan alanın irtifak hakkı tesisinden önceki değeri ile bu hakkın tesisinden sonraki değeri arasındaki fark olarak tespit edilecektir. Bu durumda irtifak hakkı değeri şöyle bulur:

İrtifak Kamulaştırma Bedeli	=	**Kamulaştırılan Kısmın Değeri**	+	**İrtifak Kamulaştırma Değeri (Karşılığı)**

Elektrik direklerinin (pilon) yerleri için kamulaştırılan alan = (7x7)x4 = 196 m^2 olur. Toplam alan 10.000 m^2 - 196 m^2 = 9.804 m^2'lik alanda ise irtifaktan dolayı değer düşüklüğü oluşacaktır. İrtifaktan önce arazinin değeri; 50/0,05 = 1.000 TL bulunur. İrtifaktan sonraki arazi değeri ise; 45/0,05 = 9.00 TL'dir. İrtifaktan dolayı oluşan değer düşüklüğü; 1.000 – 900 = 100 TL/da olur. Parselin tamamındaki değer düşüklüğü ise 100 TL/da x 9,804 da = 980,40 TL bulunur. Toplam 196 m^2 alan ise tam kamulaştırılacaktır. 1 m^2 arazinin değeri; 1.000/1.000 m^2 = 1 TL/m^2 olur. Buna göre tam kamulaştırılan alanın toplam değeri 1 TL/m^2 x 196 m^2 = 196 TL'dir. Toplam irtifak kamulaştırma değeri ise; 980,40 + 196 = 1.176,40 TL olacaktır.

Taşınmaz edinimi ve irtifak hakkı tesisi uygulamalarında su, doğal gaz, petrol boru hattı ile enerji iletim hatlarının izdüşümünde kalan yerlerin yüzölçümüne göre değer düşüklüğü saptanmaktadır. Ancak irtifak hakkı tesisi nedeni ile oluşan değer düşüklüğü arazinin tamamında oluşmaktadır. Bu nedenle taşınmazın tamamının irtifaktan önceki değerinin bulunması, daha sonra irtifaktan sonraki değerinin hesaplanması ve her iki değer arasındaki farkın da irtifak kamulaştırma değeri olarak değerlendirilmesi gerekte olup, yüksek yargı organlarının kararları da bu yöndedir[142]. Kentsel ulaşım sistemlerine yönelik yatırımlar için irtifak hakkı tesisinin mevzuatta sayılan durumlarda yapılmaması halinde bile malikin can ve mal güvenliği iddiası ile tazminat talep etme hakkının saklı olduğu vurgulanmalıdır.

---

[141] *H. Tanrıvermiş, İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye'deki Uygulamaları, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı:88:37-51, 1998, Ankara.*

[142] *H. Tanrıvermiş, İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye'deki Uygulamaları, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı: 88:37-51, 1998, Ankara.*

5. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİNDE BİLİRKİŞİLİK

Mülga 2942 Sayılı Kanunun 15'inci maddesine göre kamulaştırma davalarına ilişkin bilirkişilerin kimlerden oluşabileceği tanımlanmaktadır. Bilirkişiler; Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmi beş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile bir milyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu bir milyon ile üç milyon arasında olanlar için yüz ila yüz elli, nüfusu üç milyonun üzerinde olanlar için yüz elli ila üç yüz elli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz malikleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları; Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir[143].

Özellikle 6306 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile yeterli sayıda değerleme uzmanı bulunan yerlerde, 2942 Sayılı Kanunun 10'uncu maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı değerleme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır. Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Bu düzenlemenin birçok ilde etkin uygulandığı ve kamulaştırma bedelinin hakkaniyete uygun takdiri konusunda önemli katkısının olduğu tespit edilmiştir.

Kamulaştırma ve diğer resmi işlemlerde taşınmazların değerleme çalışmasının yapılması ve bilirkişilik sürekli tartışma konusu olmaktadır. Bu alanda 3/11/2016 tarih ve 6754 Sayılı Bilirkişilik Kanununun 39'uncu maddesi ile köklü değişiklikler yapılmıştır. 6754 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik uyarınca mahkemelerce görevlendirilen bilirkişiler, bilirkişilik bölge kurulları tarafından hazırlanan listelerden seçilir ve bunlar hakkında Bilirkişilik Kanunu ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun ilgili maddeleri uygulanacaktır. Kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre en az üç kişilik bilirkişi kurulunun oluşturulması zorunludur. Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilen gayrimenkul değerleme uzmanları arasından seçilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Gayrimenkul değerleme uzmanları bakımından, bilirkişiliğe kabul için aranan temel eğitim alma ve fiilen beş yıl görev yapma şartları; yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar bakımından ise fiilen beş yıl görev yapma şartı aranmaz ve bu uzmanlar kayıtlı oldukları bilirkişilik bölge kurulunun yargı çevresiyle sınırlı olmaksızın görevlendirilir. Bilirkişilerin uzmanlık alanları, kamulaştırılacak taşınmazın niteliği göz önüne alınarak belirlenir. Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11'inci ve 12'nci maddelerde yer alan hükümlere göre tayin ve takdir ederek gerekçeli raporunu on beş gün içinde mahkemeye verilecektir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulacaktır.

Kamulaştırılan taşınmazın üstün niteliği esas alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir. Uygulamada taşınmazın cinsinin arazi ve arsa olması durumlarına göre bilirkişi kurulunun ziraat mühendisi ve inşaat mühendisi ağırlıklı olarak kurulduğu gözlenmekte olup, her iki unvana sahip kişilerin mezun olduğu okullarda "değerleme ve bilirkişilik dersleri" genellikle hiç veya yeteri kadar okutulmamakta, adeta bilirkişilik yapanlar işi uygulamada deneme – yanılma

---

[143] *Kamulaştırma davalarına ilişkin bilirkişilerin çalışma esaslarına ilişkin Yönetmelik (Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik, TC Resmi Gazete Tarihi: 24.11.2006, Sayı: 26356) yürürlüğe girmiş olmasına karşın, yapılan eğitim ve denetim çalışmalarının çok yetersiz olması ve akademik anlamda eğitim yerine adeta hatalı uygulamaların genelleştirildiği yaklaşımla eğitim yapılması nedeni ile uygulamada hiçbir katkısının olmadığı gözlenmiştir. Esasen bilirkişilik bir uzmanlık işi olup, sadece bir haftasonu tatil gibi algılanan kısa süreli programlarla konu hakkında yeterli bilgi olmayan kişilerin eğitildiğinin iddia edilmesi, zaten eğitimin başarı derecesi konusunda yeterli fikir vermektedir.*

yoluyla öğrenmekte ve önceki hatalı raporlar bilirkişi için rehber niteliğini kazanmaktadır. Bu hatalı uygulamaların neden olduğu fahiş ölçüde yüksek taşınmaz değerleme sonuçları ve yatırım maliyeti içinde artan kamulaştırma giderleri, iç hukuk yolu kapanan davaların uluslararası yargı organlarına taşınmaz ve bütün paydaşların artan memnuniyetsizliği gerekçesi ile 6754 Sayılı Kanun ile gerek 2942 Sayılı Kanun, gerekse bu Kanuna atıf yapan bütün düzenlemelerde değerleme çalışması yapacak bilirkişilerin en azından birinin gayrimenkul geliştirme alanında yüksek lisans veya doktora çalışması yapmış uzmanlar ile lisanslı değerleme uzmanlarından seçilmesi zorunluluğu getirilmiş ve daha önemlisi ve 11'inci maddeye yapılan ilave ile değerlemenin uluslararası değerleme standartlarına göre yapılması zorunlu kılınmıştır. Bu düzenleme ile değerleme çalışmasının bu alanda uzman olan kişilerce yapılmasının altlığı sağlanmış olup, esasen orta ve uzun vadede taşınmaza ilişkin bütün bilirkişi incelemelerinin gayrimenkul geliştirme alanında uzman olarak kişilerce yapılmasının kaçınılmaz olacağı vurgulanmalıdır.

6. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN İPTALİ DAVALARI

Kamulaştırma işlemi ile bu işleme dayanak teşkil eden kamu yararı kararının iptali için dava açılmasına özellikle son yıllarda sık rastlanmaktadır. 2942 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesine göre kamulaştırmaya konu taşınmazın maliki tarafından (2942 Sayılı Kanunun 10'uncu maddesi gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren 30 gün içinde), kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir. İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları bulunmaktadır. İdare tarafından 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, taşınmazın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa, mirasçıları da dâhil edilmek suretiyle devam olunur. Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemeyecektir.

Doğası gereği karma ve çok yönlü bir işlem olan kamulaştırma sürecinde yargılama aşaması da karma özellik gösterir. 2942 Sayılı Kanunun 37'inci maddesine göre söz konusu Kanundan doğan bütün anlaşmazlıkların adli yargıda çözümlenmesi gerekenleri, taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür. Kamu yararı kararı ve kamulaştırmanın iptali için açılan davalar ile iki idare arasındaki mal devirlerine ilişkin kararlar idari yargıda görülür.

7. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNDE MÜLKİYETİ ÇEKİŞMELİ TAŞINMAZLAR

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın, 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 taşınmazın, 3402 Sayılı Kanunun 16'ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığının, taşınmazın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti 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, taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmazın 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, taşınmazın kamulaştırma bedelini 10'uncu maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmazı Türk Medeni Kanunu 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 taşınmazın durumu, o yerin en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmazın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir. İlanda; (a) taşınmazın bulunduğu yeri, mevkii, sınırı ve miktarı, (b) zilyedin kimliği, (c) kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka, (d) konuya ve taşınmazın 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 taksitin 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, taşınmazın 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, taşınmazın idare adına tesciline karar verilir. Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmazda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.

8. KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN BOŞALTILMASI

2942 Sayılı Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmazın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmazı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz boşaltılmazsa icraca boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez. Taşınmazın 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 (ürün) bedeli; 2942 Sayılı Kanunun 11'inci ve 12'nci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmazın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

Ürün bedelinin hesaplanması ve ödenmesinde ürünün içinde bulunduğu gelişme dönemi esas alınır. İlk gelişme devresinde olan ve henüz hasat edilip satılmayacak durumda olan ürünlerde o zamana kadar yapılan masraflar toplamı ve hasadı yaklaşmış ürünlerde ise net piyasa değeri (gayrisafi üretim değeri – araziye el konulması nedeni ile yapılmayacak veya tasarruf edilen masraflar) üzerinden tespit edilir ve ödeme yapılır. Benzer biçimde arazi üzerindeki tek tek farklı tür ve yaşlardaki meyveli ve meyvesiz ağaçların değerlemesi de özellik gösterir. Arazide üzerinde farklı tür ve yaşlardaki meyve ağaçları, meyvesiz ağaçlar ve bağın bulunması halinde, bunların ayrı ayrı değerlerinin belirlenmesi gerekli olmaktadır. Tek tek farklı tür ve yaşlardaki ağaçlar ve omcalar üretim döneminde ise, önce aynı türlerle tesis edilmiş meyve bahçeleri, ağaçlık ve bağın, yukarıda açıklanan yöntemle çıplak arazi ve ağaçla kaplı arazi değerleri takdir edilmeli ve bu iki değer arasındaki fark, dekarda normal olarak bulunması gereken ağaç veya omca sayısına bölünerek birim ağaç veya omca değeri saptanmalıdır. Ancak farklı tür ve yaşlardaki meyve ağaçları tesis döneminde ise, toplam tesis masrafları üzerinden ve ekonomik ömürlerini tamamlamışlarsa, kereste değeri üzerinden değerleri takdir edilmelidir. Süs bitkilerinin değerlemesinde; bitkilerin türleri ve yaşlarına

göre maliyet bedelleri (satın alma, taşıma, dikim ve bakım giderleri toplamı) üzerinden işlem yapılmalıdır[144].

9. KAMULAŞTIRMADAN VAZGEÇİLMESİ VE ESKİ MALİKİN GERİ ALMA HAKKI

İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. İdare tarafından kamulaştırmadan dava sırasında vazgeçilmesi halinde, dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir.

Kamulaştırmanın kesinleşmesinden sonra taşınmazların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece maliki veya mirasçılarına 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. Bu duyurma üzerine maliki veya mirasçıları, kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmazı geri alabileceklerdir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi hâlinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz. 2942 Sayılı Kanunun 22'inci maddesi hükümlerine göre taşınmazı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçılarının 23'üncü maddeye göre geri alma hakları da düşer. Ancak 22'inci madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması hâlinde uygulanmaz. Kamulaştırılan taşınmaza kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak 2942 Sayılı Kanunun 30'uncu veya 1050 sayılı Muhasebei Umumiye Kanununun 23'üncü maddesine göre işlem yapılır.

Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22'nci maddenin dördüncü 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 olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faizi ile birlikte ödeyerek, taşınmazını geri alabileceklerdir.

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer. Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmazda hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçıları tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz ve dava açılamaz. Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmazların 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 kamulaştırma ile 2942 Sayılı Kanunun 3'üncü maddesinin 2'nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

Kamu hizmetleri için arazi edinimi ve sabit tesislerin kurulmasında çeşitli nedenlerle işin durdurulması ve iptal kararları verilebilmektedir. Hatta kamulaştırılan parsellerin üzerindeki sabit yapı ve tesislerin yıkılmasından sonra işin iptali söz konusu olabilmektedir. 2942 Sayılı Kanunun 21'inci, 22'inci ve 23'üncü maddeler uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmüş veya harap olmuş ise, taşınmazın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir. Bu madde ile 21'inci, 22'inci ve 23'üncü maddelerin uygulamasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

---

[144] *H.Tanrıvermiş ve Y.Aliefendioğlu, Doğanpınar Barajı Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri İle Kapitalizasyon Oranları ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:23, 2016, Ankara, s.35-40.*

10. TAŞINMAZIN MÜLKİYETİNİN İDAREYE GEÇMESİ VE HAKLARIN KULLANIMI

Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 2942 Sayılı Kanunun 10'uncu maddesi uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur. Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz malikinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatta esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz. Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yılı geçemez.

2942 Sayılı Kanunun 35'inci maddesine göre imar 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 muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez.

2942 Sayılı Kanunun 36'ıncı maddesine göre kamulaştırma kanunları uyarınca gerekli işlemler tamamlanıp 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.

11. KAMULAŞTIRMADA YASAK İŞLER VE EYLEMLER

Kamu hizmetleri için arazi edinimi ve kamulaştırmada yasak işler ve eylemler de mevzuatta açıkça tanımlanmıştır. Buna göre aşağıda yazılı işler ve eylemler yasaktır (Md.31)

a) 2942 Sayılı Kanunun 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 ilanen tebliğden sonra taşınmazın 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 olacağının kararlaştırılması,

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

Mal sahiplerinin 2942 Sayılı Kanunun 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.

12. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN VERGİLENDİRME İLE İLİŞKİSİ

Özellikle 20'inci yüzyılda birçok ülkede kamulaştırma değeri ile vergi değeri arasında bir ilişki kurulmuş iken, son 30 yılda kamulaştırmada adil değer birçok ülkede kabul görmüş ve

değerleme sistemi uluslararası standartlara yaklaştırılmıştır. Meri mevzuatta kamulaştırma değerinin vergi değeri ile doğrudan bir ilişkisi bulunmamaktadır. 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinin (d) bendi kıymet takdirine esas tutulacak unsurlar arasında vergi beyanını da saymış olup, özellikle mutadın üzerinde yüksek meblağlara ulaşan değerlendirmelerin olabildiğince değişik unsurlarla teyit edilmesi gerekmektedir. Değerleme tarihinde beyan edilen emlak vergisine esas birim değeri, kamulaştırma bedelinin tespiti için yeterli değildir. Ancak gerek beyan edilen miktarla takdir edilen miktar, gerekse emsalle kamulaştırılan taşınmazın oranının mukayesesi açısından önem taşımaktadır. Mahkemece, bedeli tespit edilecek taşınmazın ve emsal taşınmazın değerlendirme tarihindeki vergi beyanlarının ya da bulundukları sokak veya cadde için emlak vergisine esas olmak üzere, belediyece belirlenen birim fiyatlarının ilgili belediyelerden sorulması gerekmektedir. Belediyelerin emlak ve gelir işlerine bakan birimlerinin, mahkemelerden gelecek bu tür bilgi isteklerini ivedilikle cevaplaması gerekmektedir[145].

İkinci önemli husus ise kamulaştırma bedeli ile emlak vergisi ilişkisinin kurulmasıdır. 2942 Sayılı Kanunun 39'uncu maddesine göre 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. Ancak özellikle il ve ilçe belediyelerinin mali işler müdürlüğünce veri tabanındaki beyan değerleri ile kamulaştırma bedellerinin karşılaştırılması genellikle yapılmamakta ve bu madde uygulamada etkin olarak kullanılamamaktadır.

Üçüncü önemli husus kamulaştırma bedelinden damga vergisi kesilip kesilemeyeceği ve malik tüzelkişi olması halinde katma değer vergisinin bedele ilave edilmesine yönelik taleplerle sık karşılaşılması durumudur. Yüksek Mahkemenin birçok kararlarında, resmi kuruluşların ödedikleri kamulaştırma bedelinden damga vergisi kesintisinin yapılamayacağı ifade edilmiş olduğu gibi, 3488 sayılı Damga Vergisi Kanununun "istisnalar" başlıklı 9'uncu maddesinde, bu kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu belirtilmiştir (2 sayılı tablonun 1. resmi işlerle ilgili kağıtlar, A-9 bendinde "resmi daireler tarafından yapılan istimlak işlemlerinde düzenlenen kağıtlar"). Ayrıca, kamulaştırma bedelinden dolayı idareden, ayrıca Katma Değer Vergisi tahakkuk ettirilip tahsil edilemez. Taşınmaz malikinin Katma Değer Vergisi mükellefi olarak ödediği vergiyi idareden istemesi mümkün değildir.

13. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA VE TAZMİNAT ÖDEMESİ

Kamulaştırmasız el atma veya el koyma, bir haksız fiil niteliğinde olup, herhangi bir hukuki kural ve usule tabi değildir. Hiçbir işlem tesisine gerek yoktur. İdarenin özel mülkiyet konusu bir taşınmazı, kamulaştırmaya başvurmaksızın iradi ve gayri iradi bir şekilde fiilen işgal ederek bir kamu hizmetine tahsisi ve üzerinde kalıcı bir tesis gerçekleştirmesidir. Fiili el atmanın varlığından söz edebilmek için; (i) el atmanın kamusal hizmete tahsis amacıyla ve kalıcı nitelikte olması, (ii) müdahalenin taşınmazın malikinin, mülkiyet hakkını dilediği gibi kullanmasına engel teşkil etmesi ve (iii) taşınmazın mülkiyet ve tazminat davalarında davacının tapu maliki olması gerekir. Ancak son zamanlarda imar kısıtlı parseller (planda kamu hizmetlerine ayrılan ve kamulaştırılmayan parselleri), su koruma havzaları, sit alanları ve askeri yasak bölgelerdeki yapılaşma yasaklı parsellerle ilgili olarak hukuki el atma kavramı kullanılmakta ve mahkemeler tazminata hükmetmektedir.

Mevzuatta sadece kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti başlıklı 2942 Sayılı Kanunun geçici 6'ıncı maddesi ile fiili el atma ve tazminat hesabı ilkeleri ortaya konulmuştur. Buna göre kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine

[145] *H. Tanrıvermiş, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ders Kodu:1014, SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, 2016, Ankara, s.130-150.*

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, mülkiyet hakkından doğan talepler, bedel talep edilmesi hâlinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde hükümlerine göre yapılır. Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır. İdarenin daveti veya malikin müracaatı üzerine, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının idarenin daveti veya 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, 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre teşkil olunan uzlaşma komisyonunca, idarenin daveti veya malikin müracaat tarihinden itibaren en geç altı ay içinde 7201 Sayılı Kanun hükümlerine göre tebliğ edilen bir yazı ile tahmini değer bildirilmeksizin, talep sahibi uzlaşma görüşmelerine davet edilir.

Uzlaşma; idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel üzerinden yapılabilir. Uzlaşma görüşmeleri, hukuki veya fiili engel bulunmadığı takdirde davete icabet tarihinden itibaren en geç altı ay içinde 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 hâlinde, 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 bedel, bütçe imkanları dâhilinde sonraki yıllara sâri 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 tarihten itibaren üç ay içinde malik veya idare tarafından bedel tespiti davası açılabilir.

Dava açılması hâlinde, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, ikinci fıkranın birinci cümlesindeki esaslara göre mahkemece 2942 Sayılı Kanunun 15'inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle tespit ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Tespit edilen bedel, bu maddenin sekizinci fıkrasına göre idarece ödenir. Tescile veya terkine ilişkin hüküm kesin olup tarafların hükmedilen bedele ilişkin temyiz hakkı saklıdır. Bu madde kapsamında açılan davalarda mahkeme ve icra harçları ile her türlü vekalet ücretleri bedel tespiti davalarında öngörülen şekilde maktu olarak belirlenir. Kesinleşen mahkeme kararlarına istinaden bu madde uyarınca ödemelerde kullanılmak üzere, ihtiyaç olması hâlinde, merkezi yönetim bütçesine dâhil idarelerin yılı bütçelerinde sermaye giderleri için öngörülen ödeneklerinin (Milli Savunma Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı bütçelerinin güvenlik ve savunmaya yönelik mal ve hizmet alımları ile yapım giderleri için ayrılan ödeneklerin) yüzde ikisi, belediye ve il özel idareleri ile bağlı idareleri için en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının, diğer idareler için en son kesinleşmiş bütçe giderleri toplamının en az yüzde ikisi oranında yılı bütçelerinde pay ayrılır.

Kesinleşen alacakların toplam tutarının ayrılan ödeneğin toplam tutarını aşması hâlinde, ödemeler, sonraki yıllara sâri olacak şekilde, garameten 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 bedele 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 hâlinde, uzlaşmazlık tutanağının mahkemeye sunulmasından sonra davaya devam edilir. Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle veya ilgili kanunların uygulamasıyla tasarrufu kısıtlanan taşınmazlar hakkında, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen idari başvuru ve işlemler tamamlandıktan sonra idari yargıda dava açılabilir. Bu madde hükümleri karara bağlanmamış veya kararı kesinleşmemiş tüm davalara uygulanır. Kararı kesinleşen davalara ise, bu maddenin yalnızca sekizinci fıkra hükümleri uygulanır. Bu madde uyarınca ödenecek olan bedelin tahsili sebebiyle idarelerin mal, hak ve alacakları haczedilemez.

El atma ve tazminat başlıklı maddede 20.08.2016 tarih ve 6745 Sayılı Kanunun 33'üncü maddesi ile yapılan değişiklik ile uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin yapılmaması hâlinde taşınmazların malikleri tarafından, bu Kanunun geçici 6'ncı maddesindeki uzlaşma sürecini ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda öngörülen idari başvuru ve işlemleri tamamlandıktan sonra taşınmazın kamulaştırmasından sorumlu idare aleyhine idari yargıda dava açılabilir. Birinci fıkra uyarınca dava açılması hâlinde taşınmazın ya da üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, mahkemece; bu Kanunun 15'inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılarak, taşınmazın hukuken tasarrufunun kısıtlandığı veya fiilen el konulduğu tarihteki nitelikleri esas alınmak suretiyle tespit edilir ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir.

Belirtilen madde kapsamında kalan taşınmazlar hakkında açılacak dava ve takiplerde, bu Kanunun geçici 6'ncı maddesinin üçüncü, yedinci, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılan ancak henüz karara bağlanmayan veya kararı kesinleşmeyen davalara bu madde hükümleri, kesinleşen ancak henüz ödemesi yapılmayan kararlar hakkında ise geçici 6'ncı maddenin üçüncü, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri uygulanır. Bu Kanunun geçici 6'ncı maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca ayrılması gereken yüzde iki oranındaki ödenekler, yüzde dört olarak ayrılır. İlave olarak ayrılan yüzde iki oranındaki ödenekler, münhasıran bu ek madde ile geçici 11'inci ve geçici 12'nci maddeler kapsamında yapılacak ödemelerde kullanılır. Yapılacak ödemelerin toplam tutarının ilave olarak ayrılan ödeneğin toplamını aşması hâlinde, ödemeler, en fazla on yılda ve geçici 6'ncı maddenin sekizinci fıkrası hükmüne göre yapılır.

Anılan maddede 04.04.2015 tarih ve 6645 Sayılı Kanunun 12'inci maddesi ile ihdas edilen geçici 10'uncu madde ile yapılan değişiklikle söz konusu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla kamulaştırma nedeniyle idarece ödenmiş olan ancak kesinleşen yargı kararları gereği geri ödenmesi gereken kamulaştırma bedelinin; borçlusuna bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce idarece tebliğ edilmiş olması hâlinde bu Kanunun yayımını izleyen aydan başlamak üzere altı ay içinde, tebliğ edilmemiş olması hâlinde ilgilisine tebliğ tarihinden itibaren üç ay içinde ödenmesi şartıyla kamulaştırma bedeliyle birlikte ödenmesi gereken faizin tahsilinden vazgeçilir. Şu kadar ki, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak tebligatlarda ödeme için verilen üç aylık sürenin bu maddede yer alan altı aylık sürenin içinde kalması hâlinde üç aylık süre altı aylık sürenin bitim

tarihine kadar uzar. Bu madde hükmünden yararlanan şahıslar bu konuyla ilgili dava açamazlar. Bu şahıslar hakkında başlatılmış icra takipleri ödeme süresince durur, ödemeyi müteakip sonlandırılır, icra ve yargılama masrafları talep edilmez.

Geçici 11'inci madde (Ek: 20.08.2016-6745/34 md) ile söz konusu Kanunun ek 1'inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında kalan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında aynı fıkrada belirtilen süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren başlar. Bu Kanunun ek 1'inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü, bu madde kapsamında kalan taşınmazlara ilişkin dava ve takipler hakkında da uygulanır.

Geçici 12'inci madde (Ek: 20.08.2016-6745/35 md.) ile yapılan değişiklik ile 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan idarelerin taraf olduğu her türlü alacak ve bedel artırım davalarında taşınmazın değeri; uygulamanın tapuda tescil edildiği tarih değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edilir. Tespit edilen bu bedel, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi tablosu esas alınmak suretiyle dava tarihi itibarıyla güncellenir ve ortaya çıkan gerçek bedel hak sahibine ödenir. Bu Kanunun geçici 6'ncı maddesinin üçüncü, yedinci, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri, bu madde kapsamındaki davalar ve icra takipleri için de uygulanır. Devam eden dava ve icra takipleri ise, bu madde hükümlerine göre sonuçlandırılır.

DOKUZUNCU BÖLÜM

TAPU KANUNU

1. GİRİŞ

Hemen her ülkede taşınmaz varlığı ve taşınmazların mülkiyetine ilişkin kapsamlı yasal düzenleme yapılmış ve mülkiyet sistemlerinin genellikle ülkelerin kamu düzenleri ile yakından ilişkili olduğu görülmektedir. Kamu düzeni ile ilişkili olan mülkiyet hakları (kadastro ve tapu sicili) birçok ülkede devletin sorunluluğu altında tutulmakta ve az sayıdaki ülkede ise ilave olarak tapu sigortası uygulaması yapılmaktadır. Türkiye'de tapu sicili, taşınmazlar üzerindeki ayni hakların (mülkiyet, irtifak, rehin gibi) durumunu göstermek üzere, Devletin sorumluluğu altında tutulan resmi bir sicildir. Tapu sicil sistemine 743 sayılı Medeni Kanun ile geçilmiş ve tapu sicili ile ilgili işlemlere 08.10.1930 tarih ve 268 sayılı Tapu Sicili Nizamnamesi[146] ile yön verilmeye başlanmıştır. Daha sonra 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu yürürlüğe girmiştir[147].

Taşınmazlar üzerindeki ayni haklar tescil öncesi kazanım halleri (miras, kamulaştırma, işgal, cebri icra ve mahkeme kararıyla iktisap) gibi bazı istisnai durumlar haricinde ancak tapuya tescil ile kazanılabilmekte ve hak sahipliği değiştirilebilmektedir. Bu bölümde Tapu Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü ve uygulamalarının değerleme sistemi ve değerleme uzmanlığı yönünden ele alınması ile yetinilmiş olup, daha çok taşınmazın hukuki durum analizi veya bir varlığın araştırılması, değere yönelik olarak profesyonel görüş bildirmek için gerekli olan bilgilerin ortaya konulmasına ilişkin hususlar ele alınmıştır. Bununla birlikte gayrimenkul olmayan varlıklar (örneğin sanat eseri veya antika üzerindeki) fiziksel inceleme ve araştırma, sicili kayıtlı olan taşınmazlar ile özel kanunlarında taşınmaz gibi işlem gören varlıklara (gemi, hava araçları gibi) oranla daha kolay olmaktadır. Bu bakımdan taşınmaz değerleme sürecinde olası sınırlama veya kısıtlamaların sorgulaması ve yatırım kararlarının verilmesi yönünden hukuki durum analizi ve tapu kütüğünün değerlendirilmesi özel önem taşımaktadır. Uluslararası değerleme standartlarında genellikle uzmandan istenen araştırma ve görev şartlarının soruşturma yapmayı engelleyici koşullarla tamamlanamaması ve yeterli veri toplanamaması nedeni ile ya kısıtlı veri ile ulaşılan sonuca ve zorunlu varsayımlara göre işlem yapılması ya da işin kabul edilmemesi gerektiği sıklıkla vurgulanmaktadır. Değerleme uygulamalarında resmi sicillerin ve işlemlerin dayanağı olan hukuki unsurların bilinmesi ve araştırılması (örneğin tapu sicil kütüklerinin araştırılması) değerleme ve taşınmaz yatırım kararlarının verilmesinde önem arz eden unsurların başında gelmektedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 997'nci maddesine göre taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur. Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşmaktadır. Sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller, Tapu Sicil Tüzüğü ile belirlenmiştir. Tapu siciline; arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler kayıt edilmektedir. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir. Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir. Gelişmiş ülkelerden ve özellikle İsviçre gibi ülkelerden farklı olarak tapu siciline kayıt edilmeyecek taşınmazlara ilişkin olarak 4721 Sayılı Kanunun 999'uncu maddesinde; özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kayıt edilmemektedir. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır. Benzer biçimde devletin hüküm ve tasarrufu altında olanlar kentsel amaçlı imar uygulaması veya arazinin imar ve ihya edilmesi gibi yollarla mülkiyete konu olduğu için tapu siciline tescil edilmektedir. Sicilde her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa

---

[146] *En son değişikliklerle birlikte yeni Tapu Sicil Tüzüğü Bakanlar Kurulunun 22.07.2013 tarih ve 2013/5150 sayılı kararıyla yürürlüğe girmiştir.*

[147] *2644 sayılı Tapu Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 29/12/1934, Sayı: 2892.*

numaraları birbirini izler. Bir taşınmazın bölünmesi veya birden çok taşınmazın birleştirilmesi hâlinde uyulacak usul tüzükle belirlenir.

Taşınmaz piyasalarının geliştirilmesi ve şeffaflık açısından birçok ülkede tapu sicilinin açıklığı ilkesi benimsenmiştir. 4721 Sayılı Kanunun 1020'inci maddesine göre tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez. Özellikle resmi kurumlar, mahkemeler, icra müdürlükleri ve değerleme uzmanları ve kurumları tapu siciline doğrudan erişim sağlayarak sicili paydaşları veya müşterileri adına inceleme olanağına sahip olmaktadır. Bunun sonucunda hem emek tasarrufu sağlanmakta, hem de devletin sorumluluğu ilkesinin gereği olan tazminat ödeme yükü azaltılabilmektedir.

2. TAPU İŞLEMLERİNDE YETKİ

Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, vakıflara ait ise vakıf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye başkanı, köye ait ise muhtar ve özel kanunla oluşmuş diğer tüzel kişiler ait ise bunların kanuni temsilcileri yetkilidirler[148]. Tüzel kişilerin tapu işlemlerinde merkez veya şubelerinin bulundukları yerin en büyük mülkiye amirinden tüzüklerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak temsilcilerinin yetkili olduğuna dair alınacak belgenin ibraz edilmesi zorunludur. Ticaret Şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar[149]. Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin, fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller, bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartı ile müesseselerin tüzel kişilikleri adına tescil olunabilir.

Tapu işlemlerinin işleyişi mevzuatta açıkça tanımlanmış ve uygulama birliğinin sağlanması için de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından sürekli olarak ikincil düzenlemelerin (genelgelerin) yapıldığı görülmektedir. Akde ve tescile ilişkin tapu işlerinin idari emirlerle durdurulamadığı mevzuatta açıktır.

3. MÜLKİYET VE SINIRLI AYNÎ HAKLAR VE RESMİ SENET DÜZENLENMESİNİ GEREKTİRMEYEN İPOTEK İŞLEMLERİ

Mülkiyete, sınırlı (mülkiyetin gayrı) aynî haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine bitişik taşınmazların malikleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o taşınmaz üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen kullanmaya elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin için Medeni Kanunun 838'inci maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vâdine ilişkin resmî senetler "tapu müdürü veya tapu görevlileri" tarafından tanzim edilir.

Resmi senede tarafların kimlik bilgileri ile birlikte vergi kimlik numaraları da kaydedilir. Resmî senedi; taraflar ile hazırlayan "tapu sicil müdürlüğü görevlileri imzalar, tapu müdürü veya görevlendirilen memur onaylar". Tarafların kimliklerinde şüpheye düşülen hallerde tanık getirilmesi istenebilir.

Kamu kurum ve kuruluşlar, bankalar, esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatiflerince açılacak bütün kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilir.

---

[148] *2644 sayılı Tapu Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 29/12/1934, Sayı: 2892, Md.1*

[149] *2644 sayılı Tapu Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 29/12/1934, Sayı: 2892, Md.*

4. DENİZ ALANLARININ DOLDURULMASI VE BATAKLIKLAR

2644 sayılı Tapu Kanunu 10'uncu ve 15'inci maddelerinde denizlerin doldurulması ve bataklıkların kurutulması yollarıyla özel mülkiyet edinilmesi hususları düzenlenmiştir. Ayrıca 10'uncu madde değer kavramına ilişkin hüküm içermektedir. Ancak 6785 Sayılı Kanuna 11/7/1972 tarih ve 1605 Sayılı Kanun ile eklenen Ek 7'inci maddesi "...,bu yerlerde denizden doldurma ve bataklık kurutma suretiyle özel mülkiyet adına arazi ve arsa da kazanılamaz" hükmünü içermektedir. Aynı Kanunun 3'üncü maddesi de, bu kanuna aykırı diğer kanun hükümlerinin yürürlükten kaldırıldığını hüküm altına almıştır. Daha sonra 1605 Sayılı Kanun 3/5/1985 tarih ve 3194 Sayılı Kanunun 43'üncü maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. Tapu Kanunun doldurma ve kurutma sureti ile özel mülkiyet adına arsa ve arazi edinilmesine ilişkin hükümleri, hukuken kaldırılmış, ancak fiilen kaldırılmadığı için kanun içinde durmaktadır.

2644 Sayılı Kanun hükümlerini diğer ilgili kanunlarla birlikte değerlendirerek dolgu alanları ve bataklıklardan arazi kazanımı ve mülkiyet ilişkisini değerlendirme zorunluluğu bulunmaktadır. 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre doldurma ve kurutma sureti ile arazi elde edilebilmesi mümkün olmaktadır. 3621 Sayılı Kanunun 7'inci maddesi "kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir" hükmünü amirdir. Ancak doldurma ve kurutma işlemleri yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre yapılmakta ve bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunmakta, özel mülkiyet konusu olamamaktadır. Dolgu ile elde edilen alanlarda 3621 Sayılı Kanunun 6'ncı maddede belirtilen yapılar ile yol, açık otopark, park, yeşil alan ve çocuk bahçeleri gibi teknik ve sosyal altyapı alanları düzenlenebilir.

Denizden doldurulan yerler gerekli izinler ve işlemler yapıldıktan sonra, kıyı kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak kullanılmak şartıyla Maliye Bakanlığı tarafından belediyelerin veya ilgili kamu kurumlarının tasarrufuna bırakılabilir. Bu yerlerde kanunların izin vermediği yapı ve tesisler yapılamaz. Göl veya nehrin istilâ veya tahrip ettiği yerlerin sahiplerine, Medeni Kanunun 708 ve 709'uncu maddeleri hükmü yerinde durmak üzere mukabil tarafta bu sebeplerden meydana gelmiş arazi var ise muadili parasız verilebilir.

Medeni Kanunun 708 ve 709'uncu maddelerinde; "Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur. Devlet, bu araziyi kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilir. Toprak parçalarının kendi arazisinden koptuğunu ispat eden malik, bunları, durumu öğrendiği tarihten başlayarak bir ve her hâlde oluşumun gerçekleştiği tarihten başlayarak on yıl içinde geri alabilir" biçiminde düzenleme yapılmıştır.

Sonuç olarak doldurma suretiyle özel mülkiyet adına arsa ve arazi kazanımının olmadığı gibi bu yerlerde kanunların izin vermediği yapı ve tesislerin de inşa edilemeyeceği açıktır[150]. Bu arazilerin devletin hüküm ve tasarrufun altında olduğu, özel mülkiyete konu edilemeyeceği ve sadece kamusal amaçlar ile özelliği gereği kıyıda olması gereken tesislerin inşası ve işletmeciliğine bırakılacağı belirtilmelidir.

Sahipli arazide husule gelen bataklıkların sıhhî sebeplerinden dolayı kurutulması zarureti tahakkuk edince Devlet veya vilâyet tarafından verilecek müsait bir mühlet içinde sahipleri kurutmadıkları takdirde o bataklık Devlet veya vilâyet tarafından kurutulur. Sahiplerinden kurutma masrafına iştirak edenlerin arazisi kendilerine verilir. Masrafa iştirak etmeyenlerin arazisi kurutanın mülkü olur. Bu takdirde, gayrimenkulün bataklık halindeki gerçek karşılığı olarak arazi sahibine ödenecek bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uygulanır. Mülga 5516 sayılı Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun kapsamında belediye hudutları dışında olup Devletin hüküm ve tasarrufu altında sahipsiz bulunan bataklık ve

[150] *H. Tektaş, Gayrimenkul Mevzuatı, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, 2015, İstanbul.*

bataklık mahiyetinde göl ve su birikintileri herhangi bir suretle kurutulduğu takdirde, bu kurutmadan hasıl olan arazi, aşağıdaki hükümlere göre kurutanlar namına tescil edileceği hüküm altına alınmıştır.

5. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ İLE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Noterler tarafından düzenlenen taşınmaz satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse tapu siciline şerh verilir. Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur[151]. Uygulamada şerh verilmesi konuları dikkat edilmesi gereken hususlardan olmakla birlikte arsa üzerindeki süresi geçmiş bir şerh (taşınmaz satış vaadi şerhi) kanunun ilgili maddesi gereği 5 yıl sonunda geçersiz olacaktır.

6. KAPANAN KÖY YOLLARI VE MEZARLIKLAR

2644 Sayılı Kanunun 21'inci maddesine göre köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur. Kapanan köy yolları imar planı kapsamında kaldığı zaman, tescile konu olan imar adalarında yoldan ihdas adı ile tescil edilen parsele dönüşmektedir. Danıştay 6.Dairesi'nin birçok kararına göre yoldan ihdaslar, 3194 Sayılı İmar Kanunu uygulamalarında düzenleme ortaklık payı verilmekte, umumi hizmet alanları oluşturulduktan sonra kalan kısım belediye ya da köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gerekir.

Köy sınırları içinde bulunan metruk ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa ait umumi mezarlıklar köyün manevi şahsiyeti namına tescil olunur (Md.24). 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile büyükşehir ilçe belediyesi olan belediyelerce yürütülen su, kanalizasyon, katı atık depolama ve bertaraf, ulaşım, her çeşit yolcu ve yük terminalleri, toptancı halleri, mezbaha, mezarlık ve itfaiye hizmetlerine ilişkin olmak üzere personel, her türlü taşınır ve taşınmazları ve bu hizmetlerin yerine getirilmesine yönelik yatırım, alacak ve borçları, komisyonca ilgisine göre büyükşehir belediyesi ile ilgili bağlı kuruluş arasında paylaştırılır. Bu düzenleme çerçevesinde 30 büyükşehirde kapanan köy ve beldelerin tesis ettikleri mezarlık yerlerinin yönetimi büyükşehir belediyelerine devredilmiştir. Bununla birlikte köy ve beldelerde vakıf ve derneklerin mülkiyetinde bulunan mezarlıkların mülkiyetinde değişiklik olmamıştır.

7. VERGİYE MATRAH OLAN DEĞER

Bilirkişilere takdir ettirilen kıymetin ikinci derecede tasdiki belediyelerce seçilecek iki kişinin iştirakiyle mahalli idare heyetlerine aittir (Md.17) ve yazılı vergi kıymetleri 1837 numaralı Bina Vergisi ve 1933 numaralı Arazi Vergisi Kanunları gereğince vergiye matrah olan kıymettir (Md.18). Kıymetler eşit taksitlerle beş yıl içinde vergi ile birlikte Tahsili Emval Kanunu[152] uyarınca tahsil olunur. İki seneye ait taksit ödenince gayrimenkul sahibi namına tescil edilir ve geri kalan taksitler için o gayrimenkul ipotekli olur (Md.19). Başlık içeriğinde görüleceği üzere değer kavramına yer verilmiştir.

8. PLAN VE YÜZÖLÇÜMÜ

Plan ve resmi ölçüme istinad etmeyen taşınmazlarda eskiden beri bilinen ve belirli olan hududa itibar olunur (Md.30). Taşınmazların yüzölçümü tapu sicilinde yazılı miktardan fazla çıkıp ta bu fazlalığın bitişik araziye el uzatmaktan ileri gelmediğine ve sınırca da bir değişiklik olmadığına mahkemece karar verilirse sicille karar uyarınca kayıt olur (Md.31). Planı veya resmi şekilde yapılmış haritası bulunan taşınmazların gerek kazaen ve gerekse rızaen parçalara ayrılmasında harita

---

[151] *2644 Sayılı Kanunun 26'inci maddesi (6), (7) bendi. Ayrıca Noterlik Kanunu 44'üncü maddesi (B) bendi.*

[152] *Halen yürürlükte bulunan 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanundan önce yürürlükte bulunan ve aynı konuyu düzenleyen kanun.*

yapılması mecburidir. Şehir ve kasabaların belediye sınırları içinde olup da 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 hakimin takdirine bağlıdır (Md.32).

9. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ

Birçok ülkede ve Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin sınırlamalar özellikle 2000'li yıllarda yoğun tartışma konusu olmuştur. TC Anayasası'nın 35'inci maddesinde "herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir" hükmü ile vatandaş ve yabancıların mülkiyet ve miras haklarının olduğu hüküm altına alınmıştır. Yabancıların taşınmaz edinimleri münhasır kanun yerine gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri yönlerinden 2644 Sayılı Kanunun ile düzenlenmiştir.

Yabancı gerçek kişilerin 2012 yılına kadar sadece mesken ve işyeri olarak kullanılabilecek taşınmazları edinmelerine imkan verilmiş ve özellikle tarım arazisi edinimi yasaklanmıştır. Ancak 3/5/2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanunun 1'inci maddesi ile yapılan değişiklik ile kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulunca belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmelerine imkan verilmiştir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün %10'unu ve kişi başına ülke genelinde 30 hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına (60 hektara) kadar artırmaya yetkili kılınmıştır.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde, 2644 Sayılı Kanunun 35'inci maddesindeki sınırlamalar uygulanmaz.

Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır[153]. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir.

Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlık tarafından izlenecektir. Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

2644 Sayılı Kanunun 35'inci maddesi hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası

---

[153] *Taşınmazların geliştirilmiş ve geliştirilmemiş olmak üzere iki grupta toplanmasında bazı belirsiz yönler bulunmaktadır. Geliştirilmemiş taşınmazların genel olarak ham arazileri (kadastro parsellerini) ifade ettiği bilinmektedir. Mevzuatta açıkça yapısız taşınmazda geliştireceği proje ifadesi hem kadastro parseli, hem de boş imar parsellerini kapsadığı düşünülmektedir. Bakınız: H. Tanrıvermiş, Gayrimenkul Geliştirme ve Değerlemede Özel Konular, Ders Notu, Cilt:1, A.Ü. Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, 2016, Ankara.*

kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir. Ancak mevzuatta açıkça tasfiye edilecek taşınmazların değerleme ölçütleri ile tasfiye işlemini yapmakla görevli veya yetkili idarenin tanımının yapılmamış olması, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek-1 No'lu Protokol ve TC Anayasası'nın 35'inci maddesinde vurgulanan "kanun" ile sınırlama yapılması ilkesi ile çeliştiği düşünülmektedir.

29.12.2005 tarih ve 5444 Sayılı Kanunun 2'inci maddesi ile 2644 Sayılı Kanuna eklenen geçici 2'inci madde ile söz konusu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir. Yukarıda belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılarak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askerî makamlardan sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye'de yatırımların hızlandırılması ve ödemeler dengesi açığının kapatılması bakımından doğrudan yabancı yatırımları büyük önem taşımaktadır. Bu kapsamda 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu yürürlüğe konulmuş olup, amacı, doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesine, yabancı yatırımcıların haklarının korunması ile yatırım ve yatırımcı tanımlarında uluslararası standartlara uyulmasına, doğrudan yabancı yatırımların gerçekleştirilmesinde izin ve onay sisteminin bilgilendirme sistemine dönüştürülmesine ve tespit edilen politikalar yoluyla doğrudan yabancı yatırımların artırılmasına ilişkin esasları düzenlemektir. Liberal bir yaklaşımla yapılan bu düzenleme ile yabancı sermaye yatırımları için taşınmaz edinimine esneklik kazandırılmıştır.

29.05.2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28'inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Birinci fıkrada belirtilen şirketlerin Türkiye'de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28'inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır. Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve ilgili

mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz. Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir. Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.

03.07.2008 tarih ve 5782 Sayılı Kanun 3'üncü maddesi ile 2644 Sayılı Kanuna eklenen geçici 3'üncü ilgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkrada belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

10. TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ

Tapu sicilinde tescili gerekli asli unsurlar (arazi, bağımsız bölüm ve sınırlı ayni haklar) esasen 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 704'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Tapu Sicili Tüzüğünün 8'inci maddesine göre; arazi, bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler taşınmaz olarak kaydedilir. Arazi; sınırları hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tabidir. Bağımsız ve sürekli haklar; süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tabi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir. Bağımsız bölüm; ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir. Ortaklaşa kullanılan yerlerin tescili; sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa yararlanan taşınmazların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır.

Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kayıt edilemezler. Daha önce de vurgulandığı üzere tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden terkin edilmekte, benzer biçimde devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden imar ve ihya edilerek tarımsal üretim açılan parseller ile imar uygulaması sonucunda imar parseline dönüşen yerlerinde de tapu sicilinde ilgilisi adına tescili yapılmaktadır. Bu nedenle özellikle Hazine mülkiyet ve yönetimindeki taşınmaz varlığında ve taşınmazların mülkiyet yapısı ve kullanım biçimlerine göre dağılımında zaman içinde değişim olması kaçınılmaz olacaktır.

Kütüğün her sayfasındaki özel sütunlara; mülkiyet, taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş olan irtifak hakları ile taşınmaz yükü, taşınmaz üzerindeki rehin hakları kayıt edilir. Eklentiler, malikin isteği üzerine beyanlar sütununa kaydedilir. Yapılan bu kayıt, ancak kütükte hak sahibi olarak görünenlerin rızasıyla kütükten silinebilir. Aynı malike ait olan birden çok taşınmaz, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, malikin istemiyle kütükte ortak bir sayfaya kaydedilebilir. Bu sayfaya yapılan rehin tescilleri, o sayfada kayıtlı bulunan bütün taşınmazları bağlar; aynı sayfada kayıtlı bu gibi taşınmazlardan bir kısmı malikin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla o sayfadan çıkarılırsa, çıkarılan taşınmazlar üzerinde tescil edilmiş bulunan haklar saklı kalır.

İrtifak hakları ve taşınmaz yükünün tescili; irtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir. Kişisel irtifak hakları, ilgili taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen "m" harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir. Bu hakları tescilinde, ayrıca her bir irtifak hakkı için "a" harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (a, b, c, ç, ... g, ğ, ... ı, i, j... gibi) kullanılır. Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen "h" harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, "m" harfi ile gösterilir. Yararlanan taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda, yüklü taşınmaz üzerinde tescil edilecek irtifak hakkının niteliği belirtilir. Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, yararlanan taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkının niteliği tescil edilir. Taşınmaz lehine kurulacak irtifak hakları planında da gösterilir. Taşınmaz yükü, yüklü taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununa tescil edilir. Hak sahibi ve kıymeti belirtilir. Belirli bir taşınmaz lehine yük söz konusu ise, aynı zamanda yararlanan taşınmaz kütük sayfası irtifak sütununda niteliği de belirtilerek tescil edilir. Bağımsız ve sürekli irtifak hakları ise, tapu kütüğünün en son sayfasına tescil edilir, taşınmaz ve üzerindeki hakların tapu kütüğü sayfaları arasında bağlantı sağlanır.

Rehin haklarının tescili; taşınmaz rehni, kütük sayfasının ilgili sütununa aşağıdaki şekilde tescil edilir: Her bir rehin hakkı için, "A" harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (A, B, C, Ç, ... G, Ğ,... I, İ, J... gibi) kullanılır. Tescilde, ipotek "İ", ipotekli borç senedi "İ.B.S." ve irat senedi ise "İ.S." harfleriyle gösterilir. Alacaklının adı, soyadı ve baba adı, tüzel kişinin unvanı tam olarak yazılır, ipotekli borç senedi hamiline yazılı ise bu durum belirtilir. Rehin miktarı, varsa faiz oranı, rehin derecesi, rehin süresi ile tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır. Faiz oranı değişken ise, düşünceler sütununda belirtilir. Rehin haklarının terkini için sonraki ilk satır boş bırakılır. Rehin hakkının kuruluşundaki şartlarda yapılan değişikliğe ait sözleşmeler, alacağın kısmen ödenmesine ilişkin istemler, 11/1/2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 183'üncü maddesi uyarınca yapılacak alacağın devri sözleşmeleri ve benzerleri düşünceler sütununda belirtilir. Boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmeler, şerhler sütununda gösterilir.

Müşterek rehnin tescili; birden çok taşınmazın aynı alacak için rehnedilmesi halinde, tescil şu şekilde yapılır: Aynı malike ait birden çok taşınmaz veya pay aynı alacak için rehin edilirse; ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müşterek rehinli olduğu belirtilir. Müteselsilen borçlu kimselere ait birden çok taşınmaz veya pay aynı alacak için rehin edilirse; ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müşterek rehinli olduğu belirtilir.

Değerleme sürecinde hukuki durum araştırması kapsamında şekil ve içerik yönünden dikkat edilmesi gereken temel hususlar aşağıda kısaca özetlenmiştir:

Düşünceler Sütunu: Rehin haklarına ilişkin düşünceler sütunundaki rehinle ilgili belirtmeler, rehin hangi harf ile tescil edilmiş ise, o harf kullanılarak yazılır. Aynı rehin için birden fazla belirtme yazılması hâlinde de aynı harf kullanılır. Rehinli pay devredilirse, düşünceler sütunundaki eski malikin adı çizilip, devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye ile rehne ait harf kullanılmak suretiyle yeni malikin adı yazılır. Rehnin terkini halinde, düşünceler sütunundaki rehne ilişkin belirtmeler ve varsa boşalan dereceye geçme hakkı şerhi de terkin edilir. Zanaatkarlar ve yüklenicilerin kanunî ipoteklerinin tescilinde, düşünceler sütununa "zanaatkar ve yüklenici ipoteği" olduğu belirtilir.

Değerleme çalışması kapsamında dikkat edilmesi gereken hususlar Tüzüğün ilgili maddelerinde (komisyonlar yönü ile) açıklanmış olmakla birlikte, söz konusu düzenlemeler bilimsel yöntemleri içermemekle birlikte özet olarak aşağıda sunulmuştur[154]:

[154] *İpotekli borç senedi için taşınmazın değeri; cinsi, yüzölçümü, emlak vergisi beyan değeri, varsa resmi makamlarca yapılmış değer takdiri, getireceği gelir, arsa ve arazilerde emsal satış değerleri, binalarda resmi maliyet değeri ve yıpranma payı, değerini etkileyecek diğer nitelikleri, esas alınarak bir rapora dayalı olarak tespit edilir. Taşınmazın komisyon tarafından tespit edilmiş değerini aşan miktar için ipotekli borç senedi yoluyla rehin hakkı kurulamaz. İrat senedi için değer tespiti; irat senedi, tarım arazisi, binalar veya üzerinde bina yapılabilecek arsalar üzerinde kurulur. İrat senedindeki alacak miktarı; irat senedi tarım arazisi üzerinde kurulacaksa, arazinin gelir değerinin, bina veya arsa üzerinde kurulacaksa gelir değeri ile bina veya arsanın rayiç değeri ortalamasının beşte üçünü aşamaz. Gelir*

Şerhler sütunu: Kütüğün şerhler sütununa kişisel haklar, tasarruf yetkisini kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, geçici tescil şerhleri ile kanunlarda öngörülen diğer hususlar şerh edilir. Şerhler, kütük sayfasındaki özel sütuna, konusu, süresi, tarih ve yevmiye numarası ile varsa değeri gösterilerek yazılır, terkini için sonraki ilk satır boş bırakılır. Geçici tescil şerhleri "G.T.Ş." harfleriyle gösterilir. Kesin tescil, terkin olunacak geçici tescil şerhinin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır. Şerhle yükümlü taşınmaz devre konu olursa, varsa şerhler sütunundaki eski malikin adı çizilip, şerhin tarih ve yevmiye numarası değiştirilmeksizin, devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye numarası ile yeni malikin adı yazılır.

Tüzüğün 46 ile 51'inci maddeleri arasındaki düzenlemeler uygulamada en çok karşılaşılan durumlardan olmakla birlikte gayrimenkul malikinin tespitine ve malikin sahip olduğu haklara yönelik yapılan araştırmalarda örneğin kamu haczi, Medeni Kanun (MK) 102'inci maddesine göre Vakıf Şerhi, İcra ve İflas Kanunu (İİK) 150/C şerhi, iflas şerhi, ihtiyati tedbir tasarrufu kısıtlayıcı işlemlerdendir. Benzer şekilde kanunları gereği uygulamada birçok şerh tapu sicilinde şerh edilmektedir. Uygulamada sık rastlanan şerhler aşağıda listelenmiştir (Çizelge 1).

Beyanlar sütununda belirtme: Kütüğün beyanlar sütununa, mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar tarih ve yevmiye numarası belirtilerek yazılır. Tescil, değişiklik, terkin veya düzeltmeyi yolsuz duruma getiren hukukî veya teknik sebeplerin Müdürlükçe tespiti hâlinde, bu husus kütüğün beyanlar sütununda re'sen belirtilir. Belirtmeler bölümünde yapılacak tesciller şerhlerde olduğu gibi, tasarrufu kısıtlayıcı özellikler de gösterebilmektedir[155]. Benzer şekilde kanunları gereği uygulamada birçok belirtme tapu sicilinde şerh edilmektedir (Çizelge 2).

Çizelge 1. Tapu Kütüğünde Sık Rastlanan Şerhler

Kişisel Haklar	**Kısıtlayıcı-Yasaklayıcı Şerhler**	**İlgili Kanun Mad. Gereği Şerhler**
Kira Şerhi	İcrai Haciz	2942 Sayılı Kanun 31 /B Şerhi
Satış Vaadi Şerhi	İhtiyati Haciz	TMK 102 Md Göre Vakıf Şerhi
Kat Karşılığı İnş. Sözleşmesi Şerhi	Kamu Haczi	1164 Sayılı Kanun 10'uncu Maddesi Gereği Şerh
Ön Alım Hakkı (Şufa)	İhtiyati Tedbir	442 Sayılı Kanuna Göre Şerh
Geri Alım Hakkı (Vefa)	İflas Şerhi	İİK 150/C Şerhi
Alım Hakkı (İştira)	Konkordato Şerhi	İİK 28'inci Maddesi Gereği Şerh
Bağışlayana Rücu Hakkı Şerhi	Tasarruf Yetkisinin Sınırlanması	1164 Sayılı Kanun 11. Md. Göre Şerh
	Aile Konutu Şerhi	3385 Sayılı Kanunun 2'nci Maddesine Göre Şerh
	Aile Yurdu Kurulması Şerhi	4562 Sayılı Kanuna Göre Şerh
	Satışa Arz Şerhi	İİK 131. Md. Göre Belirtme
	Bağışlama Vaadi Şerhi	5737/2762 Sayılı Kanuna Göre Vakıf Taviz Bedeli Şerhi
	İstihkak Davası Açılmıştır Şerhi	6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Gereğince Şerh
	Ticareti Terk Şerhi	775 Sayıl Kanun 34'üncü Maddesi Gereği Şerh
	Paylı Mülkiyette Anlaşmanın Şerhi	5366 Sayılı Kanun Gereği Kısıtlandığına Dair Şerh
	El Koyma Kararı Şerhi	5366 Sayılı Kanun Gereği Hazine Mallarının Kısıtlanması Şerhi
	İrtifak Hakkı Vaadi Şerhi	3083/11 Md. Göre Kısıtlama Şerhi
	Geçici Şerh	5543 Sayılı İskan Kanununa Göre Şerh
	Belediye Gelirleri Kanunu'na Göre Belirtmenin Tesisi	
	Nakil ile Yükümlü Mirasçı Tayini	

Not: Kişisel hakların dışındaki şerhler kısıtlayıcı-yasaklayıcı ve ilgili kanunları gereği ayrıma tabi tutulmuştur. Kanunları gereği tapu kütüğüne tescil edilen şerhlerde kısıtlama veya yasaklama durumları dikkate alınmamıştır.

değerinin tespit edilmesi; 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 tespit edilecek taşınmaz 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 hâsılat göz önüne alınır. Tarımın gerektirdiği masraf düşülüp, kalan net hâsılat kabul edilerek on yıllık toplamı, gelir değeri kabul edilir.

[155] Örneğin vesayet altına alınma belirtmesinin bulunduğu durumlarda malik olan kişilerin yerine yasal temsilcileri işlem yapmaya yetkilidir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 53-68'inci maddeleri kütük üzerindeki yazıma (tescile) yönelik hususlardan olup, bunlardan bazıları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

Eklentilerin yazımı; eklentiler, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine, kütüğün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır. İstem sahibinin dilekçesinde eklentinin adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir.

Vesayet kararlarının yazımı; Müdürlüğün, hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararlarından yazılı olarak bilgisi olursa, bu durum taşınmazın kütüğünün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır.

Terkin, Değişiklik ve Düzeltmeler: Tapu sicilinde terkin, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır. Kayıtların terkininde, tescil istemleriyle ilgili hükümler uygulanır. Kanunda açıkça gösterilen haller ile şerh edilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işlemi yapılır. Bir ayni hakkın veya şerh edilmiş kişisel hakkın diğer sebeplere dayalı olarak sona ermesiyle kayıt hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkini isteyebilir. Müdürlük, bu istemi yerine getirirse her ilgili, bu işlemin kendisine tebliğ tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir. 21/7/1953 tarih ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca takip edilen kamu alacaklarına ilişkin haciz, iflas, konkordato ile verilen süre ve 9/6/1932 tarih ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesi şerhi bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, tapu siciline yapılan şerhten itibaren iki yıllık sürenin sonunda Müdürlüğe yenilendiği bildirilmemiş olan hacizler, taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin edilir ve durum icra müdürlüğüne bildirilir.

Çizelge 2. Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesindeki Sık Belirtmeler

222 Sayılı İlköğretim Kanunu Belirtmesi	Ticari İşletme Relini Belirtmesi	3083 Sayılı Kanuna Göre Tapu Kaydı Gönderildiğinin Belirtilmesi
2942 Sayılı Kanun 7'nci Md. Göre Belirtme	Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtmesi	3083 Sayılı Kanunun 24'üncü Maddesine Göre Toplulaştırma Belirtmesi
2942 Sayılı Kanun 30'uncu Maddesi Gereği Belirtme	İzale-i Şuyuu Belirtmesi	3083 Sayılı Kanunun 6. Md. Göre Kısıtlanma Belirtmesi
5737 Sayılı Kanuna Göre Vakıf Taviz Bedeli Beyanı Belirtmesi	3402/47-C Yönetmeliğinin 7/E Belirtmesi	3083 Sayılı Kanunun Uygulama Talimatının 27. Mad. Göre Verilen Beyan İşlemi
Malikin Ölü Olduğu Belirtmesi	Harita ve Planlar Yönetmeliğinin 42. Md. Gereği Belirtme	Yönetim Planı Belirtmesi
Kültür ve Tabiat Varlığı Belirtmesi	6326 Sayılı Petrol Kanunu Belirtmesi	DMH Olabilecek İrtifak Haklarında Kanuni İpotek Belirtmesi
Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi	3226 Sayılı Kanuna Göre Finansal Kiralama Belirtmesi	2924 Sayılı Kanunun 7'nci Md. Gereği Belirtme
Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Belirtmesi	6831/52'nci Madde Gereği Özel Ormanların Belirtilmesi	6831 Sayılı Orman Kanunu 2/A veya 2/B Md. Gereği Belirtme
3303 Sayılı Kanuna Göre Taş Kömürü Havzası Belirtmesi (Havza-i Fahmiye)	Kat İrtifakı Süresinin Mahkemece Uzatıldığı Belirtmesi	4070 Saylı Kanunun 10. Md. Gereği Belirtme
Şuyuun İdame Mükellefiyeti Belirtmesi	Meskenin İşyerine Çevrilmesi Belirtmesi	Vesayetin Sona Erdiğinin Belirtilmesi
Tapu Sicilini Düzeltme Davası Açıldığının Belirtilmesi	3402 Sayılı Kanunun 41. Md. Göre Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme	M.K. 710 Md. Gereği Heyelan Bölgesi Belirtmesi
Vesayet Altına Alınma Belirtmesi	Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi
Kanuni Müşavir Atanması Belirtmesi	3194/11 Md. Umumi Hizmetlere Ayrılmıştır Belirtmesi	Kadastro Tespitine Göre Davalıdır Belirtmesi
Velayetin Kaldırılması Belirtmesi	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi	M.K. 755 Md. Göre Toprağın İyileştirilmesi Belirtmesi
İşçi ve Yüklenicinin İşe Başlama Tarihi Belirtmesi	İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi	Ortak Yerlerin Belirtilmesi
3621 Sayılı Kanunun 12'nci Maddesi Gereğince Kıyı Kanunu Belirtmesi	2981 Sayılı Kanuna Göre Tapu Tahsis Belgesi Verildiği Belirtmesi	İmarda Kat Mülkiyeti Varlığı Belirtmesi
Kıyı Kenar Çizgisi Belirtmesi	2981 Sayılı Kanuna Göre Kat İrtifakı Tesisi Belirtmesi	Bağımsız Bölümün Harap Olduğunun Belirtilmesi
Sahil Şeridi İçerisinde Kalan Yerlerde Beyanlarda Yapılacak Belirtme	2981 Sayılı Kanuna Göre Kat Mülkiyeti Tesisi Belirtmesi	Ana yapının Tamamen Harap Olduğunun Belirtilmesi
İçme Suyu, Göl Ve Barajların Su Toplama Havzasında Kalan Alanların Beyanlarda Belirtilmesi	Geçici Yapıların Belirtilmesi	Harap Olan Bağımsız Bölümün Devredildiğine Dair Belirtme
Cebri İcra ve Tescile Yönelik Kesinleşmiş Mahkeme Kararı Belirtmesi	3083/13 Md. Göre sulama alanlarının Belirtmesi	Devre Mülk Hakkı Kurulduğunun Belirtilmesi
Mükerrer Tescilin Belirtilmesi	5543 Sayılı İskan Kanununa Göre Belirtme İşlemleri	Devre Mülk Sözleşmesi Belirtmesi

Kayyum Atandığının Belirtilmesi	İİK 131'inci Maddesi Gereği Belirtme	2981 Sayılı Kanunun 10/B Maddesine Göre Kadastro Çalışmasının Başladığının Belirtilmesi
5403/5578 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Hakkında Kanunu Gereği Belirtme	4562/5807 Sayılı Kanuna Göre 4'üncü Maddesine Göre Beyan	Ayrı Müdürlüklerde Yapılan Müşterek İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilmesi
5403/5578 Sayılı Kanuna Göre Toplulaştırma Belirtmesi	Kamu Yararına Tahsislidir Belirtmesi	4706 Sayılı Kanuna Göre Amacı Dışında Kullanılamayacağı Belirtmesi
Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi	5393/5998 Sayılı Kanuna Göre Belediye Kanununun 73. Md. Kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanında Kalan Taşınmazlara Tesis Ed 1 - Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanında Kalan Taşınmazların Beyanlarında Yapılacak Belirtme	4706 Sayılı Kanunun 5'inci Maddesinin 6'ncı Fıkrası Gereği Belirtme İşlemleri
Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi	5393 Sayılı Belediye Kanununun 15/H-18/E Ve 75/D Maddeleri Kapsamında Tahsis Belirtmesi	Bağışta Getirilen Şartın Belirtilmesi
Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğuna Dair Belirtme	Yetki alanı dışındaki kayıtlı taşınmazlarla ilgili tapu işlemleri Belirtmesi	Tasfiyeye Tabidir Belirtmesi
Yatırım Amaçlı Kredi Kullandırıldığının Belirtilmesi	Kadastro Müd. veya LİHKAB Tarafından Düzenlenen Rapor İle Bağımsız Bölüm veya Bloğun Projesiyle Uyumsuz Olduğu Belirtmesi	İmar Parselinde Bina Belirtmesi
3621 Sayılı Kanuna Göre BTC Belirtmesi Tesisi	Bağımsız Bölüm veya Bloğun Projesiyle Uyumsuz Olduğu Belirtmesi	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme
3573 Sayılı Kanun Gereği Belirtme	İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi	5084 Sayılı Kanun Gereğince Belirtme
3303 Sayılı Kanun Gereğince Kayıt Örneği Verildiğinin Belirtilmesi	Tarımsal Amaçlı Kullanılan Taşınmazlar İçin Beyan Belirtmesi (6292 SY Gereği Satışlarda)	4046 Sayılı Kanunun 19/E Maddesi Gereği Belirtme
3303 Sayılı Kanunun 3'üncü Maddesi Gereğince Belirtme	Özel Güvenlik Bölgeleri Belirtmesi	5366 Sayılı Kanun Gereği Yenileme Alanlarının Belirtilmesi
1062 Sayılı Kanuna Göre Belirtme	6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi	4046 Sayılı Özelleştirme Kanununun 2/i Fıkrası Gereği Belirtme
1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun Ek - 4 Md. Göre Belirtme	İdari Tedbir ve Belirtmesi	

ONUNCU BÖLÜM

KADASTRO KANUNU

1.GİRİŞ

Ekonomi, bütün toplumları etkileyen ve başlangıçtan bu yana rahat yaşama arzusu içinde olan insanın, yaşam kalitesi üzerinde etkili olan temel faktörlerin başında gelmektedir. Teknolojik gelişme hemen her sektörde arz ve talep yapısı ile hizmet sunumunu etkilemekte, hizmet maliyetinin düşürülmesi ve ekonomik etkinliğin artırılmasına imkân vermektedir. Taşınmaz yatırımları da haneler ve işletmelerin varlığı içinde önemli pay almakta, taşınmaz varlıkları geleneksel yatırım yeri olarak görülmekte ve taşınmaz piyasaları ekonomik etkinliklerde önemli role sahip olmaktadır. Türkiye ve diğer gelişmekte olan ülkelerde taşınmazların ekonomik öneminin artmasına paralel taşınmaz varlığının kayıt edilmesi, bilgi sistemi tasarımı ve bunların para ve sermaye piyasaları ile entegrasyonu, taşınmaz varlığının menkulkıymetleştirilmesi ve ekonomik meta haline dönüşmesine katkı yapmaktadır. Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin temel haklarından mülkiyet hakkının tüm yönleri ile tespit ve tayin edilerek kayıt altına alındığı kadastro çalışmaları ve bu çalışmaların yasal altyapısının sağlıklı kurulması, taşınmaz yatırımlarının hızlanmasına imkan vermektedir.

Türkiye, 2005 yılında yürürlüğe konulan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ile teknoloji alanında yaşanan hızlı ilerlemeye ayak uydurmuş ve ülkenin tesis kadastrosu % 99 oranda tamamlanarak bitirilme noktasına gelmiştir. İki boyutlu mekânsal altyapı ile teknolojide yaşanan gelişmelerden yararlanılarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) kurulmuş olup, bu yolla dünya standartları seviyesine mekânsal çalışmaların yapılması ve değer esaslı kadastro çalışmalarının altyapısının kurulması mümkün kılınmıştır. Arazi-insan ilişkilerinden doğan sorunların çözümü, çağdaş bir anlayış içerisinde çözmek için tesis kadastrosu çalışmasına ilave olarak bilgi sistemlerinin oluşturulması ve bunların ilgililerin kullanımına sunulması ile mümkün olacaktır. Bunun için halen TKGM tarafından fiilen kullanılan coğrafi destekli bilgi sistemlerine, taşınmaza ilişkin hakların bilgisayar destekli veritabanında (CAD) entegrasyonunun sağlanmasına ivedi gereksinim bulunmaktadır.

2. TÜRKİYE'DE KADASTRO ÇALIŞMALARININ GELİŞİMİ

Türkiye'de kadastro faaliyetlerine ilk kez, "5 Şubat 1912 (1328) tarihli Emvali Gayrimenkullerin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun" ile Konya İlinin Çumra İlçesi merkezi ile köylerinde başlanmış, ancak Birinci Dünya Savaşı'nın başlaması üzerine uygulamaya devam edilememiştir. Çalışmada herhangi bir değer amacı güdülmemiş olup vergi kaydına esas herhangi bir çalışmada öngörülmemiştir.

1926 tarih ve 743 sayılı Medeni Kanun yürürlüğe girdiğinde; taşınmazların çoğu tapusuz veya sicil dışı kalmış ya da harici satışlarla el değiştirmişti. Medeni Kanunun yürürlüğünden önce ve sonraki dönemde taşınmazlar üzerinde eylemli durum ile hukuki durum arasında geniş kapsamlı bir aykırılık meydana gelmiş ve bu durum sosyal bünyede büyük haksızlıklar meydana getirmiştir. Taşınmazlardaki eylemli durumları hukuksallaştırmak, tapusuz taşınmazları tapulamak ve kadastroya dayanan haritaları yapmak için 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 15.12.1934 tarihinde yürürlüğe konulmuştur. Kent ve kırsal alanlarda 1950 yılına kadar uygulanan 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile Türkiye'nin kadastrolama sorununun istenilen hızda çözümlenemeyeceği düşünülerek, kentlerin belediye sınırları dışında kalan taşınmazların kadastrolanması için 1950 yılında 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe girmiştir.

On yılı aşkın bir uygulama süresi içinde 5602 sayılı Kanunda görülen aksamaların giderilmesi için 1964 yılında 509 sayılı, daha sonra 1966 yılında da 766 sayılı Tapulama Kanunları yürürlüğe konulmuştur. Kazanılan tecrübelerin ışığı altında aynı amaca yönelik, fakat farklı hükümler içeren 2613 Sayılı Kanun ile 766 Sayılı Kanun birleştirilerek 10.10.1987 tarihinde

3402 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe konulmuştur[156]. Bu Kanun ile kadastro faaliyetlerinin hızlandırılmasına, gereksiz itirazlara meydan verilmemesine, delillerin seri bir şekilde toplanıp, davaların en kısa sürede sonuçlandırılmasına, uygulamadaki adaletsizlik ve dengesizliklerin giderilmesine çalışılmıştır. Ancak daha önceki uygulamalarda ve yasal düzenlemelerde de olduğu üzere bu kanun ile de taşınmaz değerine ilişkin herhangi bir düzenleme ya da çalışma öngörülmemiş, yalnızca sicil oluşturmak hedeflenmiştir. Kadastro (Tapulama) Kanunları kronolojik olarak aşağıda özetlenmiştir.

5602 Sayılı Kanunun 9, 33 ve 49. maddeleri 6091 sayılı Tapulama Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişmiştir[157]. 5602 sayılı Kanunun 13'üncü maddesi d fıkrası, 6335 sayılı Tapulama Kanununun 13'üncü Maddesinin (D) Fıkrasının Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bir Madde Eklenmesine Dair Kanun ile değiştirilmiştir[158]. 5602 sayılı Kanunun 5'inci maddesi, 6383 sayılı Tapulama Kanununun 5'inci Maddesinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Yeni Hükümler İlâvesine Dair Kanun ile değiştirilmiştir[159].

TKGM'nün kuruluş amacına uygun olarak görevi, Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili tescil işlerinin yapılması ile birlikte siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak iken, mekânsal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak şeklinde zaman içerisinde görev tanımında değişiklikler yapılmıştır. Bu yapısı ile birlikte TKGM sadece kadastral veri üreten kurum kimliği yanında mekânsal bilgi sistemlerinin altlığını oluşturacak şekilde mevcut bilgilerin güncellenmesi, sayısal ve hukuksal formatta bilgisayar ortamına aktarılması gibi önemli bir görevi de üstlenmiş olmaktadır. Bu bağlamda 2005 yılında çıkan 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun ile kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirilmesi öngörülmüştür. TKGM'nün yürütmekte olduğu talebe dayalı işlemleri lisanslı ölçme bürolarına aktararak, kurum yol gösterici ve denetleyici sıfatlarıyla mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaya odaklanmış olacaktır. Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarının faaliyete başlaması ile birlikte kadastro hizmetlerinin daha etkin ve hızlı yürütülmesi ve harita sektöründe istihdamın sağlanması amaçlanmaktadır. Ayrıca idare; hizmeti yapan değil, yaptıran, denetleyen, standartları ve kuralları koyan bir konumda olacak, vatandaşlar nitelikli ve hızlı bir hizmete kavuşacaktır. Bu bağlamda idarece yürütülmekte olan kadastro verilerinin sayısal hale getirilmesi ve diğer projelerde personelin daha aktif hizmet sunması sağlanacaktır[160].

3. 3402 SAYILI KADASTRO KANUNU

3.1. Kadastro Kanununun Amacı

5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kanunun 1'inci maddesinde söz konusu kanunun amacı; *"Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır"* biçimde tanımlanmıştır. Bu tanımlamada; günün teknolojik gelişmeleri ve ihtiyaçları dikkate alınarak taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde

---

[156] *509 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesi tarafından 16 Kasım 1965 tarihinde iptal edilmiş olup, iptal kararı; 12 Ocak 1966 tarihli ve 12200 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.*

[157] *TC Resmi Gazete, Tarih: 8.7.1953, Sayı: 7899.*

[158] *TC Resmi Gazete, Tarih: 17/31954, Sayı: 8660.*

[159] *TC Resmi Gazete, Tarih: 20.03.1954, Sayı: 8663.*

[160] *M.F. Gürbüz, Lihkab hizmetleri ve Denetimleri, TKGM Müfettiş Yardımcıları İnceleme ve Araştırma Çalışması, 2011, Ankara.*

belirtecek teknik çalışmalar, ülke bütününde ele alınmış ve ayrıca; üretilecek haritalara da nitelik açısından yeni boyutlar getirilmiştir.

Maddedeki ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak deyimi ile soruna ülke bütününde bakılmış, üretilecek haritaların ülke nirengi ve nivelman ağına dayandırılması (bağlanması) hedeflenmiştir. Başka bir deyişle kadastro faaliyetinin teknik yönü tek bir sistem içinde düşünülmüştür. Kadastral veya topografik kadastral denilmekle de, kadastro çalışmaları sırasında ihtiyaca uygun harita üretilebilmesi ifade edilmektedir.

Yeni düzenleme ile getirilen *"mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır"* ibaresiyle de; çağdaş şehircilik anlayışına uygun harita üretilebilmesi ve kadastro sonucu elde edilen verilerin haritacılık ile ilgili tüm sektörlerde kullanılabilmesine geçiş yapılabilmesi hedeflenmektedir.

Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritası yapılırken, aynı zamanda taşınmazların maliklerinin belirlenmesi varsa üzerinde hakların saptanması, eski tapuların yenilenmesi ve tapusuz yerlerin tapuya bağlanması suretiyle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilinin meydana getirilmesi öngörülmüştür. Böylece, Medeni Kanundan önce ve sonraki dönemlerde taşınmazlar üzerinde meydan gelen eylemli durum ile hukuki durum arasındaki farklılıklar hukuksallaştırılmaktadır.

3.2. Kadastro Bölgelerinin Belirlenmesi ve İlanı

Her ilin merkez ilçesi ile o ile bağlı diğer ilçelerin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgelerini teşkil etmektedir. Kadastro bölgelerinin belirlenmesi; kadastroya açılacak bölgeler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile belirlenmektedir. Kadastrosuna başlanacak bölgeler, en az bir ay önceden Resmi Gazetede, Radyo veya Televizyonda, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu ilde varsa yerel gazete ile ve ayrıca alışılmış vasıtalarla ilan edilir (Md.2).

3.3. Kadastro Ekibi ve Komisyonun Oluşumu

Kadastro ekibi; en az iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ve üç bilirkişiden oluşur. Muhtarın herhangi bir nedenle çalışmalara iştirak edememesi halinde yerine kanuni vekili çalışmalara iştirak eder. 3402 Sayılı Kanunun 5304 sayılı Kanunla değişik 4'üncü maddesi hükmü nedeniyle, ormanların sınırlandırma ve tespiti yapılırken kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirilmesi gerekmektedir. Kadastronun fenni işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde; kadastro ekibi, iki kadastro teknisyeni yerine bir kadastro teknisyeninin iştirakiyle oluşturulabilir. Kadastro ekibine, kadastro teknisyeni yerine kontrol memuru görevlendirilmesi de mümkündür (Md.3).

3.3.1. Bilirkişilerin seçimi ve nitelikleri

Kadastro ekibinde görev alacak bilirkişiler, kadastro müdürünün yazılı talebi üzerine; köylerde köy derneği, belediyelerde ise belediye meclisince seçilir. Çalışma alanında bir ekip görev yapacaksa altı bilirkişi, şayet çalışma alanında birden fazla ekip görev alacaksa her ilave ekip için ayrıca üçer bilirkişi daha olmak üzere seçtirilir. Bilirkişilerin, kadastro müdürlüğünün yazısının tebliğ tarihinden itibaren 15 günlük süre içinde seçilmesi gerekmektedir. Bilirkişilerin bu süre içerisinde seçilememesi veya bilirkişiliklerine engel sebeplerin bulunması ya da seçilen bilirkişilerin idari sınırda yapılan değişiklik nedeniyle yeterli bilgi verememeleri halinde, kadastro müdürünün talebi üzerine mülki amir tarafından o köy veya mahalleden ya da mücavir köy veya mahallelerden aynı sayıda bilirkişi seçilir. Bilirkişiler köy derneği, belediye meclisi veya mülki amirlikçe seçilir. Kadastro ekibinde görev alacak bilirkişilerde aranan nitelikler aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

a) Türk vatandaşı olması,

b) 40 yaşını bitirmiş olması,

c) Medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip olması,

d) En az 10 yıldan beri o mahalle veya köyde ikamet etmesi (Mülki amir tarafından seçilecek bilirkişilerde bu şart aranmaz),

e) Yüz kızartıcı bir suçtan kesinleşmiş hüküm giymemiş olması,

f) Türkçe okuma-yazma bilmesi.

Köy muhtarı veya belediye başkanı tarafından, o köy veya mahallede bilirkişi seçilme niteliklerine haiz yeter sayıda okur-yazar kişi bulunmadığının yazılı olarak kadastro müdürlüğüne bildirilmesi koşuluyla okur-yazar olmayan kişiler arasından da bilirkişi seçilebilir. Okuma-yazma bilmeyen bilirkişilerin 3402 Sayılı Kanuna göre düzenlenecek belgelere sol elinin başparmağını, bu parmak yoksa öteki herhangi bir parmağını basması imza yerine geçer. Kadastro tutanağı, okuma yazma bilmeyen bilirkişilere okunur ve beyanlarına uygun olduğunun belirtilmesi halinde tutanağa parmak izi bastırılır. Bu durumda, kadastro tutanağının okuma yazma bilmeyen bilirkişi tarafına okunduğu, tespitin kendi beyanına uygun olduğunu belirterek parmak izini bastığı ve parmak izinin bilirkişinin hangi elinin hangi parmağına ait olduğu hususu tutanağın edinme sebebi sütunundaki boş kısma yazılarak kadastro teknisyenleri ve muhtar tarafından birlikte imzalanır. Kadastro müdürlüğünce; seçilen bilirkişilerin yaş durumları nüfus müdürlüğünden, sabıka durumları ise Cumhuriyet Başsavcılığından sorulur. Alınan cevaplardan, bilirkişiler arasında yukarıdaki şartları taşımayanların mevcut olduğu ya da seçildikten sonra bilirkişi olma niteliklerini kaybettikleri tespit edilenlerin yerlerine yenileri seçtirilir.

Bilirkişilerin bilgilerine başvurulmayacak haller aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

a) Bilirkişinin; kendisine, eşine, usul ve füruna, kardeşine, kardeşinin çocuklarına, eşinin usul ve füruna ait taşınmazların tespitinde,

b) Tespiti yapılan taşınmaz üzerinde hak iddia edenlerden birisi ile bilirkişi arasında dava veya husumet varsa,

c) Tespiti yapılan taşınmaz üzerinde hak iddia edenlerden birisi ile bilirkişi arasında (a) fıkrasında açıklandığı gibi hısımlık varsa,

d) Belediye tüzel kişiliği adına yapılacak tespitlerde, belediye meclisi veya encümeni, köy tüzel kişiliği adına yapılacak tespitlerde ise köy ihtiyar kurulu üyesi olarak görev yapan bilirkişilerin,

Bilgilerine başvurulmaz ve bunların yerlerine diğer bilirkişiler ekibe iştirak ettirilir.

Bilirkişiliğe mani bu haller, ekip görevlisi kadastro teknisyenleri, muhtar ve bunların yerine ekibe iştirak edecek kişiler için de geçerlidir.

Muhtar ve Bilirkişilerce Kadastro Tutanağının İmzalanmasından İmtina Edilmesi: Kadastro teknisyenleri, sınırlandırma ve tespitini yapacakları taşınmazlarla ilgili olarak muhtar ve bilirkişilerden aldıkları bilgi ve beyanlar ile bir sonuca varamazlarsa, nedeni kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanmak suretiyle tahkikatı genişleterek o taşınmaza sınır bulunan diğer taşınmazların malikleri ile hazır bulunan diğer kimselerin bilgi ve beyanlarına başvurarak, varacakları kanaat doğrultusunda taşınmazın sınırlarını ve gerçek hak sahibini tespit etmekle yükümlüdürler. Muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanlarına aykırı olarak yapılacak tespitlerin mutlaka bir kayıt veya belgeye dayandırılması gerekmektedir.

Muhtar ve bilirkişiler, kendi bilgi ve beyanları dışında yapılan tespitlere muhalif kalırlarsa, muhalif kalma nedenleri kadastro tutanağının edinme sebebi bölümünde etraflıca açıklanır. Şayet, bilgi ve beyanları dışında yapılan tespit nedeniyle kadastro tutanağını imzalamaktan kaçınırlarsa, kadastro teknisyenlerince bu husus tutanağın edinme sebebi sütununun uygun bir yerine yazılarak

tespit sırasında hazır bulunan diğer kişilerle birlikte imzalanır. Bu durumda da tutanak tekemmül etmiş sayılır. Ancak, edinme sebebi ile tutanağa sonradan verilecek şerh arasında çelişki doğmaması için, tespit öncesinde, değerlendirmeye alınacak belgelerin uygunluğu ile mülkiyet bilgileri muhtar ve bilirkişilerle birlikte değerlendirilerek onların tespite ilişkin görüşleri alınmalıdır. Ayrıca, muhtar ve bilirkişilerin sonradan görüş değiştirilmelerinin ve bu nedenle de kadastro tutanaklarını imzalamaktan kaçınmalarının önlenmesi amacıyla, her adadaki çalışmalar tamamlandığında kadastro tutanakları düzenlenmeli, düzenlendikten sonra da hemen imzalatılmalıdır[161].

Ormanla ilgili çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması durumunda: 5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinde, Ormanla ilgili çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmamaları halinde, çalışmalara bunların yokluklarında resen devam edileceği hükmü yer almaktadır. Bu nedenle, muhtar ve bilirkişilerin çalışmalara katılmamaları halinde, çalışmalara katılmadıkları ve varsa nedeni, orman parsellerine ait kadastro tutanağının edinme sebebinde belirtilir. Kadastro tutanağının ve ilgili diğer belgelerin imza sütunlarında ise isimlerinin karşısına "**çalışmalara katılmadı"** ibaresi yazılır[162].

Bilirkişilere ödenecek ücret: Kadastro ekibinde görev yapan bilirkişilere ödenecek ücret; 6245 sayılı Harcırah Kanununun 50/5 ve 8/1'inci maddelerine göre TKGM tarafından her yılın ocak ayında belirlenir ve buna göre çalışmalara katıldıkları günler için kendilerine ödeme yapılır. İhaleli işlerde bilirkişi ödemeleri ihale dokümanında belirtilen esaslara göre yapılır.

Görevini Yapmayan Bilirkişiler Hakkında Yapılacak İşlem: Kadastro Müdürü, seçilen ve yeminleri yaptırılan bilirkişilere görevlerini ve geçerli bir mazeretleri olmaksızın görevden kaçınmaları veya gerçeğe aykırı beyanda bulunmaları halinde, 3402 Sayılı Kanunun 42 ve 43'üncü maddeleri hükümleri uyarınca yasal işlemlerde bulunulacağını yazılı olarak bildirir. Bu bildirimin bir örneği çalışma alanındaki ekip dosyasında saklanır.

3.3.2. Kadastro komisyonunun oluşumu ve görevleri

Kadastro Komisyonu; kadastro müdürü veya TKGM'nün olumlu görüşü alınmak koşuluyla müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisi veya tasarruf kontrol memuru olmak üzere üç kişiden oluşur. Ormanla ilgili itirazların incelenmesinde; itiraza konu parsellerin tespitinde görev almamış, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat mühendisinin kadastro komisyonuna iştirak ettirilmesi zorunludur.

Kamu orta mallarının sınırlandırması ve bunlara yapılacak itirazların incelenmesi; 4342 sayılı Mera Kanununun 7'nci maddesinin son fıkrası uyarınca kamu orta mallarının sınırlandırma yetkisi kadastro komisyonuna geçtiğinde; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 26'ncı maddesi hükmü nedeniyle kadastro komisyonuna konu uzmanı Ziraat Mühendisinin dâhil edilmesi zorunludur. Bu nedenle kamu orta malı nitelikli taşınmazların kadastro komisyonunca sınırlandırılmasında veya bunların sınırlandırma ve tespitine yapılacak itirazların incelenmesinde görev yapar. Kadastro komisyonu; kadastro müdürü veya müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve kontrol mühendisi ile tarım müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinden oluşturulur.

Kadastro komisyonu, tüm üyelerin iştiraki ile toplanır ve oy çokluğu ile tespit yapar. Buna göre; (a) ormanların sınırlandırma ve tespitine yapılacak itirazların incelenmesinde kadastro komisyonu; kadastro müdürü, kadastro üyesi, orman mühendisi, ziraat mühendisi, itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisi veya tasarruf kontrol memurundan, (b) kamu orta mallarının sınırlandırması ve bunlara yapılacak itirazların incelenmesinde kadastro komisyonu; kadastro müdürü, kadastro üyesi, kontrol mühendisi ve ziraat mühendisinden, (c) bunların dışındaki

[161] *3402 sayılı Kanun Madde:7, Yönetmelik 47/D Madde:5, TKGM 10.10.2006 tarihli 2006/18 nolu genelgesi.*
[162] *3402 sayılı Kanun Madde 4, Yönetmelik 47/D Madde 4.*

incelemelerde kadastro komisyonu; kadastro müdürü, kadastro üyesi, itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisi veya kontrol mühendisinden oluşur.

Kadastro komisyonunun görevleri, 3402 sayılı Kanunun 7, 8, 9 ve 36'ncı maddelerinde açıklanmıştır. Ayrıca, 4342 sayılı Mera Kanununun 7'nci maddesinin son fıkrasında da, kadastroya açılan köy ve mahalle sınırları içindeki mera, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazların sınırlarının anılan kanunda öngörülen 4 aylık süre içinde Mera Komisyonları tarafından belirlenmemesi durumunda, bu görevin kadastro komisyonlarınca yerine getirilmesi öngörülmüştür. Kadastro komisyonu tarafından bu amaçla yapılacak işlemler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

a) İtirazların incelenmesi aşamasında orman parsellerine; kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar ve orman parselleri dışındaki taşınmazlara ilişkin olarak; kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten kadastro ekibinin çalışma alanında işinin bittiğini gösteren tutanağın düzenlendiği tarihe kadar, yapılacak itirazları;

b) Taşınmazların sınırlandırma ve tespiti sırasında, ekip görevlisi kadastro teknisyenleri arasında, ormanla ilgili sınırlandırma ve tespitler sırasında ise kadastro teknisyenleri ile kadastro ekibinde görev alan orman veya ziraat yüksek mühendisi/mühendisi arasında ya da orman mühendisi ile ziraat mühendisi arasında görüş ayrılığı çıkması nedeniyle gönderilecek kadastro tutanaklarını düzenlemek,

c) Kadastro teknisyenleri ile kontrol elamanları arasında görüş ayrılığı çıkması veya kontrol elamanlarınca yapılması istenen değişikliğin taşınmazın mülkiyetinde, tespit maliklerinin paylarında veya taşınmazın sınır ve yüzölçümünde değişiklik gerektirmesi nedeniyle gönderilecek kadastro tutanaklarını hazırlamak,

d) Kadastroya tabi tutulmayan yerler üzerinde hak iddiasında bulunulması nedeniyle, 3402 Sayılı Kanunun 7'nci maddesinin 4'üncü fıkrası gereğince sınırlandırması ve tespiti yapılan taşınmazlarla ilgili gönderilecek kadastro tutanaklarını düzenlemek,

e) Tarafların dayandıkları kayıt ve belgelerin aynı kuvvet ve mahiyette olması nedeniyle malik tayini yapılmayan ve çözümlenmek üzere kadastro komisyonuna gönderilen taşınmazlara ait kadastro tutanaklarını inceleyerek gerçek hak sahibini belirlemek (Kadastro komisyonları bu inceleme sonucunda, kadastro tutanağının yerine geçmek üzere kadastro komisyon tutanağı düzenlerler),

f) Emlak vergisi beyan değeri bulunmayan taşınmazların, kadastro harcına ve yargılama giderine esas olacak matrahını tespit etmek,

g) Mera komisyonlarınca, 4342 sayılı Kanun hükümlerine göre, bu yasada öngörülen 4 aylık süre içerisinde mera, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazların sınırlarını belirleyerek belgelerini göndermemesi durumunda, bu yerlerin sınırlarını belirlemek.

3.4. Kadastro Çalışma Alanı, İlan ve İtiraz

Kadastro çalışma alanı; belediye sınırları içerisinde bulunan her mahalle ile bu sınırlar dışındaki her köy ayrı bir çalışma alanıdır. Kadastrosuna başlanacak çalışma alanları, 15 gün önceden bölge merkezinde, çalışma alanında, komşu köy, mahalle ve belediyelerde alışılmış vasıtalarla ilan edilir. İlanın yapıldığı bir tutanakla tespit edilir. Bu ilanın yapıldığından, mahalli mülki amirine, mahalli kadastro ve hukuk mahkemelerine, tapu müdürlüğüne, maliye kuruluşuna, vakıflar idaresine, il özel idaresine, ilgisi var ise orman idaresi ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mahalli ünitelerine bilgi verilir. Bilgi yazısında, kadastrosuna başlanacak köy veya mahalle sınırları içerisinde taşınmazlarının bulunması durumunda, sınırlandırma ve tespitler sırasında değerlendirilmek üzere, bunlara ilişkin bilgi, belge ve haritalarının gönderilmesi istenir. Ayrıca, Maliye ve Orman kuruluşlarına yazılan yazılarda, çalışmalar sırasında temsilci bulundurabilecekleri de belirtilir. Çalışma alanı ilanının noksan yapılması kadastronun iptaline neden olabileceğinden,

çalışma alanına hangi köy veya mahallelerin sınır bulunduğu hususunda muhtar ve bilirkişilerden alınacak bilgilerin yanında, ayrıca mahalle taksimat krokileri, idari sınır kararları ve değişiklikleri ile varsa kesinleşmiş mahkeme kararları ve orman haritaları etraflıca incelenmeli, ilgili kamu kurumlarında da (Valilik, Kaymakamlık ve Özel İdare gibi) araştırma yapılmalıdır.

Kadastro çalışma alanı sınırının belirlenmesinde; idari sınır kararları, idari sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları, kesinleşmiş orman tahdit/kadastro haritaları, mahalle taksimat krokileri, sınırda bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları ve ilgili diğer bilgi ve belgeler esas alınır.

3.5. Dava Listelerinin ve Diğer Belgelerin Alınması

3.5.1 Dava listelerinin alınması

Davalı Sayılacak Taşınmazlar: 3402 sayılı Kanunun 25'inci maddesinde, taşınmaz mülkiyetine ve sınırlı ayni haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek sair haklara, sınır ve ölçü uyuşmazlıklarına ilişkin kadastroyu ve tapu sicilini ilgilendiren benzeri davalara konu taşınmazların davalı sayılacağı belirtilmiştir.

Dava Listelerinin Alınması: Kadastro çalışmalarına başlanmadan önce mahalli sulh ve asliye hukuk mahkemelerine yazılacak yazı ile kadastrosuna başlanacak çalışma alanı sınırı (köy veya mahalle sınırı) içinde bulunan taşınmazlardan, mahkemelerinde davası devam eden veya karara bağlanmış olmakla birlikte henüz kesinleşmemiş olan davalar varsa, bunlardan kadastro mahkemesinin görevi içine girenlerin listesi istenir. Dava listelerinde davanın esas numarası, davacı ve davalının adı-soyadı, adresleri, davanın konusu, dava konusu taşınmazın mevkii ve hudutları, varsa davaya dayanak belgelerin cinsi, tarih ve numarası belirtilir. Kadastro müdürü, mahkemelerden alınan dava listelerini kontrol edip kadastro mahkemesinin görevine girmeyen dava bulunmadığını tespit ettikten sonra kadastro teknisyenlerine imza karşılığında teslim eder.

3.5.2. Tapu kayıt örneklerinin çıkarılması

Tapu kayıtları ve haritalarının çıkarılması ve bunların kadastro çalışmaları sırasında uygulanması 01.08.1991 tarihli ve 1509 sayılı genelge ile açıklanmıştır. Kadastro müdürü tarafından görevlendirilecek bir ekip tarafından, tapu müdürlüğündeki zabıt kayıtları taranıp, kadastrosuna başlanacak çalışma alanı sınırı içindeki taşınmazlara ait tapu kayıtlarının örnekleri tarih sırasına göre çalışma alanı kayıt defterine (zabıt defterinin boşuna) çıkarılır. Örneği alınan kayıtların düşünceler sütununa kırmızı mürekkepli kalemle **"KADASTRO"** ibaresi yazılır. Örneği çıkarılan kayıt hisseli ise hisseleri tamamlanır. Kayıtlar üzerinde mevcut hak ve mükellefiyetler, ihtiyati tedbir, haciz, ipotek ve vakıf ilişiği gibi tüm ayni ve şahsi haklar ile takyidatlar örnekleri üzerine aynen işlenir. Kayıtlar haritaya bağlı ise bu haritalarında birer örnekleri alınır ve üzerlerine ait oldukları tapu kaydının tarih ve numarası, çalışma alanı kayıt defterine örneği alınan tapu kaydının yüzölçümü sütununa da haritası var anlamına gelen **(H)** harfi yazılarak aralarında irtibat kurulur.

Tapu kayıtları örneklerinin çıkarılma işlemi tamamlandıktan sonra yeniden kontrol edilir ve çalışma alanı kayıt defterine çıkarılan kayıtların doğruluğu ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu yazılarak, kaydı çıkaranlar ve kontrol edenler tarafından imzalanır.

Tapu kayıtlarının örneklerinin çıkarılmasından sonra, taşınmazın tapu müdürlüğünde intikal ve satış gibi nedenlerle tedavül veya tapu kaydı üzerinde aynı veya şahsi hak tesisi için talepte bulunulması durumunda, tapu müdürlüğünce kadastro müdürlüğünden tespit örneği istenmek suretiyle talep karşılanır. Talep karşılandıktan sonra, tedavül sonucu düzenlenen tapu kaydının veya ipotek belgesinin birer örneği kadastro müdürlüğüne bir yazı ekinde gönderilir. İhtiyati tedbir veya haciz talepleri ise öncelikle zabıt kaydı üzerinde karşılanır ve sonucundan kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Çalışma alanına ait olup mahallinde hisse tamamlaması yapılamayan veya eski yazı okuyan bulunmaması nedeniyle çıkarılamayan kayıtlar, köy ve mahalle adı, tesis tarihi (ay ve yıl

olarak) ve sıra numaraları bildirilmek suretiyle TKGM Merkez Arşivi'nden (Arşiv Dairesi Başkanlığı) temin edilir.

3.5.3. Vergi kayıtlarının çıkarılması

3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında; 31/Aralık/1981 tarihinde veya daha önceki tarihlerde düzenlenmiş olan vergi kayıtları zilyetliği tevsik edici belge olarak kabul edilmiştir. Zilyetliği tevsik edici vergi kayıtları; (i) 31/Aralık/1971 tarihine kadar, 2901 Sayılı Arazi Tahrir Kanununa göre tesis edilmiş özel idare tahrir kayıtları ve (ii) 1/Ocak/1972 tarihinden 31/Aralık/1981 tarihine kadar 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve değişikliklerine istinaden taşınmazların zilyetlerince vergi dairelerine verilen emlak vergisi beyannameleri olmak üzere ikiye ayrılır. Ayrıca, 3402 Sayılı Kanunun 36'ncı maddesinin 5'inci fıkrasınca kadastrosu yapılan taşınmazlara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir" hükmü yer almaktadır. Bu nedenle, 31/Aralık/1971 tarihine kadar olan özel idare tahrir kayıtlarının örnekleri özel idare müdürlüklerinden, devredilmiş ise Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğünden, 1981 yılına ait emlak vergisi beyannameleri örnekleri, vergi dairelerinden, devredilmiş ise belediyelerden, en son beyan dönemine ait emlak vergisi beyannamesi örnekleri ise belediyelerden alınır.

Yukarıda sayılanlardan özel idare tahrir kayıtları ile 1981 yılına ait emlak vergisi beyan kayıtları 3402 sayılı Kanunun 14'üncü maddesi uyarınca yapılacak sınırlandırma ve tespitlerde, en son beyan dönemine ait emlak vergisi beyannameleri ise kadastro harçlarının tahakkukunda değerlendirilir. Belediye sınırları içerisinde bulunan taşınmazlara ait emlak vergisine esas değerler, belediyelerce her yıla ait yeniden değerlendirme oranları esas alınmak suretiyle yeniden belirlendiğinden, belediye sınırları içerisindeki taşınmazlar için belediyelerden o yıla ait emlak vergisine esas matrahın alınması yeterlidir. Diğer kuruluşlarca yaptırılmış haritaların alınması kapsamında; sınırlandırma ve tespitlerde değerlendirilmek üzere, Belediyeler, Karayolları, DSİ, TEK, BOTAŞ ve Orman İdaresi gibi kuruluşlarca yaptırılmış olan harita ve belgelerinin birer örnekleri bu kuruluşlardan alınır.

3.6. Mevki veya Ada İlanı

Kadastro Teknisyenleri; kadastro çalışma alanı sınırlarını belirledikten sonra ada bölümleri krokisini düzenlerler ve hangi adada çalışmaya başlanacağını en az 7 gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy veya mahalle muhtarlıklarında ilan ettirirler. Çalışmalara herhangi bir nedenle 3 aydan fazla ara verilirse bu ilan yenilenir. İlanda; kadastrosuna başlanacak adanın, mevki, mahalle ve sokak isimleri açık olarak gösterilir. Ayrıca, kadastrosuna başlanacak ada sınırları içerisindeki taşınmazların malikleri ile bu taşınmazlar üzerinde başkaca mülkiyet veya mülkiyetten gayri ayni hak iddiası olanlar varsa, belirtilen günde taşınmazlarının başında hazır bulunarak sınırlarını göstermeleri, iddialarını bildirmeleri, iddialarını kanıtlayıcı belgeleri varsa bunları ibraz etmeleri, gelmemeleri veya temsilci göndermemeleri halinde sınırlandırma ve tespitin gıyaplarında yapılacağı, itirazların çalışma alanındaki faaliyetlerin devamı sırasında yapılabileceği, belgeye dayanmayan itirazların kabul edilmeyeceği hususları belirtilir. İlanın yapıldığına dair bir tutanak düzenlenir.

3.7. Taşınmazların Sınırlandırılması

3402 Sayılı Kanun ile kadastrosu yapılacak taşınmazların sınırlarını ve hukuki durumunu tespit etme görevi kadastro teknisyenlerine verilmiştir. Ancak, 5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kanunun 4'üncü maddesi hükmü nedeniyle ormanların sınırlandırma ve tespitinde kadastro ekibine orman ve ziraat yüksek mühendisi/mühendisi iştirak ettirilir[163].

[163] *TKGM 2014/4 Nolu Genelgesi.*

4342 sayılı Kanunun 7'nci maddesi hükmü nedeniyle kamu orta malı nitelikli taşınmazların sınırlandırılması mera komisyonlarınca, Mera Kanununda öngörülen 4 aylık sürenin geçmesi durumunda ise kadastro komisyonunca yapılır[164].

Kadastro ekibinde görevli kadastro teknisyenleri; ada ilanında belirtilen gün ve saatte, muhtar ve bilirkişilerle birlikte sınırlandırma ve tespit çalışmalarına başlayacakları adaya giderek, burada taşınmazı tasarrufunda bulunduran kişiler ile aynı taşınmaz üzerinde hak iddiasında bulunan başkaca kişiler varsa bunların iddialarını dinleyip, ibraz edecekleri belgeler ile tapu ve vergi kayıtlarını, muhtar ve bilirkişilerin ve gerekiyorsa hazır bulunan diğer kişilerin bilgilerinden de istifade etmek suretiyle zemine uygulayıp taşınmazların sınırlarını belirlerler. Uygulanan kayıt ve belgeler haritaya bağlı ve harita fenni sıhhate haiz ise, taşınmazın sınırları bu haritaya göre belirlenir.

Birbirine bitişik (hudut) taşınmazlarda sınır ihtilafı varsa ve malikleri de aynı sınır noktaları üzerinde anlaşma sağlayamıyorlarsa, anlaşmazlık bulunan *(davalı taşınmazlar hariç)* sınırlar, tapu ve vergi kayıtları ile varsa tapu haritaları zemine uygulanmak ve bilirkişilerle hazır bulunan diğer kişilerin bilgi ve beyanlarından istifade edilmek suretiyle kadastro teknisyenlerince belirlenir. Eğer sınır ihtilafı nedeniyle mahalli hukuk mahkemelerinde dava açılmışsa davalı olan sınırlar paftasında mürekkeplenmeyip kurşun kalemli olarak bırakılır ve ayrıca, zeminde halen mevcut olan sınırlar ile tarafların hak iddiasında bulundukları sınırları gösteren ayrı bir kroki düzenlenerek kadastro tutanağına eklenir. Tapuda ifraz görerek parçalara ayrılmış bulunan taşınmazların sınırları belirlenirken, her hangi bir hataya ve parsel kaybına sebebiyet verdirilmemesi için ifraz krokileri ile ifraz sonrası oluşturulan tapu kayıtları birlikte değerlendirilir. Sınırları belirlenen taşınmazlar için, sınırlandırma ve ölçü krokisi düzenlenir[165].

Kadastro teknisyenleri, sınırlandırmasını yaptıkları taşınmazların, muhtar ve bilirkişiler ile hazır bulunan ilgililerinden (taşınmazı tasarrufunda bulunduran kişiler ile aynı taşınmaz üzerinde hak iddia eden kişiler) ve varsa tanıklığına başvurdukları kişilerden alacakları bilgileri değerlendirmek suretiyle hukuksal durumlarını belirlerler. Bu bilgileri ve kendi düşüncelerini her taşınmaz için ayrı ayrı düzenleyecekleri kadastro tutanağının edinme sebebi sütununa yazarlar. Uygulaması yapılan tapu kayıtları üzerinde, vakıf ilişiği, ipotek, haciz, ihtiyati tedbir ve irtifak hakkı gibi ayni ve şahsi haklar ve şerhler varsa, bunlar da kadastro tutanağının ilgili sütunlarına yazılır.

Düzenlenen kadastro tutanakları, muhtar ve bilirkişilerle birlikte, varsa bilgi ve tanıklığına başvurulan kimseler ve kadastro teknisyenlerince imzalanır. Ayrıca, edinme sebebi sütununda yapılan açıklamanın bittiği yere tarih konur ve boş satır bırakılmaksızın muhtar ve bilirkişiler tarafından kendi el yazılarıyla okudum ibaresi yazılarak imzalanır.

Taşınmazların sınırlarının ve mülkiyetinin belirlenmesinde kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı çıkarsa, anlaşmazlığın nedeni kadastro tutanağında açıklanır. Ayrıca anlaşmazlık sınıra yönelik ise anlaşmazlık bulunan sınırlar paftasında mürekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz, anlaşmazlık mülkiyete yönelik ise taşınmazın maliki tayin edilmez ve anlaşmazlığın kadastro komisyonunda çözümlenmesi için kadastro tutanağı tanzim edildiği tarihten itibaren en geç 7 gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

Taşınmaz üzerinde hak iddiasında bulunan kişilerce ibraz edilen kayıt ve belgelerin aynı kuvvet ve mahiyette olması halinde, kayıt ve belgelerin zemine uygunluğu ve zilyetlik durumu tutanakta açıklanmak suretiyle malik tayini yapılmaz ve tutanak komisyonda görüşülmek üzere 7 gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

Çalışma alanı sınırı içinde veya bitişiğinde ya da dışında toplu olarak bulunan taşınmazlardan kadastro tutanağı düzenlenmeyerek kadastro harici (tespit harici) bırakılan yerler için kadastroya tabi tutulması yönünde bir iddia vaki olursa, öncelikle, kadastro teknisyenlerince iddia konusu yerin bir başka çalışma alanı sınırı içerisinde veya kesinleşmiş orman tahdit sınırı içerisinde kalıp kalmadığı hususu araştırılır. Yapılacak araştırma sonucunda, taşınmazın bir başka çalışma alanı ya da

[164] *TKGM 2004/16 Nolu Genelgesi.*
[165] *TKGM 2010/11 Nolu Genelgesi.*

kesinleşmiş orman tahdit sınırı veya mera sınırı içerisinde kalmadığı anlaşılırsa sınırlandırılması yapılır ve ibraz edilen belgeler, muhtar ve bilirkişi beyanlarından da istifade edilmek suretiyle değerlendirilerek tespiti yapılır. Bu şekilde yapılan tespite karşı ilgililerince itiraz edilmese dahi düzenlenen kadastro tutanağı ve eki belgeler kadastro komisyonunda incelenmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir. Ancak, hak iddiasında bulunulan yer sınırlandırma ve tespiti yapılan bir başka parselin hudutları içerisinde kalıyorsa, kadastro teknisyenlerince bu parselin sınırlarında değişiklik yapmak suretiyle içinde yeni bir parsel oluşturulması mümkün olmadığından, hak iddiasında bulunan kişinin kadastro komisyonuna itirazı sağlanır.

Kadastro tutanağı düzenlenmeden önce dava listeleri kontrol edilerek taşınmazın davalı olup olmadığı araştırılır. Dava listelerinde yer almamakla birlikte, hak iddiasında bulunan kişilerce veya bilirkişilerce taşınmazın davalı olduğu beyan edilirse bu husus araştırılır.

- ***Dava mülkiyete yönelik ise;*** taşınmazın sınırlandırma, ölçü ve tersimatı yapılarak yüzölçümü hesaplanır. Tarafların iddiaları ve ibraz ettikleri belgeler değerlendirilerek sonuçları kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanır. Ancak, malik tayini yapılmaz.
- ***Dava sınır ve yüzölçümüne yönelik ise;*** tarafların iddiaları ve belgeleri değerlendirilerek taşınmazın maliki tayin edilir. Ancak, İhtilaflı sınırlar paftasında mürekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz.
- ***Dava hem mülkiyete, hem de sınır ve yüzölçümüne yönelik ise;*** malik tayini yapılmaz, ihtilaflı sınırlar paftasında mürekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz.
- ***Dava sınırlı ayni haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek haklara yönelik ise;*** taşınmazın sınırları belirlenip, maliki tayin edilir.

3.8. Kontrol İşlemleri

Kadastro müdürü, kadastroya açılan çalışma alanları için kontrol planı yaparak, çalışma alanının kontrolünden sorumlu mühendis ve kontrol memurlarını belirler. Ayrıca, kadastro müdürü çalışmaların her aşamasında bizzat veya müdür yardımcısı, kontrol mühendisi, kontrol memurları veya kadastro üyesi aracılığıyla denetim yaparak gerekli gördüğü önlemleri almakla yükümlüdür.

Kontrol elemanları tarafından kadastro tutanağı ve bunları tamamlayan belgeler üzerinde ve gerektiğinde arazide inceleme yapılır. İnceleme sonucu tespit edilecek teknik, idarî ve hukukî noksan ve yanlışlıklar kadastro ekibine tamamlattırılır veya düzelttirilir.

Yapılacak düzeltme işlemi (sınır, yüzölçümü ve mülkiyet değişikliği gibi) ilgililerin haklarını etkilemekte ise, tutanak üzerinde herhangi bir düzeltme yapılmaz ve ekleriyle birlikte kadastro komisyonuna intikal ettirilir.

Sınırlandırma ve tespit aşamasında, kontrol mühendisi, mühendis ve kontrol memurları ile kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı çıkarsa, görüş ayrılığının nedenleri kadastro tutanağında açıklanıp, görüş ayrılığı sınıra yönelik ise yüzölçümü hesaplanmadan, mülkiyete yönelik ise malik tayini yapılmadan düzenlenecek tutanak komisyona intikal ettirilir.

Kadastro müdürlüğünce, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği tarihe kadar yaptırılacak inceleme ve denetimler sonucunda tespit edilecek noksan ve yanlışlıklar hakkında da yukarıdaki fıkralara göre işlem yapılır.

5304 sayılı Kanun ile 3402 sayılı Kanunun 8'inci maddesinde yapılan değişiklik ile Kadastro Müdürlüğünce yaptırılacak inceleme ve denetimler sonucu tespit edilecek noksan ve yanlışlıkların da, kadastro komisyonuna intikal ettirilerek giderilmesine imkân sağlanmıştır.

Kadastro tutanağının tanziminde dikkat edilmesi gerek hususlar aşağıdaki gibidir:

a) Bütün sütunlarındaki bilgiler, siyah veya mavi mürekkepli kalemle veya daktiloyla ya da elektronik ortamda doldurulur. Elektronik ortamda doldurma işlemi, mevcut stok numaralı belgelerin format ve şekil düzeninde yapılır.

b) Tutanaklar üzerinde silinti, kazıntı ve satır aralarında çıkıntı yapılmamalıdır.

c) Tutanağın edinme sebebi sütununda hatalı yazılan kelimelerin üzeri aynı kalem veya daktilo ile (altı okunacak şekilde) tek çizgi olarak çizilip, yanına kaç kelime çizilmiş ise parantez içinde yazılmak suretiyle yazıma devam edilmelidir.

d) Kadastro tutanağının tanziminde sütunlarının yetersiz kalması halinde, kâğıt yapıştırmak veya ilgisi olmayan sütuna yazmak suretiyle ilave yapılmaması, yetersiz kalan sütunlar için ilave kadastro tutanağı kullanılmalı ve tutanaklar arasında irtibat kurulup, bütün tutanaklar ekip görevlilerince imzalanmalıdır.

Tutanaklar üzerinde yapılabilecek değişiklikler de aşağıdaki gibidir:

a) İlgililerin haklarını etkilemeyecek adi yazım hataları ile eksiklikler: Kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda tutanağın tanzim tarihinden sonra gerek kadastro teknisyenlerince ve gerekse kontrol elemanlarınca farkına varılan, ilgililerin haklarını etkilemeyen adi yazım hataları ile eksiklikler, aynı sütunun altındaki boşluk kısımda açıklanmak suretiyle giderilir ve bu açıklamanın altı tutanakta imzaları bulunan kadastro teknisyenleri, muhtar ve bilirkişilerce imzalanır. Kadastro tutanağının edinme sebebi dışındaki diğer sütunlarında yapılacak düzeltmelerin kadastro teknisyenlerince imzalanması yeterli olup, ayrıca muhtar ve bilirkişilere imzalatılmasına gerek bulunmamaktadır.

b) Adına tespit yapılan kimse tarafından taşınmazın tapuda bir başka kişiye devir ve temlik edilmesi: Kadastro tutanağı tanzim edildikten sonra, tapu kaydına göre adına tespit yapılan kişinin taşınmazı tapuda bir başka kişiye satması halinde, bu satış işlemi sonucu düzenlenen tapu senedi teknisyenliğe geldiğinde; öncelikle tapu kaydı çalışma alanı kayıt defterine işlenerek geldi kaydı ile aralarında irtibat kurulur. Ayrıca, kadastro tutanağının mülkiyet tablosundaki eski malikin (satışı yapan kişinin) adı-soyadı yazılı satır kırmızı mürekkepli dolma kalemle ve tek çizgi halinde çizilir ve üstüne yeni tapu kaydındaki tarih ve yevmiye numarası, altındaki boş satıra ise, yeni malike ait bilgiler yazılır. Ayrıca, tutanağın mülkiyet tablosunda yapılan bu değişikliğin nedeni edinme sebebi sütununda açıklanıp altı imzalanmalıdır. Tapu kaydı, ilgili sütununa işlenmek suretiyle tutanağı eklenir.

c) Taşınmazın tespiti yapıldıktan sonra, tapu müdürlüğünde o taşınmaza uygulanan kayıt üzerinde ayni veya şahsi hak tesis edilmesi veya takyit konması: Bu durumda, tapu kaydı üzerine tesis edilen bu haklar ve ihtiyati tedbir, öncelikle çalışma alanı kayıt defterindeki kaydına işlenmeli ve tutanağının ilgili sütununa yazılmalıdır.

d) Taşınmaz kadastro öncesi davalı olmasına rağmen, herhangi bir nedenle davasız olarak tespiti yapılmışsa: Bu durumda, tutanağın edinme sebebi sütununa kadastro ekibince şerh verilmek suretiyle tespit davalı hale getirilmeli ve şerhin altı ekip görevlilerince imzalanmalıdır. Kadastro tutanağı düzenlenip ekip görevlilerince imzalandıktan sonra, yukarıda belirtilen açıklamalar dışında, taşınmazların mülkiyetinde, tespit maliklerinin hisselerinde, sınır ve yüzölçümünde meydana getirilmiş olan hataların kadastro ekibince bu tutanaklara şerh vermek suretiyle giderilmesi mümkün değildir. Bu durumda, hatadan etkilenen gerçek veya tüzel kişilerin itirazları sağlanmak veya kontrol memurlarınca kontrol defterine yazılmak suretiyle kadastro tutanağı ekleriyle birlikte komisyona intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilmelidir.

3.9. Kadastro Tespitine İtiraz

Orman parsellerine, kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar, orman parselleri dışında kalan taşınmazlara ise kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten kadastro ekibince çalışma alanında sınırlandırma ve tespit işlerinin bitirildiğine ve ölçülecek taşınmaz kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar itiraz edilebilir. İtiraz, kadastro müdürlüğüne veya kadastro teknisyenliğine verilen bir dilekçe ile yapılabileceği gibi, kadastro tutanağına yazdırılmak suretiyle de yapılabilir.

Kadastro teknisyenliğine veya kadastro müdürlüğüne yapılan itirazlarda, itiraza konu taşınmaza ait kadastro tutanağı ekleriyle birlikte en geç on gün içinde kadastro komisyonuna intikal

ettirilmek üzere kadastro müdürlüğüne teslim edilir. İtirazlı tutanaklar geliş sırasına göre itiraz defterine kaydedilir. İtirazla ilgili yapılan işlem bu defter üzerinde gösterilir.

Bir belgeye dayanmayan itirazların komisyonca incelenmesi mümkün olmadığından, kadastro müdürü tarafından belgeye dayanmayan itirazlı tutanaklar komisyona intikal ettirilmez ve bu husus itirazda bulunan kişilere yazılı olarak duyurulur. Bu duyuruda askı ilanı süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açma haklarının bulunduğu da belirtilir.

3.10. Komisyon İncelemesi

Kadastro komisyonu; kendisine intikal ettirilen kadastro tutanaklarına (Md7, 8 ve 9) ilişkin olarak;

(i) Orman parsellerinde; tutanakların intikal tarihinden itibaren on beş gün içinde veya gerekçe gösterilmek suretiyle çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar,

(ii) Orman parselleri dışındaki diğer taşınmazlarda ise; tutanakların intikal tarihinden itibaren bir ay içinde veya gerekçe göstermek suretiyle en geç çalışma alanında ölçülmedik taşınmaz kalmadığına ilişkin tutanağın düzenlendiği tarihe kadar

inceleyerek sonuçlandırmak zorundadır. Bu inceleme sonucu, eski tutanağın yerine geçmek üzere hak sahiplerini belirleyici kadastro komisyon tutanağı düzenlenir ve kadastro tutanağı bu tutanağa eklenir. İtiraz sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir belgeye dayanmayan itirazlar komisyonca incelenemez.

Komisyon gerçek hak sahibini belirlemek için, gerektiğinde mahallinde uygulama, araştırma, soruşturma ve inceleme yapar. Muhtar, bilirkişi ve üçüncü şahısların tanıklığına başvurabilir. Ancak, orman parsellerine yapılacak itirazların incelenmesinde, kadastro komisyonuna, 5304 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ile değişik 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi gereğince, itiraza konu parsellerin tespitlerinde görev almayan Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirilmesi zorunludur.

Aynı kuvvet ve mahiyetteki belgelerin uygulanmasında sonuca varılamayan veya çözümü kanunlarla mahkemelerin takdirine bırakılan konularda, kadastro komisyonu tarafından gerekçe gösterilmek suretiyle kadastro komisyon tutanağı ekleriyle birlikte kadastro mahkemesine devredilir. Ancak, mükerrer tesis edilen vergi kayıtlarının varlığında, zilyetlikle birleşen vergi kaydına değer verilmesi gerektiğinden kadastro komisyonunca bu durum göz önüne alınarak tespit yapılması gerekir.

Kadastro Tutanağına Yapılan İtirazın Geri Alınması: İtirazda bulunan kişinin herhangi bir nedenle itirazını geri alması durumunda, kadastro komisyonunca öncelikle, itirazda bulunan kişi ile itirazı geri alan kişinin aynı kişi olup olmadığı hususunda kimlik tespiti yapılır. Aynı kişi olduğunun tespiti halinde, itirazın geri alınma nedenini açıklayan bir tutanak düzenlenerek itiraz edenin imzası alınır ve itiraz kaldırılır. Ayrıca itiraz edenle itirazı geri alan kişinin aynı kişi olduğu tutanağa yazılarak komisyon üyelerince imzalanır ve bu tutanak kadastro tutanağına eklenir.

3.11. Kadastro Sonuçlarının İlanı

Sınırlandırma ve tespit sonucu kadastro ekibince düzenlenen kadastro tutanakları ile komisyon incelemeleri sonucu düzenlenen kadastro komisyon tutanaklarına dayanılarak mahalle ve köy esasına göre askı cetvelleri düzenlenir. Bu cetveller pafta ozalitleriyle birlikte kadastro müdürlüğünde ve çalışma alanında 30 gün süreyle ilan edilir. Belediye teşkilatı olan yerlerde, sadece ilan cetvelinin bir örneği ayrıca belediyede de ilan ettirilir. Askı ilanının birer örneği mahalli Maliye ve Orman kuruluşlarına da gönderilir ve ilanın asıldığı hususunda mahalli kadastro ve hukuk

mahkemeleri ile ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına yazılı olarak bilgi verilir. Askı ilanının, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği, yani, kadastro ekibinin çalışma alanında ölçülmedik taşınmaz kalmadığına ilişkin tutanağı düzenlediği tarihten itibaren **üç ay** içinde yapılması zorunludur.

3.12. Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesi, Tescili ve Hak Düşürücü Süre

30 günlük askı ilanı süresi dolduktan sonra, ilan süresi içerisinde dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler, kadastro tutanaklarının arka sayfasındaki ilgili sütunun boş bırakılan tarih kısmına askı ilanının başlama ve bitim tarihleri, bu sütunun altındaki boş kısma ise askı ilanının bitimini takip eden günün tarihi yazılmak suretiyle kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilir.

Kesinleşmiş bulunan kadastro tutanakları ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları, o çalışma alanı içinde düzenlenecek tapu kütüklerine kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle 3 ay içerisinde tescil edilir.

3402 sayılı Kanunun 16/B maddesinde sayılan mera, yaylak, kışlak gibi **"ORTA MALI"** taşınmazlar tescile tabi olmadığından, bunlar "Özel Siciline" (Kamu Orta Malı Sicili) kaydedilirler. Askı ilanı süresi içerisinde sınırlandırma ve tespitlerine dava açılan taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının örnekleri çıkarılıp aslına uygunluğu kadastro müdürü tarafından tasdik edilerek müdürlükte bir dosya içerisinde saklanır. Asılları ise, pafta örnekleri ile birlikte dava dosyasına eklenmek üzere kadastro mahkemesine gönderilir.

Kesinleşen sınırlandırma ve tespitlere karşı, kesinleşme tarihinden itibaren 10 yıllık süre içerisinde genel hükümlere göre mahalli hukuk mahkemelerinde dava açılabilir. Bu süre geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak dava açma hakkı ortadan kalkar.

3402 Sayılı Kanuna 5304 Sayılı Kanun ile eklenen "Sayısallaştırma" başlıklı Ek Madde 1'in 2'nci fıkrası ile "Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12'nci maddenin 3'üncü fıkra hükümleri uygulanmaz" şeklinde bir düzenleme getirilmiştir. Bu nedenle, tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlar için 12'nci madde de yer alan hak düşürücü süre hükümleri uygulanmaz.

3402 Sayılı Kanunun 2, 4, 7 ve 11'inci maddelerinde ve ayrıca Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik ile kadastro çalışmaları sırasında hangi ilanların yapılacağı ve bunların süreleri belirtilmiştir. Bu ilanlar;

Kadastrosu Yapılacak Bölgelerin İlanı: Bir ay (Madde:2)

Kadastro Çalışma Alanı İlanı: 15 gün (Madde:4)

Mevki veya Ada İlanı: 7 gün (Madde:6)

Askı İlanı (Kadastro Tutanaklarının İlanı): 30 gün (Madde:11).

3402 Sayılı Kanunundaki ilan süreleri; 4/Ekim/1989 tarihli ve 1502 sayılı genelgede de açıklandığı gibi 1086 sayılı H.U.M.K'nun 160–162'nci maddeleri gereğince hesaplanır. Buna göre; gün olarak yapılan ilanlarda; ilanın yapıldığı gün hesaba katılmaz ve ertesi günden itibaren ilan süresi hesaplanır (Örneğin, 7 günlük ada ilanı, 1/Şubat/2007 tarihinde yapılmış ise ilan süresi 2/Şubat/2007 tarihinden itibaren hesaplanacağından, ilan 8/Şubat/2007 tarihinde mesai bitiminde sona erer. Çalışmalara ise en erken 9/Şubat2007 tarihinde başlanır).

Aylık ilanlarda; ilan hangi gün yapılmış ise biteceği ayın aynı günü (Örneğin, 5/Ocak/ 2007 tarihinde başlayan bölgenin kadastroya açılış ilanı; 5/Şubat /2007 tarihinde) sona erer. Şayet biteceği ayda aynı gün yoksa o ayın son günü (Örneğin, 31/Ocak/2007 tarihinde başlayan bölgenin kadastroya açılış ilanı; Şubat ayı 28 gün ise 28/Şubat/2007 tarihinde, 29 gün ise 29/Şubat/2007 tarihinde) ilan sona erer.

İlanların son gününün (Cumartesi, Pazar veya Bayram gibi) resmi tatile rastlaması halinde, tatilden sonraki ilk mesai gününün akşamı ilan sona erer. Çalışmalara, ilanın bitimini takip eden gün başlanır. Aynı ilan birden fazla yerde yapılıyorsa, ilanların tüm birimlerde aynı gün yapılmasına özen gösterilmesi gerekir. Şayet, ilan her hangi bir nedenle tüm birimlerde aynı gün yapılamamış ise, en son yapılan ilan tarihinden itibaren ilan süreleri hesaplanmalıdır. Herhangi bir hak kaybına ve kadastronun iptaline neden olunmaması için, ilan sürelerinin hesaplanmasında ve ilanların yasada belirtilen tüm yerlerde yapılmasında gereken dikkat ve özen gösterilmelidir.

3.13. Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazların Tespiti

1) Kayıt Sahibi Adına Tespit: Kayıt maliki sağ ve taşınmazı tasarrufunda bulunduruyorsa kayıt maliki adına tespit yapılır.

2) Mirasçılar Adına Tespit: Tapu kaydı maliki ölü ve taşınmaz mirasçılarının tasarrufunda bulunuyorsa mirasçıları adına tespit yapılır.

Mirasçılar; veraset belgesi ibraz edilmesi halinde veraset belgesindeki bilgilere göre belirlenir. Veraset belgesi yoksa kadastro ekibinde görevli muhtar ve bilirkişilerin beyanları ile köy nüfus defterindeki veya nüfus idaresinden alınacak vukuatlı nüfus kaydı örneğindeki bilgiler karşılaştırılır ve nüfus kayıtları ile bilirkişi beyanları arasında mutabakat sağlanması halinde bu bilgilere göre mirasçılar belirlenmelidir. Şayet, muhtar ve bilirkişilerce ölen kişinin mirasçıları hakkında kesin bilgi verilmez veya bilgi verilmekle beraber nüfus kayıtlarındaki bilgiler ile bilirkişi beyanları arasında mutabakat sağlanamaz ise, taşınmaz kayıt maliki adına tespit edilir. Malikin ölü olduğu ve mirasçılarının belirlenememe nedeni tutanağın edinme sebebi sütununda açıklanıp, beyanlar hanesinde de malikin ölü olduğu hususunda belirtme yapılır.

Medeni Kanununa göre taşınmaz elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) olarak mirasçılara intikal ettiğinden, Medeni Kanunun yürürlük tarihi olan 4/Ekim/1926 tarihinden sonraki ölümler nedeniyle mirasçılar adına yapılacak tespitlerde; elbirliği mülkiyetinin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmek suretiyle tasarrufu edildiğini gösterir tüm mirasçıların yazılı talebini içeren, noterlikçe tanzim edilmiş veya haricen düzenlenerek köy ya da mahalle muhtarlıklarınca tasdik edilmiş bir belgenin ibraz edilmesi veya tüm mirasçıların bir arada kadastro teknisyenleri huzurunda beyanda bulunmaları halinde paylı (müşterek) mülkiyet olarak, aksi takdirde elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) olarak tespitin yapılması gerekir. Ancak, taşınmazın tüm mirasçıların katılımı ile aralarında haricen taksime konu edilmesi veya üçüncü kişilere satılması suretiyle birlikte kullanıma son verilmesi hallerinde, muhtar ve bilirkişi beyanları ile elbirliği mülkiyetinin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmesinde bir sakınca bulunmamaktadır[166].

Veraset belgelerinde mirasçıların hisselerinin belirtilmesi, elbirliği mülkiyetinin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmesi için yeterli olmayıp, ayrıca, elbirliği mülkiyetinin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürüldüğü hakkında bir hükmün de yer alması gerekmektedir.

3) Tapuda Kayıtlı Taşınmazın Tapu Dışı Sözleşmelerle Satın Alan Kişiler Adına Tespiti: Tapuda kayıtlı taşınmazı, tapu kaydı maliki veya mirasçıları dışında zilyet ve tasarrufunda bulunduran kişi veya kişiler, taşınmazı çalışma alanı ilan tarihinden önce kayıt malikinden, kayıt maliki ölü ise mirasçılarından veya bunların kanuni mümessillerinden tapu dışı sözleşmelerle satın aldıklarını, satışı yapan kişilerin beyanı (bu durumda, beyanda bulunan kişilerin bu beyanları kadastro tutanağına yazılarak imzaları alınır) veya noterlikçe ya da köy veya mahalle muhtarlıklarınca tasdik edilmiş bir belge ile veya bilirkişi ya da şahit sözleriyle ispat etmeleri ve satış tarihiyle tespitinin yapıldığı tarih arasında[167] taşınmazı en az on yıl müddetle nizasız, fasılasız olarak

[166] *TKGM 1508 Sayılı Genelgesi.*
[167] *TKGM. 31/Temmuz/1997 Tarih 2680 Sayılı Genelge.*

ve malik sıfatı ile zilyet ve tasarrufunda bulundurmaları halinde, taşınmazın bu kişiler adına tespiti yapılır.

Tespitin yapıldığı tarihte, haricen satın alan kişinin taşınmaz üzerindeki zilyetliği on yılı doldurmamışsa, kayıt malikinin, malik ölü ise mirasçılarının ya da bunların kanuni mümessillerinin muvafakatleri aranır. Bu kişiler kadastro teknisyenleri huzurunda taşınmazın haricen satın alan kişi veya kişiler adına tespitine muvafakat ederlerse haricen satın alan kişi adına, muvafakat edilmez ise kayıt maliki, kayıt maliki ölü ise mirasçıları adına tespit yapılır.

Kayıt maliki veya mirasçılarınca, taşınmazın tapu dışı sözleşme ile satın alan kişi adına tespitinin yapılmasına muvafakat edildiğini gösterir noterlikçe düzenlenmiş bir belgenin teknisyenliğe ibraz edilmesi halinde ayrıca huzurda muvafakat aranmaz.

Tapuda kayıtlı taşınmazın çalışma alanı ilanından önce noterde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmek suretiyle haricen satılması halinde, on yıllık zilyetlik süresi dolmasa dahi muvafakat aranmadan satın alan kişi adına tespiti yapılır. Ancak, satış vaadi sözleşmesinde bir yükümlülük varsa bu yükümlülüğün yerine getirilmiş olduğunun belgelenmesi gerekmektedir. Taşınmazı tapu dışı sözleşmeyle satın alan kişi, bu tutanaklara şerh vermek suretiyle 10 yıllık zilyetlik süresini doldurmadan bir başka kişiye satması halinde, önceki zilyedin zilyetlik süresi yeni zilyedin zilyetlik süresine eklenir.

Kadastro çalışmalarına başlama tarihi olarak kabul edilen çalışma alanı ilanının yapıldığı günden sonraki tarihi taşıyan harici devir ve temliklerde, muvafakat sağlansa dahi harici satış kabul edilmez ve tespit kayıt maliki adına yapılır. İlgililerine de satış talebi için tapu müdürlüğüne başvurmaları gerektiği hususunda açıklayıcı bilgi verilir.

Elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) olarak tasarruf edilen taşınmazlarda, iştirakçilerden bir veya bir kaçının hisselerini diğer bir iştirakçiye devir ve temlik etmesi mümkün olduğundan, böyle bir durumla karşılaşılması halinde kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda gerekli açıklama yapılarak, mülkiyet sütununda elbirliği (iştirak) hali çözülmeden hissesini devreden iştirakçinin ismi yerine devralan iştirakçinin ismi tekrar yazılır.

3.14. Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Tespiti

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tespit şekli, 3402 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesiyle düzenlenmiştir. Bu maddede hangi nitelikteki taşınmazların kazandırıcı zaman aşımı yoluyla zilyedi adına tespit edilebileceği hususunda bir açıklık bulunmamakla beraber, Kanunun 18'nci maddesinin 2'nci fıkrası ile *"orta malları, hizmet malları, ormanlar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ve özel kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmazlar"* tapuda kayıtlı olsun veya olmasın kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilemeyeceği hükmü getirilmiş ve 3402 Sayılı Kanunun 16'ncı maddesinde de hizmet malları ile orta malı taşınmazların neler olduğu açıklanmıştır. Ayrıca, *kıyı kenar çizgisi (3621 sayılı Kanun) içerisinde kalan taşınmazların, vakıf taşınmazların, 5226 sayılı Kanunla değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 11'nci maddesi gereğince de, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanları ve sit alanları sınırı içinde kalan taşınmazların* zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün değildir.

Gerek 3402 sayılı Kanun, gerekse özel kanunlarında yer alan zilyetlik iktisabı yasaklayan bu kısıtlamalar nedeniyle, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tespiti yapılırken, öncelikle;

a) Taşınmazın zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün yerlerden olup olmadığı,

b) Taşınmaz üzerindeki zilyetliğin tespit tarihine kadar nizasız ve fasılasız olarak en az 20 yıldan beri ve malik sıfatıyla sürdürülüp sürdürülmediği,

c) Zilyetliğin ayrıca bu maddenin (A, B, C, D, E, F, G, H) fıkralarında sayılan belgelerden birisine dayandırılıp dayandırılmadığı,

d) Zilyetlik belgeye dayandırılamıyorsa, aynı çalışma alanı sınırı içerisinde aynı kişi adına belgesizden tespiti yapılan diğer taşınmazlar da dahil olmak üzere yüzölçümü toplamının sulu arazide 40 dekarı veya kuru arazide 100 dekarı geçip geçmediği,
hususlarının, bu sıraya göre ve detaylı bir şekilde araştırılması gerekmektedir.

Yapılacak araştırma sonucunda, taşınmazın zilyetlik yoluyla iktisap edebilecek yerlerden olduğu belirlenir ve taşınmaz üzerindeki zilyetliğin de çekişmesiz ve aralıksız olarak en az 20 yıldan beri malik sıfatıyla devam ettiği belgelerle veya bilirkişi ya da tanık beyanlarıyla ispat edilirse, sulu arazide 40 veya kıraç arazide 100 dekarı (40 ve 100 dekar sınırları dahil) geçmemek üzere zilyet bulunan kişi adına tespiti yapılır. Bu şekilde ispat edilecek zilyetliğin yanında, 3402 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesinde sayılan ve hudutları yönünden taşınmaza uygunluğu saptanacak olan belgelerden birisi ibraz edilirse, 40 dekar veya 100 dekarlık normlara bağlı kalınmaksızın taşınmaz zilyedi adına tespit edilir. 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Kanunun 26'ncı maddesiyle değişik 3402 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesinde, sulu veya kuru arazi (toprak) ayrımının, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılacağı hükmü getirilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3'üncü maddesinin (j) bendinde ise; "Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri" olarak tanımlanmıştır.

Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 10'uncu maddesinin 3'üncü fıkrasında ise, "Tarımı yapılan bitkilerin çeşidine göre büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun yeterli olduğu, su kaynağının yeterli sulamaya uygun olduğu ve yeterli miktarda su olduğu, kontrollü bir şekilde sulama ihtiyacının karşılandığı hususları ilgili tarım müdürlüklerince tespit edilmiş alanlardaki araziler sulu tarım arazisi, bu alanlar dışındaki araziler ise kuru tarım arazisi olarak değerlendirilecektir.

Kadastro müdürü; çalışmalara başlanmadan önce, Gıda Tarım ve Hayvancılık (Tarım ve Köyişleri) Bakanlığı il ve ilçe müdürlüklerinden çalışma alanında sulu tarım arazisi tanımına giren yerler varsa bunların hangi sınırlar içinde kaldığının bildirilmesini bir yazı ile isteyecektir. Buna göre; kadastroya açılan çalışma alanlarında sulu tarım arazisi tanımına giren yerlerin bulunup bulunmadığı varsa bunların hangi sınırlar içinde kaldığı hususunun, kadastro müdürü tarafından çalışmalara başlanmadan önce Tarım ve Köy işleri Bakanlığı il ve ilçe müdürlüklerine yazılacak bir yazı ile sorularak, alınacak cevaba göre 40 veya 100 dekarlık normların değerlendirilmesi gerekmektedir. Aynı çalışma alanı sınırı içinde bir kişi adına belgesizden toplam olarak sulu arazide 40 dekar veya kuru arazide 100 dekar tespit yapılması mümkün olduğundan, hem sulu, hem de kıraç arazi tanımına giren belgesiz taşınmazlarının bulunması halinde, 40 dekar sulu arazi =100 dekar kuru arazi ilkesinden hareket edilerek; 100/40 veya 1 dekar sulu arazi = 2,5 dekar kuru arazi orantısı kurulur ve sulu veya kuru arazide 40 veya 100 dekarlık normları geçip geçmediği araştırılır. Yapılan araştırmada belgesizden edinebilecek normları geçtiği anlaşılırsa, fazla gelen kısım zilyedin tercihine göre ifrazen ayrılıp Hazine adına tespiti yapılır.

3402 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesinde sayılan belgeler zilyetliği tevsik edici belge olarak kabul edildiklerinden, zilyetlikle birleştiği takdirde bir hüküm ifade ederler. Bu nedenle, taşınmaz üzerinde zilyetliği bulunmayan veya zilyetliğini feri zilyet aracılığı ile sürdürmeyen kişiler adına sırf bu belgelerin varlığına dayanılarak tespit yapılması mümkün değildir. Ayrıca, belgesizden tespiti yapılan taşınmazların 40 veya 100 dekarlık normları geçip geçmediğinin, zilyedin adı ve soyadına göre her çalışma alanı için ayrı ayrı düzenlenecek bir deftere (Belgesizler Defteri) işlenmek suretiyle takibi gerekmektedir.

Taşınmaz birden fazla kişinin zilyet ve tasarrufunda bulunuyorsa, her hissedarın hissesine isabet eden kısmın yüzölçümü o hissedarın belgesiz defterine işlenir. Önceki belgesizden yapılan tespitler nedeniyle 40 veya 100 dekarlık normları dolduranlar varsa bunların hisselerine isabet edecek kısmın Hazine adına tespiti yapılır.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların mirasçıları adına tespitinde, mirasçılar; tapuda kayıtlı taşınmazların tespitinde olduğu gibi, ibraz edilmesi halinde veraset belgesine göre, veraset belgesi yoksa muhtar ve bilirkişi beyanlarının köy nüfus defteri veya nüfus idarelerinden alınacak vukuatlı nüfus kayıt örneklerindeki bilgilerle karşılaştırılıp mutabakat sağlandıktan sonra belirlenir. Muhtar ve bilirkişi beyanları ile belgeler arasında mutabakat sağlanamadığı takdirde tespit ölü zilyed adına yapılmalı ve zilyedin ölü olduğu hususu kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanarak beyanlar hanesinde gösterilmelidir. Elbirliği mülkiyetin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmesinde de ya tüm iştirakçilerin kadastro teknisyenleri huzurunda talepte bulunmaları ya da aralarında bu konuda düzenlenmiş bir belgenin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Mirasçılar adına yapılacak tespitlerde, mirasçıların intikale konu taşınmazlar üzerindeki müstakil zilyetlikleri 20 yılı doldurmamışsa, diğer bir anlatımla, mirasçıların zilyetlik süreleri murisin zilyetlik süresi eklenmek suretiyle 20 yılı dolduruyor ve maddede sayılan belgelerden biriside ibraz edilemiyorsa, aynı muristen miras yoluyla tüm mirasçılar adına toplam 40 dekar sulu veya 100 dekar kuru arazi tespiti mümkün olduğundan, bu hususun hem murisin, hem de mirasçılarının belgesiz defterine işlenmek suretiyle takibi gerekmektedir.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların devir ve temlikleri taşınır mallarda olduğu gibi teslim ile gerçekleştirildiğinden, o taşınmazla ilgili kadastro tutanağının düzenlenme tarihine kadar yapılan satışlar kabul edilerek tespiti son zilyedi adına yapılır. Zilyetlik süresinin hesabında ise, önceki zilyedin zilyetlik süresi son zilyedin zilyetlik süresine eklenir. Ancak, zilyetlik geçerli bir nedene dayanmadan devralınmışsa (örneğin, önceki zilyet zilyetliğini terk ettikten sonra bir başka kişi taşınmazı tasarruf etmeye başlamışsa) önceki zilyedin zilyetlik süresi son zilyedin zilyetlik süresinin hesabında dikkate alınmaz.

Zilyetliği devralan kişinin müstakil zilyetliği 20 yılı doldurmamış ve 20 yıllık süre önceki zilyedin zilyetlik süresinin eklenmesi suretiyle doluyorsa ve son zilyet tarafından da, 14'üncü maddede sayılan belgelerden birisi ibraz edilemiyorsa, 40 veya 100 dekarlık normun takibi için öncelikle taşınmazın yüzölçümü satışı yapan kişinin belgesizler defterine işlenmeli ve bu normları doldurmadığının anlaşılması halinde son zilyedin adına tespiti yapılarak bu kişinin de belgesizler defterine işlenmelidir. Birlikte mülkiyet (Elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet) olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde; 5403 Sayılı Kanunda değişiklik yapan 5578 Sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 09.02.2007 tarihinden sonra kayıt malikleri veya zilyetleri tarafından üçüncü şahıslara yapılmış hisse satışı ve devir işlemleri kabul edilmeyerek, satış ve devre konu payların eski malikleri adına tespiti yapılmalıdır[168].

3.15. Taksime Konu Taşınmazların Tespiti

Tapuda kayıtlı taşınmazların malikleri, bunlar ölü ise mirasçıları veya tapu dışı sözleşmelerle taşınmazı iktisap edenler arasında, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların ise, 3402 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesi uyarınca belirlenen zilyetleri veya bunların mirasçıları arasında haricen taksim edildiği, bunların beyanı veya belge veya bilirkişi ya da tanık beyanları ile anlaşılması durumunda taksim gereğince tespit yapılır.

Hissedarlar arasında yapılan harici taksimlerde, taksim sonucu her hissedarın hissesine karşılık hangi taşınmazın isabet ettiği, mirasçılar arasında yapılan taksimlerde ise, her mirasçının miras payına karşılık hangi taşınmazın isabet ettiği, miras payına karşılık para yada taşınır mal almış ise bunların neler olduğu kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda hiçbir tereddüde yer verilmeyecek şekilde açıklanmalıdır.

3402 sayılı Kanunun 15'nci maddesinin son fıkrası "Kadastrodan önce hissedarlar veya mirasçılar arasında ayırma veya birleştirme suretiyle taksime konu edilmiş ve sınırları doğal veya yapay işaret ya da tesislerle belirlenmiş taşınmazların, imar plânı bulunmayan yerlerde zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre tespiti yapılır.", 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun

[168] *TKGM.12.07.2007 tarihli ve 2007/2 (1640) sayılı genelge.*

8 inci maddesinin son fıkrası ise "Kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsellerinden daha küçük parçalara bölünemez. Miras yolu ile intikallerde yeter büyüklükteki parseller oluşturulamıyorsa ifraz yapılmaz; ortak kullanım, kiralama veya satış yoluna gidilir" hükümlerini içermektedir. Söz konusu hükümler nedeniyle, hissedarlar, mirasçılar veya 14'üncü madde gereğince belirlenen zilyetler arasında yapılan taksim aynı zamanda ifrazı da içeriyorsa, öncelikle ifraz sonucu oluşan taşınmazların sınırlarının zeminde doğal veya yapay işaretlerle belirlenmiş olması ve ayrıca aşağıda belirtilen hususların göz önünde bulundurulması gerekir.

a) İmar Planı Bulunmayan Yerlerde: Belediye encümeni veya il idare kurulunun kararı aranmadan, zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre sınırlandırma ve tespitleri yapılır.

b) İmar Planı Bulunan Yerlerde: 1 - Ayırma veya birleştirme işleminin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde sayılan nazım imar planı veya uygulama imar planının kesinleşme tarihinden önce yapıldığının anlaşılması halinde, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmadan, **2 -** Ayırma veya birleştirme işleminin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde sayılan nazım imar planı veya uygulama imar planının kesinleşme tarihinden sonra yapıldığının anlaşılması halinde ise, belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararı alınarak fiili zemin durumuna göre sınırlandırma ve tespiti yapılır. Bu amaçla, kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, kadastro müdürlüğünce, belediye teşkilatı olan yerlerde belediye başkanlığına, köylerde ise bayındırlık ve iskan il müdürlüğüne yazılacak birer yazı ile çalışma alanı sınırı içinde nazım imar planı veya uygulama imar planı kesinleşmiş alanların mevcut olup olmadığı ve varsa, bu planların hangi tarihlerde kesinleştiği hususları sorularak haritalarının gönderilmesi ve kesinleşme tarihlerinin bildirilmesi istenilir.

Taşınmazların harici ayırma veya birleştirilmesiyle ilgili olarak belediye encümeni veya il idare kurullarınca çalışma alanının tamamını veya bir kısmını kapsayacak şekilde verilen kararların kabul edilmeyerek, ilgililerinden, ifrazdan önceki harici ayırma veya birleştirmeye konu olan her taşınmaz için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı getirmeleri istenir. Ancak, 3290 ve 3366 Sayılı Kanunlarla değişik 2981 Sayılı Kanunun 10/b maddesi uyarınca yapılan kadastro çalışmaları sırasında ayırma ve birleştirmeye konu edilmiş taşınmazlar için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmaz.

c) Tarım Arazilerinde: 3.7.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8'inci maddesinin son fıkrası ile "Kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsellerinden daha küçük parçalara bölünemez. Miras yolu ile intikallerde yeter büyüklükteki parseller oluşturulamıyorsa ifraz yapılmaz; ortak kullanım, kiralama veya satış yoluna gidilir" hükmü yer aldığından;

"Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik"in (3/c) maddesinde; çalışmalara başlanmadan önce Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı İl ve İlçe Müdürlüklerine yazılacak yazı ile çalışma alanında 5403 Sayılı Kanun gereğince tarımsal arazi yeter büyüklüğünün belirlenip belirlenmediği, belirlenmiş ise tarımsal arazi yeter büyüklüğü miktarının ne olduğu sorularak, tarımsal arazi yeter büyüklüğü belirlenmiş alanlarda, 5403 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19.07.2005 tarihinden sonra tarım arazilerinde haricen yapılmış ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerin yüzölçümleri bu Kanuna göre belirlenmiş tarımsal arazi yeter büyüklüklerinin altında ise, ifrazen taksimler kabul edilmeyeceği belirtilmiştir. Ancak, 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 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 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 özgüleme ile ilgili hükümleri kıyasen uygulanır" şeklinde değiştirilmiştir.

Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, bölünemezlik büyüklüğü "mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar" belirlendiğine göre; 5403 Sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19.07.2005 tarihinden sonra, birlikte mülkiyet (**elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet**) olarak tasarruf edilen tarım arazilerinde, hissedarları veya iştirakçileri arasında haricen yapılmış olan ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerin yüzölçümleri, bölünmez büyüklük olarak kabul edilen bu miktarların altında olması durumunda ifrazen taksim talebi karşılanmayıp, taşınmazın ifraz öncesi sınırları (3402 Sayılı Kanunun 20'nci maddesine göre yapılacak değerlendirme hariç) dikkate alınarak birlikte mülkiyet (elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet) olarak sınırlandırma ve tespiti yapılmalıdır. Ancak, ifrazen taksim işleminin 19.07.2005 tarihinden önceki bir tarihte yapıldığı belirlenirse parsel yeter büyüklüğü aranmayacaktır.

Tarım arazisinin hangi sınıfa girdiği, Tarım ve Köy işleri Bakanlığı Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerine soru konusu edilerek veya ilgilisi tarafından alınacak yazı ile belgelendirilecektir.

Harici taksimin kabul edilmeyeceği haller aşağıdaki gibi sıralanabilir:

a) Tapu kaydı üzerinde ihtiyati tedbir veya kamu alacağından dolayı haciz bulunan taşınmazlar harici taksime konu edilmişse,

b) Tapu kaydı üzerinde üçüncü kişiler lehine tesis edilmiş olan hakların ifrazen taksim sonucu oluşan taşınmazlar üzerine işlenmesine muvafakat edilmiyorsa,

c) Tapu kaydı üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi uyarınca verilmiş kamulaştırma şerhi varsa,

d) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 11'nci maddesi gereğince korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanı sit alanı sınırı içinde kalan taşınmazlar kültür Bakanlığının izni alınmadan ifraza konu edilmişse,

e) Yaşı küçük çocuğun velisi ile birlikte hissedar oldukları taşınmazın harici taksiminde veli ve çocuk aynı taşınmazdan hisse almamışsa,

f) Hazinenin de hissedar bulunduğu taşınmaz, maliye kuruluşunun izni alınmadan taksime konu edilmişse,

g) 3083 Sayılı Kanun uyarınca dağıtılan taşınmazlar harici ifraz ve taksime konu edilmişse,

h) Tarım arazilerinde yapılmış ifrazen taksimlerde, ifraz sonucu oluşan parsel büyüklükleri, 5403 Sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre belirlenmiş tarımsal arazi yeter büyüklüklerinin altında ise,

k) Kesinleşmiş imar planı bulunan yerlerde, belediye encümeni veya il idare kurulunca imara uygun olmadığı belirtilen ifrazen taksimler,

Harici taksimin kabul edilmeyeceği hallerden uygulamada en çok rastlananlar yukarıda sayılmıştır. Bu gibi hallerde harici taksime ilişkin talepler kabul edilmez.

3.16. Kamu Malları

Kamu malları; 3402 Sayılı Kanunun 16'ncı maddesinde, kamu hizmetinde kullanılan mallar, Kamunun ortak kullanımına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerler ve ormanlar olmak üzere dört bölümde açıklanmıştır.

(i) Kamu Hizmetinde Kullanılan Taşınmazlar: Kamu hizmetinde kullanmak üzere, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan (Hükümet konağı, belediye, karakol ve okul binaları köy odası, hastane ve diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyu ve yunak gibi) bina ve tesisler ile pazar yeri, park bahçe ve benzeri yerler sınırlandırılıp mevcut kayıt ve belgelerine veya özel kanunlarına göre, Maliye Hazinesi, tüzel kişiliği olan kamu kurum ve kuruluşları ile il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişilikleri adlarına, kapanmış olması koşuluyla, yollar ve meydanlar bulundukları yere göre belediye veya köy tüzel kişilikleri (Tapu Kanunu Md.21), boşluklar ise Hazine adına olmak üzere sınırlandırılıp tespit ve tescil edilirler.

Belediyelerin zilyetlik yoluyla taşınmaz edinmeleri mümkün olmadığından, yukarıda sayılan hizmet malı taşınmazlar ile kapanmış yol ve meydanlar haricinde, belediyeler adına zilyetlik yoluyla taşınmaz tespiti yapılmamalıdır. Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 12'nci maddesinde, 3402 Sayılı Kanunun 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (A) bendi kapsamındaki kamu hizmet mallarının tespitinde 40 ve 100 dekarlık kısıtlamaların dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

(ii) Kamunun Ortak Kullanmasına Ayrılan Yerler: 3402 Sayılı Kanunun 16/B maddesi *"Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi, paralı veya parasız olarak kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile, ispat edilen orta malı taşınmazlar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümleri hesaplanır ve bu gibi taşınmazlar özel siciline yazılır*." hükmünde iken, 28/Şubat/1998 tarih, 23272 sayılı Resmi Gazete de yayımlanarak yürürlüğe konulan 4342 sayılı Mera Kanununun 2'inci maddesi ile mera, yaylak ve kışlak alanları ile umuma ait çayır ve otlak alanları bu Kanun kapsamına alınmış, Kanunun 6'ncı maddesiyle de bu yerlerin tespit, tahdit ve tahsisinin Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı (Bu amaçla kurulacak Mera Komisyonlarınca) tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Ayrıca, Mera Kanununun 7'nci maddesinin 2 ve 3'üncü fıkraları ile "... 3402 sayılı Kanun uyarınca programa alınan yerler, çalışmaların başlamasından en az 4 ay önce, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, Bakanlığa bildirilir. Bu süre içinde ilgili komisyonlar tarafından mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahdidi yapılarak, durum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne intikal ettirilir".

"Komisyonlar, yukarıda belirtilen süre içinde mera tespit ve tahdit işlemlerini yapmadığı takdirde, bu işlemler, 3402 Sayılı Kanun hükümlerine göre kadastro komisyonlarınca gerçekleştirilir" hükmü getirilmiştir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 26'ncı maddesi ile de, kadastro komisyonuna konu uzmanı Ziraat Mühendisinin dâhil edilmesi öngörülmüştür. Bu nedenle, 4342 sayılı Mera Kanununun 7'nci maddesinin son fıkrası uyarınca kamu orta malı nitelikli taşınmazların sınırları kadastro komisyonlarınca belirlenirken, kadastro komisyonunun; İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluş ve Görevleri Hakkında Yönetmelik'in 3 üncü maddesinin son fıkrasında belirtildiği gibi, kadastro müdürü veya müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve kontrol mühendisi ile tarım müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinden oluşturulması gerekmektedir.

4342 sayılı Mera Kanununun, tapu ve kadastroyu ilgilendiren hükümlerinin uygulanma şekli, TKGM nün 28/Eylül/2004 tarih, 2004/16 (1587) sayılı genelgesi ile açıklanmıştır. Ayrıca, Tapu ve

Kadastro Genel Müdürlüğü ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü (TÜGEM) arasında, Mera Kanununun tapu ve kadastroyu ilgilendiren hükümlerinin uygulanış şeklini belirlemek üzere bir örneği TKGM nün13/Aralık/2002 tarihli ve B.09.1.TKG013002-073/8846 sayılı genelgesi ekinde yer alan 13/Aralık/2002 tarihli protokol düzenlenmiştir. Buna göre;

i. TKGM tarafından onanan çalışma programı kadastro müdürlüğüne ulaştığında, öncelikle kadastro müdürlüğü ile mera komisyonu yetkilileri birlikte toplanarak, kadastro müdürlüklerinin kesinleşmiş çalışma programı çerçevesinde tesis kadastro çalışmalarına başlanacak olan köy ve mahallelerdeki mera, yaylak, kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlakların sınırlarının belirlenmesi çalışmalarına mera komisyonlarınca hangi tarih sırasına göre başlanacağını gösterir bir plan (Zamanlama Planı) hazırlanır ve bu planda belirtilen tarihlerden itibaren 4 aylık süre geçmedikçe, o mahalle ve köyde kadastro çalışmalarına başlanmaz.

ii. Kadastro çalışması yapılacak köy veya mahallede bulunan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlakların zamanlama planıyla belirlenen tarihten itibaren 4 aylık süre içinde, Mera Komisyonlarınca tespit ve tahdidi yapılmak suretiyle harita ve belgeleri kesinleştirilmeden kadastro müdürlüklerine intikal ettirilmesi halinde, kadastro ekibince bu belgeler dikkate alınmak suretiyle mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlakların ölçü ve tespiti yapılır. Mera Komisyonundan gelen haritalarda belirtilen sınır işaretlerinin zeminde bulunamaması halinde ise, sınır işaretlerinin zeminde gösterilmesi mera komisyonlarından istenir.

Mera Komisyonları tarafından 4 aylık süre içinde mera, yaylak ve kışlak arazilerin tespit ve tahdit işlemlerinin yapılmaması durumunda, mera, yaylak ve kışlak gibi orta malları tarım müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinin de iştirak ettirileceği kadastro komisyonu tarafından sınırlandırılır. Bu arazilerin ölçü ve tespiti ise kadastro ekiplerince yapılır.

Kadastro ekibince, bu maddeye göre ölçüsü ve tespiti yapılacak mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman ve panayır yerleri gibi kamunun ortak kullanımında bulunan taşınmazların sınırlandırma ve tespit işlemleri, 3402 sayılı Kanunun 11'inci maddesi uyarınca yapılacak askı ilanı sonucu kesinlik kazanacağından, bu yerlerde hudut gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların tespitinde uygulanan kayıt ve belgenin miktarına itibar edilmelidir.

Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman ve panayır yerleri gibi kamunun ortak kullanımında bulunan taşınmazların 3402 Sayılı Kanunun 11'inci maddesi uyarınca yapılacak askı ilanı sonucunda kadastroları kesinleştiğinde, 3402 Sayılı Kanunun 16/B maddesi ve TKGM' nün 13/Nisan/1989 tarih, 4-1-1-7/1496 sayılı genelgesi uyarınca özel siciline (Kamu Orta Malları Siciline) kaydı yapılır.

iii. Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanlarının, zamanlama planıyla belirlenen tarihten itibaren 4 aylık süre içinde **Mera Komisyonu** tarafından tespit ve tahdidi yapılmak ve 4342 sayılı Kanunun 13 üncü maddesine göre de askı ilanına alınmak suretiyle kesinleştirilerek harita ve belgelerinin TKGM'ne intikal ettirilmesi halinde, öncelikle bu haritalar ile haritaların yapımına ilişkin ölçü değerleri ve belgeleri kontrol edilerek, yürürlükteki teknik esaslara uygun olmadığı belirlenenler, nedenleri açıklanmak suretiyle Mera Komisyonuna iade edilir. Harita ve belgeleri, yürürlükteki teknik mevzuata uygun olanlar ile daha sonra uygunluğu sağlanan orta malı taşınmazların özel siciline tescili sağlanır.

4342 sayılı Kanunun 13'üncü maddesi uyarınca yapılan ilan sonucu tespit ve tahdidi kesinleşmiş bulunan orta malı taşınmazlar, 3402 Sayılı Kanuna göre yapılan çalışmalar sırasında yeniden kadastroya tabi tutulmayacağından, kadastro tutanağı düzenlenmeyeceği gibi askı ilanına da alınmayacaktır. Ancak, mükerrerliğe neden olunmaması amacıyla, tespit ve tahdidi kesinleşmiş olan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlaklara ait mera komisyonlarınca düzenlenmiş olan haritaların dış sınırları, 3402 sayılı Kanuna göre yapılacak kadastro çalışmaları sırasında, zemine uygulanmak suretiyle kadastro paftasına işlenmeli ve mücavirindeki taşınmazların sınırları da buna göre belirlenmelidir.

Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak vasıflı taşınmazların sınırları Mera Komisyonu tarafından belirlenip askı ilanı sonucu kesinleştirildiğinden, bu sınırlara mücavir gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara uygulanan tapu ve vergi kayıtlarının kapsamları belirlenirken, taşınmaz bu sınırlara kadar tasarruf ediliyor ve bu sınırda başkaca zilyetlikle iktisabı mümkün olmayan yerlerde yoksa, kaydın miktarına değil, zeminde fiilen kullanılan sınırlara itibar edilmelidir.

iv. 4342 sayılı Kanunun 13'üncü maddesine göre yapılan askı ilanı sonucu tespit ve tahdidi kesinleşmiş olan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, (orman kadastrosu kesinleşmiş Devlet ormanlarında olduğu gibi) sınırı içerisinde kaldığı adanın son parsel numarası verilmek suretiyle özel siciline tescil edilmeli ve fen klasörüne de işlenmelidir.

3.17. Mera, Yaylak ve Kışlakların Tahsis Amacının Değiştirilmesi

4342 sayılı Kanunun 5178 Sayılı Kanunun 3'üncü maddesiyle değişik 14'üncü maddesi; "Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz. Ancak, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden;

a) Enerji ve Tabiî Kaynaklar Bakanlığının talebi üzerine, 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre, arama faaliyetleri sonunda rezervi belirlenen maden ve petrol faaliyeti için zaruri olan,

b) Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine, turizm yatırımları için zaruri olan,

c) Kamu yatırımları için gerekli bulunan,

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, tarihi ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi için ihtiyaç duyulan,

442 sayılı Köy Kanununun 13 ve 14'üncü maddeleri kapsamında kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan,

Ülke güvenliği ve olağanüstü hal durumlarında ihtiyaç duyulan,

Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan,

Yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır.

Birinci fıkranın (a) bendi kapsamında başvuruda bulunan işletmeciler ile (c) bendi kapsamında başvuruda bulunan kamu kurumları faaliyetlerini çevreye ve kalan mera alanlarına zarar vermeyecek şekilde yürütmekle ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler. Bu yerler tahsis süresi bitiminde özel sicile kaydedilir.

Komisyon gerektiğinde; 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun uygulanmasını Bakanlıktan talep edebilir ve köy veya belediyelerde toplulaştırma projeleri uygulatabilir. Durum ve sınıfı çok iyi, iyi ve orta ile arazi kullanım kabiliyet sınıfı bir, iki, üç olan mera, yaylak ve kışlaklarda birinci fıkranın (a), (f) ve (g) bentleri hariç, tahsis amacı değişikliği yapılamaz. Bu Kanun kapsamında, 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre arama ve işletme faaliyetlerinin yürütülmesi ile ilgili usul ve esaslar Bakanlıkça çıkartılacak bir yönetmelikle düzenlenir. *Harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta mallarının tahsis amacı değişikliğinde bu madde hükümleri uygulanır"* hükmünü amirdir.

Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta mallarının tahsis amacını değiştirme ve tapuya tescil ettirme yetkisi, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşünü almak suretiyle valiliklere verilmiş olduğundan,

bu yerlerin 4342 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesi kapsamında tahsis amacının (vasfının) değiştirilmesi ve tapuya tescilinin sağlanmasına yönelik valiliğin vasıf değişikliği yazısı TKGM'ne intikal ettiğinde, kadastro müdürlüklerince tescil bildirimi düzenlenecek, tapu müdürlüğünce de kamu orta malı taşınmazın özel sicilindeki kaydına gerekli revizyon verilmek suretiyle tapu kütüğünde Hazine adına, şayet vakfa ait ise vakfı adına tescili yapılacak ve sonucundan, mahalli maliye kuruluşu ile mera komisyonuna bilgi verilecektir.

Tahsis amacı değişikliklerinde, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşünü almak valiliğin sorumluluğunda bulunduğundan, kamu orta malı taşınmazların vasıflarının değiştirilerek tescili yönünde kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek taleplerde, talep yazısı ekinde valiliğin vasıf değişikliğine ilişkin yazısının gönderilmesi yeterli olup, ayrıca, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüş yazılarının aranmasına gerek bulunmamaktadır.

Vasıf değişikliği, kamu orta malı taşınmazın bir kısmına yönelik ise, yani ayırma (ifraz) işlemini de gerektiriyorsa, 4342 sayılı Kanunun 9'uncu maddesinin son fıkrası ve 13/Aralık/2002 tarih, B.09.1.TKG013002-073/8846 sayılı genelge eki, 13/Aralık/2002 tarihli protokol gereğince ayırma haritası mera komisyonlarınca yapılacağından/yaptırılacağından, kadastro müdürlüklerince, bu haritanın yürürlükteki teknik esaslara göre kontrolünü müteakip (uygunluğu halinde) tescil bildirimi düzenlenmeli ve tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmelidir.

Tapu Müdürlüğü tarafından vasıf değişikliğine konu kısmın tescil bildirimindeki niteliği ve yüzölçümüyle tapu kütüğüne tescili yapılmalı ve Özel Sicilindeki kaydına da gerekli revizyon verilmelidir. Mera, yaylak ve kışlakların imar planı kapsamına alınmasına ilişkin hususlar aşağıdaki gibidir:

a) 3.5.1985 tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesinin 4'üncü fıkrası "*Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar."* şeklinde iken, bu fıkra, 4342 sayılı Mera Kanununun 35'inci maddesi ile "*Hazırlanan imar 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*." şeklinde değiştirilerek, meralar madde metninden çıkarılmıştır. Böylece, valilik ve belediyelerin meraları resen imar planı kapsamına alma yetkileri kaldırılmış, 4342 sayılı Kanunun 14'üncü maddesi ile de meraların imar planı kapsamına alınmadan önce tahsis amacının (vasfının) değiştirilerek Hazine adına tescillerinin yapılması öngörülmüştür.

Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta malı taşınmazların imar planı sınırı içinde kalması durumunda, imar uygulamasını yapacak kurumca, öncelikle bu yerlerin 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında vasıflarının değiştirilerek, Hazine adına tapuya tescillerinin sağlattırılması gerekmektedir. Ayrıca, 5178 sayılı Kanunun 5'inci maddesiyle, 4342 sayılı Mera Kanununa aşağıdaki geçici 3'üncü madde eklenmiştir.

"*Geçici Madde 3- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera olarak kullanımı teknik olarak mümkün olmayan yerlerin tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescilleri yapılır. Ancak ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş olanların dava konusu olup olmadığına bakılmaksızın ücretsiz olarak tescilleri aynen ibka edilir. Hazine adına tescil edilmesi gerekirken gerçek veya tüzel kişilere tescil edilmiş taşınmazlara ilişkin açılan davalardan, emlak ve rayiç bedellerin toplamının yarısı üzerinden taşınmazların halen maliki olan kişilerce Hazineye bedelinin ödenmesi kaydıyla vazgeçilir. Evvelce açılan davalarda Hazine lehine kesinleşen kararlara konu taşınmazların tapuları aynı esaslara göre önceki maliklerine veya kanuni mirasçılarına devredilir*". Buna göre, 1/Ocak/2003 tarihinden önce kesinleşen imar planları **(Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Mevzi İmar Planı)** içinde kalan, ancak yerleşim yeri olarak işgal edilmesi nedeniyle mera vasfıyla kullanımının teknik olarak mümkün olmadığı tespit edilen orta malı taşınmazların, valiliğin vasıf değişikliğini ve tescilini içeren yazısı üzerine, kadastro

müdürlüğünce tescil bildirimi düzenlenir, tapu müdürlüğünce de özel sicilindeki kayıtlarına revizyon gösterilmek suretiyle tapu kütüğünde Hazine adına tescili sağlanır.

Köy Yerleşme Planı Kapsamında Kalan Yerler: 5178 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesi ile 18.03.1924 tarih, 442 sayılı Kanunun ek 12'nci maddesi, *"Köy yerleşme planında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinenin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlardan, 4342 sayılı Mera Kanununun 5'inci maddesi hükümleri uyarınca incelenmesine müteakip mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler köy yerleşme plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybeder. Ancak, bu madde kapsamında Hazinenin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazların devri Maliye Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle yapılır ve valilikçe köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilir"* şeklinde değiştirilmiştir.

Köy yerleşme planında; konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinenin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlar ile mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler, köy yerleşim planının onayı ile bu vasıflarını kaybettiklerinden, onaylanmak suretiyle kesinleşen köy yerleşim planı içinde kalan bu nitelikteki yerlerin Hazine adına tescilleri yapılır. Bilahare de valiliğin talebi halinde tashihen ilgili köy tüzel kişiliği adına tescil edilmelidir. Maliye Bakanlığının uygun görüşü valilikçe alınacağından, köy tüzel kişiliği adına yapılacak tescil sırasında, ayrıca Maliye Bakanlığının uygun görüş yazısının aranılmasına gerek yoktur. Ancak, tescili müteakip, mahalli maliye kuruluşu ile mera komisyonuna bilgi verilmelidir.

c) Afete Maruz Kalan yerlerde Uygulama: 5178 sayılı Kanunun 7'inci maddesi ile 15.05.1959 tarih, 7269 sayılı Kanunun ek 9'uncu maddesi, *"1 inci maddede öngörülen afetlerle ilgili olarak yeni yerleşim alanları sağlanması amacıyla mera vasfı taşıyan yerlerin tahsis amacı, 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre değiştirilerek, Hazine adına arsa olarak tescil ettirilir. Bu arsalar, tescil tarihi itibarıyla öngörülen amaçla kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsis edilmiş sayılır"* şeklinde değiştirilmiştir. Bu nedenle, afete maruz kalan bölgelerde, 7269 sayılı Kanun kapsamında yeni yerleşim bölgesi için belirlenen saha içerisinde kalan, mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi, kamu orta malı taşınmazların, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında tahsis ve vasıf değişikliğini içeren valilik yazısına istinaden "**arsa"** vasfıyla Hazine adına tescillerinin yapılması gerekmektedir.

d) Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Kalan Yerlerde Uygulama: 5178 Sayılı Kanunun 8'nci maddesiyle, 12.03.1982 tarih, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun ek 4 üncü maddesinin 2'nci fıkrası, ***"Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde yer alan mera, yaylak ve kışlakların tahsis amacı 25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre değiştirilir."*** şeklinde değiştirilmiştir. Buna göre, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde yer alan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerlerinin, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında valiliğin vasıf değişikliğine ilişkin yazısı ile vasfı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi gerekmektedir.

TKGM'nün 29/Mayıs/1998 tarih 1998/6 (1543) sayılı genelgesi ile 1/Mart/1999 tarih B021TKG0100001-074/97-498 sayılı genelgesinde; 4342 sayılı Mera Kanununun yürürlük tarihinden önce kesinleşmiş imar planı (nazım imar planı, uygulama imar planı ve mevzi imar planı) kapsamına alınmış mera, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazlar hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun mülga 11/4 maddesinin uyarınca vasıflarının plandaki kullanım amacı doğrultusunda tescil edileceği belirtilmiş ise de, 5178 sayılı Kanunun 5'inci maddesi ile 4342 sayılı Mera Kanuna eklenen geçici 3'üncü madde ile *Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları kapsamında kalan meralar için istisna hüküm getirilmiş olduğundan,* 29/Mayıs/1998 tarih 1998/6 (1543) sayılı genelge ile söz konusu 1/Mart/1999 tarih B021TKG0100001-074/97-498 sayılı genelge, 28/Eylül/2004 tarih, 2004/16 (1587) sayılı genelge ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta malı taşınmazların vasıf ve tahsis amacı değişikliklerine yönelik kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek talepler karşılanırken, mutlaka valiliğin vasıf ve tahsis amacı değişikliğine izin veren yazısı aranmalı aksi takdirde talep reddedilmelidir. Ancak, 4586 sayılı Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine Dair Kanunun 8 inci maddesinin (f) fıkrası ile 4342 sayılı Mera Kanuna istisna getirilmiş olduğundan;

i.Bakû-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı Projesi güzergâhında bulunan mera, çayır, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazların (Bunlar özel siciline kayıtlı olsun veya olmasın) petrol boru hattı kapsamında kalan kısımları için Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığının talebiyle vasıfları değiştirilerek tapu kütüğünde Hazine adına tescilleri yapılacak ve tescil işleminden sonra Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının mahalli kuruluşlarına bilgi verilecektir[169].

ii. Kamunun halen yararlanmakta olduğu yol, meydan, köprü ve ark gibi orta malı taşınmazlar, teknik yönetmeliğindeki özel işaretleriyle paftasında gösterilir. Bu gibi yerlere ada ve parsel numarası verilmeyeceği gibi, kadastro tutanağı da düzenlenmez.

iii. DSİ tarafından kamulaştırma suretiyle açılan sulama kanalları ve tahliye yolları ile Devlet Demiryolları güzergâhı tescile tabi olduklarından, bunlar, sınırlandırılıp kayıt ve belgelerine göre bu kuruluşların adına tespiti yapılır.

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Yerler: Medeni Kanunun 715 (eski 641)'nci maddesinde sayılan kayalar, tepeler, dağlar, bunlardan çıkan kaynaklar, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler, deniz, göl ve nehir gibi umuma ait sular sınırlandırma ve tescile tabi olmadıklarından kadastroya tabi tutulmaz. Ancak, 3402 Sayılı Kanunun 18/1 maddesi hükmü nedeniyle, kadastroya tabi tutulmayacak olan bu yerlerden, ileride tarım arazisi haline getirilmesi mümkün olan yerlerle, ekonomik yarar sağlanabilecek yerlerin, kadastro çalışmaları sırasında sınırlandırılması ve Hazine adına tespiti yapılmalıdır.

Ormanlar: Ormanlarının sınırlandırma ve tespiti **"Ormanların Sınırlandırılması"** başlıklı bölümde detaylı olarak açıklanmıştır.

3.18. İmar ve İhya Edilen Taşınmazların Tespiti

İl, ilçe ve kasabaların imar planlarının kapsadığı alanlar dışında olup da, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz araziden, masraf ve emek sarfı ile imar edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmazlar, 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde öngörülen zilyetlik şartlarının da gerçekleşmiş olması koşuluyla imar ve ihya edenler veya bunların halefleri adına tespit edilir. Ancak, imar ve ihya edilen taşınmazların öncelikle kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilebilecek yerlerden olup olmadığının kadastro teknisyenlerince araştırılması gerekir. İmar ve ihya nedeniyle belgesizden yapılan tespitler ile Kanunun 14'üncü maddesine göre belgesizden yapılan tespitlerin yüzölçümü toplamları sulu arazide 40 veya kuru arazide 100 dekarı geçmemelidir.

3.19. Hazine Adına Tespit

Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmazlar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur. Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmazlar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.

3.20. Takyitler, Sınırlı Ayni Haklar ve Muhdesat

Tapuda kayıtlı taşınmazların kayıt malikleri, kayıt malikinin ölü olması nedeniyle mirasçıları veya haricen satın alan kişiler ya da kazandırıcı zamanaşımı şartlarının tahakkuk etmesi nedeniyle

[169] TKGM. 4 Haziran 2002 tarih ve 1855 sayılı genelge.

zilyetleri adına tespiti yapılırken, tapu kayıtları üzerinde mevcut olan her türlü aynı ve şahsi haklarla mükellefiyetler kadastro tutanağının ilgili sütunlarına işlenir. Eğer taşınmazı haricen satın alan kişi/kişiler tapu kaydı üzerinde mevcut olan bu hakların kadastro tutanağına işlenmesine muvafakat etmezse, bu yöndeki beyan ve imzaları kadastro tutanağına alınmak suretiyle tespiti kayden malik olan kişi adına yapılmalıdır.

Taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kişiye veya paydaşlardan birisine ait muhdesat (bina veya ağaç gibi) mevcut ise, bu muhdesatın cinsi, ihdas tarihi ve edinme şekli kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanmak suretiyle beyanlar hanesinde gösterilir. Bu durumda, muhdesat tutanağın vasfı hanesine yazılmaz. Diğer bir anlatımla, vasfı hanesine taşınmazın muhdesat dışındaki cinsi (tarla veya arsa gibi) yazılır. Şayet, muhdesat sahibi ile taşınmazın maliki arasında noterlikçe düzenlenmiş bir belgenin ibraz edilmesi veya kadastro teknisyenleri ya da komisyon huzurunda talep edilmesi halinde, bu ikili kullanım şekli anlaşmaları doğrultusunda tek mülkiyete dönüştürülür.

3.21. Kayıt ve Belgelerin Kapsamının Tespiti

Mülkiyet hakkının tespitine yarayan tapu kayıtları ile 3402 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesinde sayılan belgelerin kapsamının tayininde, öncelikle, bu kayıt ve belgelerin harita, plan ve krokiye bağlı olup olmadığı, taşınmazın sınırlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunup bulunmadığı hususları araştırılmalıdır.

i) Kayıt ve belgeler, harita, plan veya krokiye bağlı ise; Medeni Kanunun 719 (Eski:645)'uncu maddesinde "Taşınmazın sınırları, tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır. Bu kurul, yetkili makamlarca heyelan bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulamaz." hükmü yer almaktadır. Ancak, maddede öngörülen planın doğru ve teknik yönden zemine uygulanma kabiliyetinin bulunması gerekmektedir. Buna göre;

a) Harita, plan veya krokinin teknik yönden zemine uygulanması mümkün ise, bu harita, plan veya krokideki sınırlara itibar edilir.

b) Kayıt ve belgelerin dayanağı olan harita, plan veya kroki, yapım tekniği ve detay noksanlıkları gibi sebeplerle zemine uygulanamaz ise, öncelikle taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunup bulunmadığı araştırılarak;

1) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunmaması durumunda, zemindeki sınırlarına göre,

2) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin veya sınır komşularıyla arasında ihtilaf bulunması durumunda, harita, plan ve krokinin şekli, kenar uzunlukları ve taşınmazın yüzölçümü bir arada değerlendirilmek suretiyle belirlenecek sınırlara göre,

taşınmazın sınırları belirlenir.

Sınırlandırmanın harita, plan veya krokiye uygun olarak yapılıp yapılmadığı, yapılmamış ise nedeni, plan, harita ve krokinin uygun bir yerine yazılır ve ekip görevlisi kadastro teknisyenlerince imzalanır. Bu husus kadastro tutanağında da açıklanır.

c) Diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yaptırılmış olan (Kamulaştırma ve güzergâh haritaları gibi) harita ve planlar varsa, öncelikle bu haritalar ve planlar zemine uygulanıp, harita ve plan kapsamında kalan taşınmazların sınırları belirlenir ve daha sonra mücavirinde bulunan diğer taşınmazların sınırları bu uygulama sonucuna göre tespit edilir.

ii) Kayıt ve belgeler, harita, plan veya krokiye bağlı değilse;

a) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunmaması ve hudut komşularıyla da ihtilaf olmaması durumunda, zeminde kullanılan sınırlara,

b) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerler varsa kayıt ve belgede yazılı miktara,

İtibar edilmek suretiyle taşınmazların sınırları belirlenir.

Ancak, hudutlarında genişletilmeye elverişli yerler bulunan taşınmazlar, fiziki yapıları ve konumları itibariyle genişletilmeye elverişli değilse zeminde kullanılan sınırları esas alınmalıdır.

Kayıt ve belgelerin kapsamlarının belirlenmesi yöntemini gösteren 3402 Sayılı Kanunun 20'nci maddesi ve ilgili yönetmelikte, değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırların neler olduğu açıklanmamışsa da, yerleşmiş Yargıtay kararlarına göre; orman, mera, büklük, çayır, fundalık, makilik, sazlık, çalılık, boz, azmak, hali, şif, bataklık, dere, ırmak, nehir, göl, deniz, kumluk, dağ, tepe, taşlık, kayalık, sırt, mezarlık, yol, harman yeri gibi yerler ile kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmazlar genişletilmeye elverişli sınırlar olarak kabul edilmiştir.

Belirtilen sınırlardan, bir kısmı 3402 Sayılı Kanunun 14 ve 17'nci maddesindeki şartların gerçekleşmesi koşuluyla iktisap edilebildiği halde, bir kısmının aynı Kanunun 18'nci maddesinin 2'nci fıkrası hükmü nedeniyle zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün değildir. Örneğin, hali ve tepe gibi sınırları içeren yerlerin zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün olmasına rağmen, orman ve mera gibi sınırlar kapsamında kalan yerlerin zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün değildir.

c) Hazinece satılan veya dağıtılan taşınmazlardaki miktar fazlalıkları: Hazinece, özel kanunlarına göre değişmez ve genişletilmeye müsait olmayan sınırlarla miktar üzerinden satılan veya parasız dağıtılan taşınmazlarda çıkacak miktar fazlalıkları taşınmazla birlikte kullanılıyor ve satış veya dağıtım tarihinden itibaren de 10 yıl geçmişse kayıt miktarına bakılmaksızın zeminde kullanılan sınırlara göre kayıt maliki adına tespit edilir. Eğer 10 yıllık süre geçmemişse veya sınırlarında genişletilmeye elverişli yerler bulunuyorsa kaydın miktarına itibar edilir.

3.22. Miktar Fazlası Kısmın Tespiti

Genişletilmeye elverişli kayıt ve belge kapsamında kalan taşınmazlarda çıkacak miktar fazlası kısım;

a) Zilyetlik yoluyla kazanılabilecek yerlerden olup, bu kısım taşınmazla birlikte kullanılıyor ve zilyetlik şartları da tahakkuk etmiş ise, 40 veya 100 dekarlık normları geçmemek üzere zilyedi adına tespit edilir. Miktar fazlası kısmın zilyedi adına tespitinde, arazi bütünlüğünün bozulmaması için kayıt ve belge kapsamına göre tespiti yapılan taşınmazdan ayrılmaz. Ancak, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda taşınmazın ne kadar kısmının belgeye göre, ne kadar kısmının da belgesizden tespitinin yapıldığı açıklanır ve belgesizden tespiti yapılan kısmın yüzölçümü o kişiye ait belgesizler defterine işlenir.

b) Taşınmazın hudutlarında kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisabı mümkün olmayan yerler varsa veya miktar fazlası kısım üzerinde zilyetlik şartları tespit tarihinde henüz oluşmamışsa, kayıt miktarına itibar edilir ve fazla gelen kısım genişletilmeye elverişli hudut tarafından ifraz edilerek ayrı bir parsel numarası altında Hazine adına tespiti yapılır. Miktar fazlası kısım 3402 Sayılı Kanunun 16/B maddesinde sayılan yerlerden ise, bunlar özel mülkiyete konu teşkil etmediğinden ve ekilip biçilmeye konu edilmesi de bu vasıflarının değişmesine yeterli olmadığından malik tayin edilmez ve "orta malı" olarak sınırlandırılır.

c) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerler bulunmamakla beraber, kaydın miktarına itibar edilmesi gereken hallerde, miktar fazlası kısım zilyedin göstereceği taraftan, zilyet tespit sırasında hazır bulunmamış veya tercih hakkını kullanmaktan kaçınmış ise, muhtar ve bilirkişilerin bilgileri alınmak suretiyle zilyedin yararına uygun olacak taraftan kesilmelidir.

3.23. Evvelce Kadastrosu Yapılan Yerler

3402 Sayılı Kanunun 5304 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesi ile değişik 22'nci maddesinde, "Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin

yeniden kadastrosu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026'ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21'inci maddeler ile 13'üncü maddenin (B) ve 20'nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır." hükmü yer almaktadır.

Mükerrer Kadastroya Tabi Tutulan Taşınmazlarda Uygulama: Taşınmazların yanlışlıkla ikinci kez kadastroya (Kadastro-tapulama) tabi tutulması çoğu kez, çalışma alanı sınırlarının sıhhatli bir şekilde tespit edilememesinden ya da değişik ölçekli paftaların kararlaştırılamamasından kaynaklanmaktadır. Taşınmazların ikinci kez (mükerrer) kadastroya tabi tutulmasının önlenmesi için; çalışma alanı sınırı içinde veya bitişiğinde daha önce kadastro çalışması yapılıp yapılmadığının araştırılması, çalışma alanı sınırının sıhhatli bir şekilde belirlenmesi ve bitişik çalışma alanlarının daha önce kadastrosu yapılmış ise bu yerlere ait çalışma alanı sınır krokisinin zemine ve kadastro paftasına uygulanması gerekmektedir.

Taşınmazın ikinci kez (mükerrer) kadastroya tabi tutulduğunun;

- Kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden önce tespit edilmesi durumunda: Mükerrer kadastroya tabi tutulan taşınmazlara ait kadastro tutanakları komisyona intikal ettirilerek iptali sağlanır. Bu durumda, tespit maliklerine Medeni Kanunun 1019'uncu maddesi uyarınca bilgi verilmelidir.
- Kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden sonra tespit edilmesi durumunda: Kadastro müdürlüğünce kontrol mühendisinin sorumluluğunda oluşturulacak bir ekip tarafından fenni belgeler ve zeminde yapılacak inceleme sonucunda tamamen veya kısmen mükerrer kadastroya tabi tutulmuş olan taşınmazları gösterir kroki ve iptal edilmesi gereken miktarları da belirten bir rapor düzenlenerek bu rapor ve kroki kadastro müdürü tarafından da incelendikten sonra yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu müdürlüğünce; öncelikle mükerrer kadastrosu yapılan taşınmazların tescilli olduğu tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine mükerrerlikle ilgili uyarıcı nitelikte belirtme yapıldıktan sonra, kayıt malikleri ile varsa aynı ve şahsi hak sahiplerine Medeni Kanunun 1026'ncı maddesi uyarınca (Mükerrerliği gösterir kroki ve raporunda eklenmesi suretiyle) açıklayıcı bir yazı ile duyuru yapılarak 30 gün içinde mahalli (Taşınmazın bulunduğu yer) hukuk mahkemelerinde dava açılmadığı takdirde ikinci kez (mükerrer) kadastroya tabi tutulan taşınmazın kaydının iptal edileceği bildirilir. Duyuru, 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılır. İlgililerince 30 günlük süre içinde dava açılmaz ise, kadastro müdürlüğünce gönderilen yazı yevmiye alınmak suretiyle mükerrer kayıt,

yazı eki belgelere göre kısmen veya tamamen iptal edilerek, sonucundan kadastro müdürlüğüne ve Medeni Kanunun 1019 (eski 927)'uncu maddesi uyarınca da kayıt maliklerine ve ayni şahsi hak sahiplerine bilgi verilir. Ayrıca, yapılan değişikliklerin ikinci nüsha tapu kütükleri ile paftasında takip edilmesi için, Bölge Müdürlüğünde arşiv kurulmuş olması halinde Bölge Müdürlüğüne, aksi halde, Merkez'e (Tapu Arşiv ve Fen Dairesi Başkanlıklarına) bilgi verilmelidir.

3402 Sayılı Kanunun 22'nci maddesinin 2'nci fıkrasında (a ve b) bentlerinde belirtilen;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerler ile,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,
1 inci fıkra hükmü uygulanmaz.

3402 Sayılı Kanunun 22'nci maddenin 2'nci fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelik ile belirlenecek olup, bu konudaki çalışmalarda devam ettiğinden, yönetmelik beklenmelidir.

4. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YERLERİN TESCİLİ

3402 sayılı Kanunun 22'nci maddesinin 2'nci fıkrası, *"Tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmaz mallar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin bu Kanun hükümleri gereğince kadastrosu yapılır."* hükmünde iken, bu hüküm, 22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunun 6'ncı maddesi ile *"Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır."* şeklinde değiştirildiğinden, tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında tespit dışı bırakılan gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların tapuda kaydı bulunsa dahi kadastroya tabi tutulma imkanı ortadan kaldırılmış, bu yerlerden kamu kurum ve kuruluşlarına ait olanların ise, doğrudan tapuya tesciline imkan sağlanmıştır.

I- Kadastrosu Tamamlanmış Çalışma Alanlarında

A- Kamu Kurum ve Kuruluşları Adına Tapuda Kayıtlı Olup da Kadastro Çalışmalarında Tespit Harici Bırakılan Taşınmazların Tescili: Kadastrodan (tapulama/kadastro) önce zabıt defterinde kaydı bulunmasına rağmen, kadastro sırasında tespit dışı bırakılan Hazine veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin bu kuruluşlarca tescili talep edildiğinde;

Talep yazısı ekinde; tescili talep edilen yerle ilgili olarak kadastrodan sonra gerçek veya tüzel kişiler tarafından açılmış tescil davası ile Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş olup da halen devam eden bir dava bulunup bulunmadığı hususunu belirten mahalli hukuk mahkemelerinden, ilgili defterdarlık veya mal müdürlüğünden alınmış yazılar ile dayanak tapu kaydının ve varsa bu yere ait harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya kroki örneğinin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Kadastro Müdürlüğü tarafından ibraz edilen tapu kaydının kadastro çalışmaları sırasında uygulanıp uygulanmadığı, uygulanmamışsa uygulanmama nedeni ile tedavül görmekle hükümsüz hale gelip gelmediği, tapudaki işlem dosyasında harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya krokisinin bulunup bulunmadığı, talep konusu yerin kıyı kenar çizgisi, orman tahdit/kadastro veya mera haritası sınırları içerisinde kalıp kalmadığı hususları araştırılır. Ayrıca, ibraz edilen tapu kaydının talep konusu yere ait olup olmadığının tespiti amacıyla, "Kontrol mühendisi veya fen kontrol memuru, kadastro üyesi veya tasarruf kontrol memuru ve kadastro teknisyeni olmak üzere"

oluşturulacak bir ekibe ilgili köy ya da mahallenin muhtarı ile iki azası iştirak ettirilmek suretiyle mahallinde inceleme yaptırılır.

Yapılan inceleme sonucunda; ibraz edilen tapu kaydının hudutları itibariyle talep konusu yere ait olduğu, tapu kaydının tedavülünün bulunmadığı, kadastro çalışmaları sırasında bir başka parsele uygulanmadığı ve kadastrodan sonra bu yerle ilgili olarak mahalli hukuk mahkemelerinde açılan ve halen devam eden bir davanın bulunmadığı tespit edilirse, kayıt kapsamı yerin ölçüsü yapılır ve mükerrerliğe neden olunmaması amacıyla varsa bitişik parsellerle irtibatlı haritası düzenlenir. Ayrıca, yapılan araştırma ve sonuçları, düzenlenecek bir tutanakta açıklanarak bu tutanak, ekip görevlileri, muhtar ve azalarca imzalanır. Bu çalışmalar sonucunda, idarenin talep yazısı ve ekleri ile ekipçe düzenlenecek tutanak, sınırlandırma haritası ve tescil bildirimi kadastro müdürlüğünce bir üst yazıya eklenmek suretiyle tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu Müdürlüğü tarafından kadastro müdürlüğünden gelen bu yazı yevmiyeye alınmak suretiyle taşınmazın tapu kütüğünde Hazine veya kayıt maliki kamu kurum veya kuruluşu adına tescili yapılır. Üzerinde muhdesat varsa tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Tescil işlemi sırasında, zabıt defterindeki kaydına gerekli münakale verilir. Tescil sonrasında kadastro müdürlüğünce de paftasında ve fenni belgelerinde mevzuatına göre gerekli işlemleri yapılır. Kesinleşmiş kıyı kenar çizgisi, orman tahdit/kadastro veya mera haritası sınırları içerisinde kalan yerler özel mülkiyete konu teşkil etmediğinden, bu yerlere ilişkin talepler karşılanmamalıdır.

B- Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Yerlerin Tescili: Kadastrosu tamamlanmış çalışma alanlarında, Hazinenin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılmış olan taşınmazların Hazine adına tescili talep edildiğinde yapılır.

Hazine adına tescil ettirme yetkisini haiz kuruluşlar ise Hazine ve diğer kamu idareleridir. Maliye Bakanlığı; özel kanunlarda hüküm bulunmaması durumunda, 22/Aralık/1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 1'inci maddesine göre, Hazine adına tescil ettirme yetkisi, taşınmazın bulunduğu yerin en büyük mal memuruna (Defterdar veya Malmüdürü) aittir. Bu genel nitelikli bir yetkidir. Büyükşehir belediyelerinin bulunduğu yerlerde bu yetkiyi, merkez ilçe malmüdürleri değil, bu mal müdürlüklerinin bağlı olduğu defterdarlar kullanmaktadır. Diğerleri ise; Çevre ve Orman Bakanlığı; Orman Genel Müdürlüğü; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı; Tarım ve Köyişleri Bakanlığı; Tarım Reformu Genel Müdürlüğü; Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü olup, bunlardan Çevre ve Orman Bakanlığı ve Orman Genel Müdürlüğünce tescil ettirilmesi gereken Devlet ormanları ile 6831 Sayılı Kanunun 2'nci maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan yerler hakkında yapılacak işlemler 30.12.2005 gün ve 2005/22 (1616) sayılı genelgede açıklanmıştır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce Hazine adına tescil ettirilecek taşınmazlar ve bunların tescil şekilleri, özel kanunlarında ve bu idarelerin kuruluş kanunlarında belirtilmiştir (15/Mayıs/1969 tarih, 7269 ve 22/Kasım/1984 tarih, 3083 ve 9/Mayıs/1985 tarih, 3202 Sayılı Kanunlar). Mera, yaylak, kışlak, harman yeri gibi kamu orta malı niteliğindeki yerler hakkında yapılacak işlemler ise 28/Eylül/2004 tarihli ve 2004/16 numaralı genelgede açıklanmıştır.

Hazine adına tescil edilecek taşınmazlarda aranacak şartlar şunlardır:

1- Maliye kuruluşunun veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşların talep yazısında; tescilin hangi amaçla istendiği (satış, kiralama ve tahsis gibi), tescili talep edilen yerle ilgili olarak gerçek ve tüzel kişiler tarafından açılmış ve halen devam eden tescil davası veya Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş bir ihtilaf bulunup bulunmadığı hususlarının açıkça belirtilmiş olması aranmalıdır.

2- Tescili talep edilen taşınmazın;

a) Orman sayılan veya 6831 Sayılı Kanunun 2'nci maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı hususunun mahalli orman kuruluşunca,

b) 3402 Sayılı Kanunun 16/B maddesinde sayılan mera, yaylak, kışlak, çayır ve harman yeri gibi kamu orta malı taşınmazlardan olmadığının tarım müdürlüklerince,

c) Tescili istenen taşınmazın bulunduğu sahada, içme suyu temin edilen göl ve baraj varsa, bunların su toplama havzası olarak belirlenen sahanın dışında kaldığı hususunun D.S.İ. mahalli kuruluşunca ve ilgili belediyesince,

d) Nehir ve dere metrukâtı gibi yerlerde, tescili istenen yerin suyun akışına mani bir hal teşkil etmediğinin ve Hazine adına tescilinde bir sakınca bulunmadığının D.S.İ. mahalli kuruluşunca,

e) Su arkı olarak tespit dışı bırakılmışsa, bu özelliğini kaybettiğinden kapanmış olduğunun ve Hazine adına tescilinde sakınca bulunmadığının D.S.İ. mahalli kuruluşunca,

f) Tescili istenen taşınmaz, deniz, göl ve nehir gibi umuma ait sulara mücavir ise kıyı kenar çizgisi dışında (kara yönünde) kaldığının Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünce,

g) Tescili istenen yer; Tarım Reformu Uygulama Alanı veya Bölgesi ilan edilen saha içinde ise, Hazine adına tescilinde sakınca bulunmadığının ilgili Tarım Reformu Bölge Müdürlüğünce veya Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce bildirilmiş olması,

3- Kapanmış Devlet karayolunun Hazine adına tescili taleplerinde ise, ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğü veya Karayolları Genel Müdürlüğünce muvafakat edilmesi,

gerekmektedir. Bu yazışmalar, tescil talebinde bulunan maliye kuruluşunca veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşlarca yapılacaktır. Ayrıca, maliye kuruluşunca veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşlarca taşınmazın mahallinde köy/mahalle muhtarı ve bitişik taşınmaz maliklerinin katılımıyla, tescili istenen taşınmaza yönelik gerçek ve tüzel kişilerce sınır ve mülkiyet yönüyle yargıya intikal ettirilmiş ve halen devam eden bir dava bulunmadığı hususlarını da içeren bir tutanak düzenlenerek bu tutanak ilgili kurumlardan alınacak yazılar ile birlikte talep yazısı ekinde TKGM'ne gönderilecektir.

II- Kadastroya Açılmamış Çalışma Alanlarında

Kadastrosuna başlanmamış köy veya mahallelerde, Hazinenin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerin Hazine adına tesciline yönelik talepler de, yukarıda belirtilen usul ve esaslara göre karşılanmalıdır.

III- Tescile Yönelik Sınırlandırma Haritası Yapımı

Tescili istenen taşınmaz;

1- Kadastrosu veya tapulaması tamamlanmış çalışma alanında kalıyorsa; 3402 Sayılı Kanunun 22'nci maddesinde yer alan "*Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır"* hükmü nedeniyle, kadastrosu veya tapulaması tamamlanmış çalışma alanlarında kadastro harici bırakılmış yerlerin Hazine adına tescilinde, sınırlandırma haritası kadastro müdürlüğünce düzenlenmeli ve bu haritaların yapımı için döner sermaye ücreti alınmamalıdır. Ayrıca, sınırlandırma haritası ile kadastro paftaları arasında uyum sağlanmalıdır.

2- Kadastroya açılmamış çalışma alanında kalıyorsa; 2005/1 sayılı genelge uyarınca, karakol yeri, sağlık ocağı, okul, ibadet yeri, afet nedeniyle seçilen yeni yerleşim alanı vb. gibi kamu hizmeti amaçlı kullanılacak olan yerlerin tescile yönelik sınırlandırma haritaları kadastro müdürlüklerince döner sermaye ücreti alınmaksızın düzenlenmelidir. Sınırlandırma haritasının maliye kuruluşunca düzenlettirilmiş olması halinde ise, bu haritalarının kontrolü sırasında kontrollük hizmeti için döner sermaye ücreti alınmayacaktır.

Kadastro müdürlüklerince düzenlenen veya kontrolü yapılan sınırlandırma haritaları, tescile konu taşınmaza ait, maliye kuruluşunun veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşların talep yazısı ve ekleri ile tescil bildirimi, üst yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüklerince; kadastro müdürlüğünden alınan yazı ve ekleri incelenip, yukarıdaki bilgi ve

belgelere göre tescilde sakınca bulunup bulunmadığı hususları belirlenir. Varsa eksik belgelerin tamamlattırılması sağlattırıldıktan sonra, talep yevmiyeye alınmak suretiyle taşınmazın tescili yapılır. Üzerinde "muhdesat" varsa tapu kütüğünün/zabıt defterinin beyanlar sütununda gösterilir. Tescil sonrasında kadastro müdürlüğünce de paftasında ve fenni belgelerinde mevzuatına göre gerekli işlemleri yapılır. 2644 Sayılı Kanunun 21'inci ve 3402 Sayılı Kanunun 16/A maddeleri uyarınca sınırı içinde bulunduğu belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gereken yerlerin Hazine adına tesciline yönelik talepler karşılanmamalıdır.

5. AFET BÖLGELERİNDEKİ KADASTRO ÇALIŞMALARI

7269 sayılı Kanunun 1051 sayılı Kanun ile değişik 18'inci maddesi "Bu Kanuna göre afet sebebiyle İmar ve İskan Bakanlığınca lüzum görülecek yerlerin kadastrosu ilanların yapılmasına kadastro komisyonlarının kurulmasına lüzum kalmaksızın kadastro postalarına belediyece ve köy ihtiyar heyetince iki bilirkişi verilmek ve tasarruf tetkikleri, mahalli kadastro müdürü ve tapu memuru tarafından ifa olunmak suretiyle 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununa göre öncelikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yaptırılır. Anlaşmazlıklar mahalli mahkemelerce hallolunur" hükmündedir. Bununla birlikte 2613 sayılı Kanun, 3402 Sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmış ve bu Kanunun 48'inci maddesinin 2'nci fıkrası ile ise, "*Diğer kanunların 2613 Sayılı Kanun ve 766 sayılı Kanuna yaptığı atıflar bu Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılır*" hükmü getirilmiştir.

Afete maruz kalan yerlerde TKGM'nün olumlu görüşü alınmak suretiyle kadastro çalışmalarına başlanır. Kadastro çalışmaları sırasında 3402 sayılı Kanununda öngörülen ilanlar yapılmaz. Ancak, vatandaşların bilgilendirilmesi ve varsa belgelerini ibraz etmeleri için çalışmalara başlanmadan 2-3 gün önceden muhtarlıklar vasıtasıyla duyuru yapılmalıdır.

Afet kadastrosu çalışmaları, Bayındırlık il müdürlüklerince belirlenen ve zeminde gösterilen sınırlar içinde yapılır ve sınırlar dışına ki taşınmazların 7269 Sayılı Kanun kapsamında kadastroya tabi tutulması mümkün değildir. Afet nedeniyle yerleşim alanı olarak belirlenen saha, birden fazla çalışma alanı sınırı içerisinde kalıyorsa öncelikle idari sınırlara göre çalışma alanı sınırının belirlenmesi ve hangi parça hangi idari sınırlar içinde kalıyorsa o yerden kadastroya tabi tutulması gerekir. Aksi takdirde çalışma alanı sınırının belirlenmesine gerek yoktur.

Çalışmalar kadastro ekibi tarafından 3402 Sayılı Kanun hükümlerine göre yürütülür. Ancak, kadastro komisyonu kurulmayacağından ve askı ilanı yapılmayacağından, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda çalışmaların 7269 Sayılı Kanunun 1051 sayılı Kanun ile değişik 18'inci maddesine göre yapıldığı hususu mutlaka açıklanmalıdır.

7269 Sayılı Kanuna göre yapılan çalışmalarda kadastro komisyonu kurulmadığından, itirazlar komisyona intikal ettirilmez. Ayrıca, askı ilanı yapılmayacağından, çalışmalar sonuçlandığında tutanaklar ve fenni belgeleri kadastro müdürüne teslim edilir. Kadastro müdürü tarafından; gerekli kontroller yapılıp varsa eksiklikler kadastro ekibine tamamlattırıldıktan sonra, kadastro tutanaklarının son sayfasında uygun bir yere, gerekli kontrollerin tarafından yapıldığı ve tespitlerin uygunluğu yazılarak altı, tarih konmak, imzalanmak ve mühürlenmek suretiyle onanarak tutanaklar kesinleştirilir.

Afet kadastro çalışmaları yapılan mahalle veya köylerde daha sonra 3402 Sayılı Kanuna göre kadastro çalışmalarına başlanması durumunda, mükerrer kadastroya neden olunmaması için, öncelikle afet kadastrosu sırasında düzenlenen kadastro paftaları zemine uygulanıp, afet kadastro sınırları belirlendikten sonra bu sınırlar dışında kalan kısımlar kadastroya tabi tutulur. Şayet, afet kadastrosu bir ada bazında yapılmamış ise, o adanın son parsel numarasından başlanmak suretiyle çalışmalara devam edilir. Daha önce tapulama veya kadastro yapılmış çalışma alanlarında, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olması nedeniyle kadastro harici bırakılmış alanlar, afet nedeniyle yeni yerleşim alanı olarak seçilmiş ise kadastroya tabi tutulmayıp 1996/6 sayılı genelge uyarınca Hazine adına tescili sağlanır.

6. KADASTRO BAŞLADIKTAN SONRAKİ AKİT VE TESCİL İŞLEMLERİ

3402 Sayılı Kanunun 40'ncı maddesi ile kadastrosuna başlanan çalışma alanlarında bulunan taşınmazlarla ilgili olarak tapu müdürlüklerine yapılacak akit ve tescil işlemlerine ilişkin taleplerin ne şekilde karşılanacağı hükme bağlanmış olup, aynı Kanunun 4 üncü maddesinde ise, kadastro çalışma alanı ilanının yapıldığı gün kadastro çalışmalarına başlama tarihi olarak kabul edilmiştir. Bu nedenle, kadastro çalışma alanı ilanı yapıldıktan sonra o çalışma alanı içerisindeki tapuda kayıtlı taşınmazlar üzerinde haricen meydana getirilen her türlü akde ve tescile yönelik işlemler kadastro çalışmaları sırasında kabul edilmeyerek bu taleplerin tapu müdürlüğüne yöneltilmesi gerektiği ilgililerine açıklanmalıdır. Ancak, ilgilisince çalışma alanı ilan tarihinden sonra düzenlenmiş bir belge (noter senedi veya harici senet gibi) ibraz edilerek talebinin karşılanmasında ısrar edilirse, belge geri verilmez ve tutanağın edinme sebebi sütununda gerekli açıklama yapılmak suretiyle tespit yine tapu kaydı maliki adına yapılır. İbraz edilen belge de kadastro tutanağının ilgili sütununa işlenmek suretiyle tutanağa eklenir.

Kadastrosuna başlanan çalışma alanlarındaki taşınmazlarla ilgili tapu müdürlüğüne yapılacak, intikal, satış, ayni ve şahsi hak tesisi gibi taleplerde, talep karşılanmadan önce, talep konusu taşınmazın tespit durumu kadastro müdürlüğünden sorulur.

Kadastro müdürlüğünden alınacak cevapta, taşınmazın henüz tespitinin yapılmadığı veya kayıt maliki adına tespit edildiğinin bildirilmesi halinde talep karşılanır ve kayıt örneği kadastro müdürlüğüne gönderilir. Şayet, tapu kaydı kapsamı taşınmazın harici satış veya kazandırıcı zamanaşımı şartlarının tahakkuku gibi nedenlerle kayıt maliki dışında üçüncü bir kişi adına tespiti yapılmış ise bu durum taraflara açıklanır. Taraflar buna rağmen kadastro sonucu doğacak durumu kabul ederek talebin karşılanmasında ısrar ederlerse, resmi senette bu konuda gerekli açıklama yapılmak ve ilgililerince kadastrodan doğacak bütün hukuki sonuçların kabul edildiği hususu yazılmak suretiyle talep karşılanır ve tapu senedinin bir örneği kadastro müdürlüğüne gönderilir.

Kadastro teknisyenlerince; öncelikle bu kayıtlar çalışma alanı kayıt defterine işlenir ve geldi kaydı ile de irtibatı sağlanır. Tedavüle konu taşınmazın kadastro tutanağı henüz düzenlenmemiş ise; tespit, yeni tapu kaydı değerlendirmeye alınmak suretiyle yapılır. Kadastro tutanağı düzenlenmiş ve tespit devir ve temliki yapan kayıt malikleri adına yapılmışsa; kadastro tutanağının mülkiyet sütununda satışı yapan kişinin ismi tek çizgi ile çizilip üzerine tapunun tarih ve yevmiye numarası, alttaki boş satıra ise yeni malike ait bilgiler yazılır. Ayrıca, tutanağın edinme sebebi sütunundaki boş kısma, bu konuda gerekli açıklama yapılarak kadastro teknisyenlerince imzalanır. Taşınmaz kayıt maliki ve mirasçıları dışında üçüncü bir kişi adına tespit görmüş ise tutanak üzerinde değişiklik yapılmaz. Ancak, tespite karşı itiraz edilirse tutanak ve ekleri komisyona intikal ettirilerek itiraz komisyonca değerlendirilir.

Taşınmaz askı ilanı sırasında el değiştirmiş ise; askı ilanı ve kadastro tutanağı üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmaz. Tespit kesinleştikten sonra, taşınmazın önce askı ilanındaki tespit maliki adına tescili yapılır ve daha sonrada yeni malike tedavülü sağlanır. Şayet dava açılması nedeniyle tespit kesinleşmemiş ise, kadastro mahkemesine bu konuda bilgi verilerek kayıt örneği gönderilir.

İhtiyati tedbir kararları ile haciz müzekkerelerinde ise, öncelikle bu belgeler tapu müdürlüğünde yevmiyeye kaydedilmek suretiyle zabıt defterinde gerekli tescil işlemi yapılır ve sonucundan kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Kadastro teknisyenleri de ihtiyati tedbir ve haciz'i çalışma alanı kayıt defterindeki kaydına ve tespiti yapılmış ise kadastro tutanağının şerhler sütununa işler. Eğer taşınmaz kayıt maliki veya mirasçıları dışında bir kişi adına tespit edilmiş ise bu konuda tapu müdürlüğüne bilgi verilir. Tapu müdürlüğü de ilgili mahkemeye veya icra dairesine bilgi verir[170].

[170] *TKGM 05.08.2005 tarihli ve 2005/14 (1608) sayılı genelgesi.*

7. HATALARIN DÜZELTİLMESİ

5304 Sayılı Kanunun 9'uncu maddesi ile değişik 3402 Sayılı Kanunun, 41'nci maddesi, "*Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce 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. 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. Bu maddenin uygulanmasında, 12'nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz*." hükmündedir.

Anılan maddenin uygulanmasındaki usul ve esaslar, "Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik" ile açıklığa kavuşturulmuştur. 3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi ve söz konusu yönetmelik hükmüne göre; kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların, ilgilisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince re 'sen düzeltilmesi mümkündür.

Kadastro Müdürlüğünce; bu madde kapsamında düzeltilmesi gereken bir hata bulunup bulunmadığı ve varsa hatanın nedeni, kadastro müdürlüğünce kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşturulacak en az üç kişilik bir ekip tarafından büroda ve arazide yapılacak inceleme sonucunda belirlenir. Oluşturulan ekipçe, inceleme sonuçlarının ayrıntılı olarak açıklandığı bir rapor ile mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki düzenlenerek imzalanır.

Kadastro müdürlüğünce bu rapor ve düzeltme şeklini gösterir krokinin birer örneği açıklayıcı bir yazıya eklenmek suretiyle, hatadan etkilenen tüm parsellerin maliklerine ve varsa diğer hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu yazıda, ayrıca tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesine dava açma haklarının bulunduğu, dava açılmadığı takdirde tapu kütüğü ve fenni evrakları üzerinde ekli krokiye göre gerekli düzeltmenin yapılacağı, dava açılması halinde davanın açıldığı mahkemenin ismi ile dava dosya numarasının bildirilmesi gerektiği hususlarına da yer verilir. Ayrıca, bu tarihten sonra taşınmazı iktisap edecek üçüncü kişilerin iyi niyet iddialarının önlenmesi için, düzeltmeden etkilenen parsellerin tescilli oldukları tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine "Kadastro Kanununun 41'inci maddesine göre düzeltme vardır." şeklinde belirtme yapılması için tapu müdürlüğüne bilgi verilir. Tapu müdürlüğünce bu yazı yevmiyeye kaydedilmek suretiyle kayıtlarında gerekli belirtme yapılır.

Tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için dava açılmadığı takdirde üç nüsha tescil bildirimi düzenlenerek, bu tescil bildirimi ile birlikte düzeltmeye ilişkin rapor, kroki ve ekleri bir yazıya eklenmek suretiyle (bu yazıda, düzeltme kararının ilgililerine tebliğ edildiği ve süresi içerisinde dava açılmadığından düzeltmenin kesinleştiği de belirtilir) tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu Müdürlüğü tarafından Kadastro Müdürlüğü'nden gelen yazı yevmiye defterine kaydedilmek suretiyle, tapu kayıtları üzerinde gerekli düzeltme işlemi yapılır. Yine aynı yevmiye ile daha önce kaydın beyanlar hanesinde yapılmış olan "Kadastro Kanununun 41'inci maddesine göre düzeltme vardır." belirtmesi terkin edilir. Bu düzeltmeden dolayı harç tahsil edilmez.

Düzeltmeler yapıldıktan sonra tescil bildirimlerinin iki nüshası kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce de fen klasöründe ve paftasında gerekli düzeltmeler yapılır. 3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi kapsamında yapılacak düzeltmeler, aynı Kanunun 12'nci maddesinde belirtilen 10 yıllık hak düşürücü tabi olmadığından, tapu müdürlüklerince bu konuda

ayrıca bir araştırma yapılmaya gerek bulunmamaktadır. Hataların düzeltilmesi amacıyla yapılan değişiklikler için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmasına gerek bulunmamaktadır. Dava açılması halinde; dava dosya numarası ve davanın açıldığı mahkemenin ismi ilgili parsellere ait tapu kütüğü sayfasının beyanlar hanesine yazılır ve konu ile ilgili belgelerin tasdikli birer örnekleri davanın görülmekte olduğu mahkemeye gönderilir. Bu durumda, düzeltme işlemi dava sonuçlanıncaya kadar bekletilir.

8. SAYISALLAŞTIRMA

3402 Sayılı Kanuna 5304 Sayılı Kanunun 11'inci maddesi ile "Kadastro veya Tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11'inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmazların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır" hükmü getirilmiştir. Ülkemizde kadastro/tapulama çalışmaları 1912 yılından beri sürdürülmektedir. Bu tarihten itibaren yapılan çalışmalar sonucu değişik sistemlerle paftalar oluşturulmuştur. Oluşturulan bu paftaların, coğrafi bilgi sistemleri ve ülke yatırımlarında kullanılabilmesi için, yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, kadastro veya tapulama haritalarının, arazi kontrolü yapılmak suretiyle günümüz harita tekniğinin zorunlu kıldığı köşe noktalarının koordinatlandırılarak sayısal hale getirilmesi ve Kadastro Müdürlükleri tarafından 3402 Sayılı Kanunun 11'inci maddesine göre ilan edilip, yapılan bu çalışmaların hukuki statüye kavuşturularak, kayıtlarında gerekli düzeltmelerin yapılmasına imkan sağlanması amaçlandığından bu madde hükmü getirilmiştir. Bu maddenin uygulanmasındaki usul ve esaslar, 24 Kasım 2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "**Kadastro Haritalarının Sayısallaştırması Hakkında Yönetmelik"** ile açıklığa kavuşturulmuştur.

9. KADASTRO ÇALIŞMALARININ SONUÇLANMASI VE UYGULANMAYAN KAYITLARIN DURUMU

a- Uygulanmayan ve Uygulanamayan Kayıtlar Listesi: Çalışma alanında kadastro ekibinin görevi sona erdiğinde, o çalışma alanı kayıt defterine örneği alınan tapu kayıtları incelenerek, tespitler sırasında uygulanamayan tapu kayıtları varsa, uygulanamayan bu kayıtların yerleri muhtar ve bilirkişilerden (çalışma alanı için görevlendirilen 6 bilirkişi ile birlikte) sorulur, muhtar ve bilirkişilerce bunların yerleri gösterilebiliyorsa sınırlandırma ve tespitleri yapılır. Muhtar ve bilirkişilerce, uygulaması yapılmamış olan bu kayıtların zeminde nereye ait olduğunun bilinememesi durumunda, varsa kayıt maliki ve mirasçılarının bilgilerine de başvurulur.

Yapılan inceleme sonucunda, uygulaması yapılmamış olan tapu kayıtlarının muhtar ve bilirkişilerce zeminde nereyi kapsadığı bilinemiyor ve ilgililerince de zeminde yerleri gösterilemiyorsa ya da orman sınırları içerisinde kalıyorsa uygulanamayan bu kayıtların listesi düzenlenir. Bu listeye, uygulanamayan kayıtların tarih ve numarası, mevkii, cinsi, yüzölçümü, maliki, hudutları ve uygulanamama nedenleri yazılmak ve tarih konmak suretiyle muhtar, bilirkişiler (tespitte görev alan ve almayan bilirkişilerin tamamı), kadastro teknisyenleri ve çalışma alanında görevli tasarruf kontrol memuru tarafından imzalanır. Bir başka çalışma alanında kalması nedeniyle uygulanmayan kayıtlar için ayrı bir liste daha düzenlenir. Bu listeye, uygulanmayan kayıtların tarih ve numarası, mevkii, cinsi, yüzölçümü, maliki, hudutları ve uygulanmama nedenleri yazılmak ve tarih konmak suretiyle, yukarıda belirtilen görevlilerce imzalanır.

Kadastro çalışmaları sırasında bir başka çalışma alanı sınırı içinde kalması nedeniyle uygulanmayan zabıt kayıtları hakkında ne şekilde uygulama yapılacağı, TKGM'nün 05.08.2005 tarihli ve 2005/14 (1608) sayılı genelgesi ile açıklığa kavuşturulmuştur. Ayrıca, uygulanmayan veya uygulanamayan kayıtlar listesine alınan bu kayıtların tescilli oldukları zabıt defterlerindeki kayıtlarına ve çalışma alanı kayıt defterindeki kayıtlarına kırmızı mürekkepli kalemle uygulanmama veya uygulanamama nedenleri **"YERİ BİLİNMİYOR, ORMANDA KALDI, (…) ÇALIŞMA ALANINDA KALDI"** gibi yazılır. Uygulananlara ise uygulandığı ada ve parsel numaraları yazılmak suretiyle revizyonu yapılır.

b- Bitim tutanağının düzenlenmesi: Çalışma alanında kadastro ekibinin ve komisyonun görevinin sona erdiği tarih itibariyle, o çalışma alanı sınırı içerisinde ölçülecek taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma, ölçü ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin bir tutanak düzenlenir ve bu tutanak tarih konmak suretiyle muhtar, bilirkişiler (tespitte görev alan ve almayan bilirkişilerin tamamı), kadastro teknisyenleri ve çalışma alanında görevli tasarruf kontrol memuru tarafından birlikte imzalanır. Bu tarihten sonra taşınmazların sınırlandırma ve tespitlerine yapılacak itirazlar komisyonca incelenmez ve itirazda bulunan kişilere askı ilan süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açmaları gerektiği hususunda bilgi verilir. Çalışma alanı içinde bulunan ormanların sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında, çalışma alanı içinde ölçülecek orman parseli kalmadığına, ormanların sınırlandırma, ölçü ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin tutanak düzenlenerek bu tutanak sınırlandırma, ölçü ve tespit çalışmalarında görevli ekipçe imzalanır.

10. KADASTRAL PAFTALARIN YENİLENMESİ ÇALIŞMALARI

3402 Sayılı Kanunun 22'nci maddesinin 2'nci fıkrasında (a ve b) bentlerinde; tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini 134/151 kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerler ile daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, 1 inci fıkra hükmü uygulanmaz hükmü getirilerek, bu bentlere göre yapılacak çalışmalar mükerrer kadastro kabul edilmemiştir. 3402 Sayılı Kanunun 22'nci maddesinin 2'nci fıkrasının (a) bendine ilişkin Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul Ve Esaslara İlişkin Yönetmelik‖ yayımlanarak söz konusu çalışmalarda uyulması gereken hususlara açıklık getirilmiştir. Yönetmelik esasları doğrultusunda yapılacak uygulama çalışmalarının yapım ve kontrollerini bir standarda bağlamak ve uygulamada birliği sağlamak amacıyla 22.10.2010 tarihli ve 2010/18 nolu genelge ve ihale kapsamında uygulama yapılacak yerlere yönelik olarak 22.10.2010 tarihli ve 2010/19 nolu genelge uygulamaya konulmuştur.

11. TÜRKİYE KADASTROSU FİİLİ DURUM

2014 yılı sonu verilerine göre Türkiye'de kadastro çalışmaları % 99 oranında tamamlanmış olup, kadastrosu yapılamayan % 1'lik kısmın tamamlanamaması ise güvenlik, siyasi ve ideolojik sorunlarla ilgilidir. Devam eden yaklaşık 10'a yakın birim bulunmakta olup Kadastro çalışmaları TKGM tarafından tamamlanmış olarak görülmektedir. Bölgelere göre il ve ilçelerin kadastro çalışmasının mevcut durumu web ortamında yayınlanmıştır (Çizelge 1).

Kadastro; "bir toplum için mülkiyet rejiminin kurulması ve bunu devlet güvencesi ile kayıt altına alınması olarak tanımlanabilmekle beraber; araziye dayalı bütün üretim faaliyetleri ve bu üretim faaliyetlerinin tüm paydaşlar arasında sosyo-ekonomik yapılanmasını, topluma hizmet verecek alanların oluşturulmasını ve düzenlenmesini sağlayan dolayısı ile bu hedefte birinci derece rolü olan hizmet üretim sektörüdür" şeklinde tanımlanmakta olup literatürde ve bir çok kaynakta buna benzer tanımlar yapılabilmektedir. TKGM tarafından 3402 sayılı Kadastro Kanunu veya diğer düzenlemelerle tanımlanan hedeflere son on yılda ulaşmış olsa da, tanım çok amaçlı kadastro esasına göre yeniden yapıldığında ve içeriği dikkatle incelendiğinde araziye dayalı üretim sektörlerinin ekonomik boyut göz önüne alınmadan, eksenden uzaklaşarak tanımlanması ve tamamlanması, hem kadastroyu hem de araziye dayalı diğer üretim sektörlerinin gelişimini olumsuz etkilemektedir.

Çizelge 1. Kadastro Mevcut Durum

Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) Performans Çizelgesi

Bölge — Güncelleme Tarihi: 08/03/2015

Bölge Adı	Tapu Parsel Adedi	Kadastro Parsel Adedi	Entegre Parsel Adedi	Entegrasyon Oranı	Birim Adedi	Öncelikli Birim Adedi	UVDF Birim Adedi	2/B Eksik Parsel Adedi	Entegrasyonu Çoklayan Parsel Adedi	Geometrisi Çoklayan Parsel Adedi
Ankara	3.577.533	3.725.043	3.490.802	**96,29**	3.278	71	219	1.713	116.706	18.833
Antalya	2.788.143	2.830.777	2.796.861	**98,31**	1.525	19	31	1.187	11.620	1.255
Bursa	3.989.539	4.001.493	3.909.383	**97,82**	2.863	34	100	2.429	17.848	3.377
Denizli	2.683.829	2.633.991	2.571.049	**95,54**	1.393	2	14	2.234	16.776	2.078
Diyarbakır	1.093.684	1.069.587	1.051.670	**95,96**	1.704	14	175	13	5.175	478
Edirne	1.735.867	1.756.735	1.667.372	**95,88**	957	3	18	2.384	17.392	3.317
Elazığ	1.899.445	1.811.915	1.712.499	**89,80**	2.151	51	209	299	26.959	8.409
Erzurum	3.052.839	3.060.829	3.019.824	**98,50**	3.373	10	360	4	29.802	4.491
Eskişehir	3.879.501	3.849.562	3.781.850	**97,30**	2.278	12	41	1.671	22.859	3.701
Gaziantep	1.386.477	1.313.351	1.256.777	**90,46**	1.505	30	315	4.836	12.529	2.004
Hatay	2.536.552	2.515.274	2.440.936	**95,84**	2.245	17	21	1.366	16.305	5.016
İstanbul	2.679.251	2.658.110	2.624.994	**97,90**	1.767	11	24	1.745	7.595	1.278
İzmir	3.455.270	3.386.874	3.311.195	**95,54**	2.681	40	177	1.557	20.057	3.083
Kastamonu	2.368.339	2.372.463	2.369.230	**99,98**	2.380	1	0	25	1.227	1.046
Kayseri	2.701.275	2.685.890	2.601.470	**95,46**	1.703	20	85	30	13.768	3.623
Konya	3.457.584	3.428.672	3.384.178	**97,64**	1.795	17	80	133	20.205	3.364
Samsun	3.336.835	3.342.766	3.310.683	**98,94**	2.999	15	113	1.857	7.968	2.685
Şanlıurfa	1.303.588	1.240.559	1.206.235	**92,18**	2.269	138	3	88	4.493	1.337
Sivas	2.573.868	2.564.105	2.537.420	**97,87**	2.363	3	583	56	11.366	3.234
Trabzon	3.161.293	3.142.391	3.117.435	**98,42**	2.905	19	360	504	7.603	1.568
Van	1.062.988	1.043.102	1.005.389	**94,06**	1.622	10	145	3	16.309	4.500
Yozgat	2.228.026	2.239.474	2.229.597	**99,79**	1.668	0	29	28	4.069	942
TOPLAM	**56.951.726**	**56.672.963**	**55.396.849**	**97,27**	**47.424**	**537**	**3.102**	**24.162**	**408.631**	**79.619**

12. KADASTRAL VERİLER VE ARAZİ BİLGİ SİSTEMLERİNE GENEL BAKIŞ

Konuma dayalı bilgi sistemleri dünya üzerinde insanların ekonomik, sosyal, çevresel gibi sorunlarının neler olduğunun tespit edilerek coğrafi veriler eşliğinde karar verme süreçlerinde kullanıcılara yardımcı olmak üzere, envanter toplama, analiz etme, sorgulama ve sunma gibi fonksiyonlarını yerine getiren entegre sistemlerdir. Dale ve McLaughlin'in uluslararası alanda kabul görmüş tanımına göre arazi bilgi sistemleri (ABS) (Land Information Systems); 'Araziyle ilgili bilgiyi toplayan, işleyen, depolayan ve sunan sistemlerdir.' Diğer taraftan bu yaklaşımla ilgili farklı görüşler de bulunmaktadır. Örneğin Hamilton ve Williamson'a göre ABS ile coğrafi, kartografik, kaynak, çevresel ve sosyo-ekonomik bilgi sistemleri arasındaki ilişkinin karmaşık bir yapıda olduğunu ifade etmektedir. Dale ve McLaughlin'in tanımı, tüm bu bilgi sistemlerindeki konumsal referanslı arazi bilgilerini içermekte ve ABS şemsiyesi altında toplamaktadır (Döner 2010). ABS ile ilgili literatürde birçok farklı tanım bulunabilir olmakla beraber bir gerçek vardır ki hemen her birinde konum bilgi sistemlerinin vazgeçilmez en önemli bileşenidir.

Taşınmaz değerlemesinde farklı yöntemler kullanılmakla beraber söz konusu yöntemlerin tamamında konum temel etken olarak görülmektedir. Değerleme yöntemlerinin içinde konum parametresinin direkt olarak etkisinin görülmediği maliyet ya da gelir yöntemine göre değerleme çalışmaları da dahil konum parametresi gizli özne özelliği taşımaktadır. Örneğin ulaşım imkanları kısıtlı ve nüfusu düşük bir bölgede hem üretilen mamullerin pazarlanması, dağıtımı ya da üretimi etkilendiği için hesaba dahil edilmeyen konumun diğer parametrelere olan etkisi de taşınmazın

değerini sınırlayıcı veya azaltıcı yönde etkili olacaktır. Hal böyle iken mekana dayalı bilgilerin hiyerarşik bir sistem dahilinde değerlendirilmesi ile değerleme biliminin ihtiyacı olan konum parametresi ihtiyacı daha hızlı ve daha ekonomik şekilde karşılanmış olacaktır.

Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS); kadastro verilerinin sayısal olarak toplanması ve tapu verileri ile uyumlaştırılması ve sunulması amacıyla geliştirilmiş bir uygulamadır. Birçok kuruma web tabanlı veri sağlayabilen bu sistemin teknolojik gelişmelere ayak uyduran ve veri ekleme imkânı bulunan bu yapısına değerleme çalışmalarına altlık teşkil edecek verilerin eklenerek güncellenmesi ile arzu edilen sisteme kavuşulmuş olunacaktır.

Proje yüklemesi yapılacak verilerin kalitelerinde belirtilerek yüklendiği sistemde bilinen bir datumu olmayan lokal koordinatlı kadastral projeler Kadastro birimleri tarafından yapılan zemin ölçümleri veya uydu fotoğraflarından yararlanılarak iyileştirilmekte ve sisteme yüklenmektedir. Bu noktada düşünülecek olursa bir çok kurumda bulunan ve farklı sistemlerdeki mekânsal bilgiler aynı şekilde iyileştirilerek ya da sayısallaştırma işlemlerine tabi tutularak sisteme yüklenebilir ve dolayısı ile değerleme çalışmalarında çok büyük sıkıntı çekilen halihazır durum bütün detayları ile değerleme bilimine sunulabilir. Bu yolla TKGM bünyesinde toplanacak olan atıl durumdaki kayıp sermaye büyük bir amaca hizmet etmiş olacaktır. Sisteme girilen bütün mekânsal bilgilerin uluslararası standartlarda paydaş kurum/kuruluşlara sunulması ile değerleme biliminin ihtiyacı olan taşınmaz bilgilerine erişim imkânın da kolaylıkla sağlanması mümkün olacaktır.

ONBİRİNCİ BÖLÜM
YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN

1. GİRİŞ

Kentlerde, sağlıklı, yaşam kalitesi yüksek ve ulusal ve uluslararası yaşam standartları ile uyumlu yaşam çevrelerinin oluşturulması için gerekli ön koşullardan birisi de yapı denetiminin gerçekleştirilmesi ve bu denetimin kanun ve yönetmeliklerle tanımlı ve karara bağlanmış olmasıdır. Buradan hareketle Türkiye'de *Yapı Denetimi Hakkında Kanun* ile bu kanunun uygulama yönetmeliği (*Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği),* ülkedeki yapılaşma pratiklerini için yapı denetiminin sınırlılıklarını ve yapılma biçimlerini ve bunların yasal statülerini belirlemektedir.[171] Burada belirtilen hususlar arasında genel hatları ile, yapı denetiminde görev alacak kişiler ve nitelikleri, yapı denetim görevleri, yapı ve bağımsız bölüm kullanma izinleri ve genel ve ferdi iskanda istenen belgeler gibi yapı denetimine ilişkin temel meseleler yer almaktadır.

2. YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN

Söz konusu kanunda yer alan ve yapı denetimine ilişkin olarak tanımlanan önemli hususlar bu bölümde yasadaki halleri ile sunulmaktadır. Bu Kanunun amacı, can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Bu Kanun;

a) 3194 sayılı İmar Kanununun 26'ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27'nci maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar,

b) Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar,

c) Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler,

d) Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskan dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatı, hariç olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar.

Ruhsata tabi olup, bu Kanun hükümlerine tabi olmayan yapılarda denetime yönelik fenni mesuliyet 3194 sayılı İmar Kanununun 26'ncı ve 28'inci maddelerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir.

Birden fazla müstakil yapının bulunduğu parsellerde, bütün yapıların toplam yapı inşaat alanının 200 metrekareyi geçmesi halinde de bu Kanun uygulanır.

Yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda geçici yapı müteahhidi yetki belgesi almak ve mimar veya mühendis unvanlı şantiye şefi bulundurmak, yapı müteahhitliğine ilişkin bütün sorumlulukları üstlenmek şartıyla parsel maliki kendi yapısını inşa edebilir. Ancak bu yapılarda da mimar veya mühendis unvanlı şantiye şefi bulundurulması mecburidir. Parsel malikinin veya hissedarlardan birinin mimar veya mühendis olması halinde ayrıca şantiye şefi aranmaz

Kanunda yer alan tanımlar ise aşağıdaki şekildedir:

Bakanlık: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'dır.

---

[171] *Yapı Denetimi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 13.07.2001, Sayı: 24461 ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, TC Resmi Gazete, Tarih: 05.02.2008, Sayı: 26778.*

İlgili idare: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulamalar için büyükşehir belediyeleri ile diğer belediyeleri, bu alanlar dışında kalan alanlarda valilikleri, yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesi verme yetkisine sahip diğer idarelerdir.

Yapı sahibi: Yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişilerdir.

Yapım süresi: Yapı sahibinin, yapı ruhsatını aldığı tarih ile yapı kullanma iznini aldığı tarih arasındaki dönemdir.

Yapı inşaat alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının alanıdır.

Yapı yaklaşık maliyeti: Binalarda, Bakanlıkça her yıl yayımlanan mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabına esas yapı yaklaşık birim maliyetlerine ilişkin ilgili mevzuatta belirtilen birim maliyet ile yapı inşaat alanının çarpımından elde edilen bedeli; binalarda yapılacak değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarım işlerinin ve bina dışında kalan yapılarda ise yapının keşif bedeldir.

Taşıyıcı sistem: Yapıların; temel, betonarme, ahşap, çelik karkas, duvar, döşeme ve çatı gibi yük taşıyan ve aktaran bölümlerini ve istinat yapılarıdır.

Yapı hasarı: Kullanımdan doğan hasarlar hariç, yapının fen ve sanat kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılması nedeniyle yapıda meydana gelen ve yapının kullanımını engelleyen veya yapıda değer kaybı oluşturan her türlü hasardır.

Yapı denetim kuruluşu: Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişilerdir.

Yapı müteahhidi: Yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla ya da kendisi için şahsi finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişilerdir.

Proje müellifi: Mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştigal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişilerdir.

Denetçi mimar ve mühendis: İlgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıkça denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarlardır.

Laboratuvar: İnşaat ve yapı malzemeleri ile ilgili ham madde ve mamul madde üzerinde ilgili standartlarına veya teknik şartnamelerine göre ölçüm, muayene, kalibrasyon yapabilen ve diğer özelliklerini tayin eden, Bakanlıktan izin almış tesistir.

2.1. Yapı Denetim Kuruluşları ve Görevleri

Bu Kanun kapsamına giren her türlü yapı; Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile çalışan ve münhasıran yapı denetimi ile uğraşan tüzel kişiliğe sahip yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir.

Yapı denetim hizmeti; yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütülür. Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez.

Yapı denetim kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayelerinin tamamının, mimar veya mühendislere ait olması zorunludur. Yapı denetim kuruluşları; denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam eder.

Yapı denetim kuruluşları aşağıda belirtilen görevleri yerine getirmekle yükümlüdür:

a) Proje müelliflerince hazırlanan, yapının inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporları ile uygulama projelerini ilgili mevzuata göre incelemek, proje müelliflerince hazırlanarak doğrudan kendilerine teslim edilen uygulama projesi ve hesaplarını kontrol ederek, ilgili idareler

dışında başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulmadan, ilgili idareye uygunluk görüşünü bildirmek.

b) Yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname vermek, yapı ruhsatının ilgili bölümünü imzalamak, bu yapıya ilişkin bilgileri yapı ruhsatı düzenleme tarihinden itibaren yedi gün içinde Bakanlığa bildirmek.

c) Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek.

d) Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri yaptırmak.

e) Yapılan tüm denetim hizmetlerine ilişkin belgelerin bir nüshasını ilgili idareye vermek, denetimleri sırasında yapıda kullanılan malzeme ve imalatın teknik şartname ve standartlara aykırı olduklarını belirledikleri takdirde, durumu bir rapor ile ilgili idareye ve il sanayi ve/veya ticaret müdürlüklerine bildirmek.

f) İşyerinde, çalışmaların, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına göre düzenlenmesi gereken sağlık güvenlik planına uygun olarak yapıldığını kontrol etmek ve gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmak, uyarıya uyulmadığı takdirde durumu ilgili Çalışma ve İş Kurumu il müdürlüğüne bildirmek.

g) Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmek.

h) Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor vermek.

ı) Zemin, malzeme ve imalata ilişkin deneyleri, şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırmak.

Sorumluluklar ve yapılamayacak işler ise aşağıdaki gibidir:

- Bu Kanunun uygulanmasında, **yapı denetim kuruluşları** imar mevzuatı uyarınca öngörülen fenni mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenir.

- **Yapı denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi** ile birlikte yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar. Bu sorumluluğun süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıldır.

- Yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilattan doğacak yapı hasarından, **izinsiz tadilat yapan** sorumludur.

- Yapı denetim kuruluşu; yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemi alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan **sorumlu değildir**.

- **Yapı denetim kuruluşlarının yöneticileri, ortakları, denetçi mimar ve mühendisleri ile proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi**; bu Kanunun uygulanmasından dolayı ortaya çıkan yapı hasarından sorumludur.

- Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticari faaliyette bulunamaz. Bu kuruluşun denetçi mimar ve mühendislerinin, denetim faaliyeti süresince başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmaları yasaktır.

2.2. Yapı Denetim Komisyonları ve Görevleri

Bu Kanunun uygulanması ile ilgili Bakanlık iş ve işlemlerinin yürütülmesini sağlamak üzere, Bakanlık merkezinde Merkez Yapı Denetim Komisyonu ve illerde İl Yapı Denetim Komisyonları kurulur.

İl Yapı Denetim Komisyonları, yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi verilmesi hariç Kanunda belirtilen diğer görevleri yapar. Merkez Yapı Denetim Komisyonu, konu ile ilgili Bakanlık personeli arasından, biri başkan olmak üzere Bakanlıkça görevlendirilecek toplam yedi üyeden oluşur ve Bakanlıkça uygun görülen birimin bünyesinde faaliyetlerini yürütür.

Bakanlık; gerek görülen konular hakkında çalışmada bulunmak üzere, ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile meslek ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcilerini Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikte belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde Komisyonda görevlendirebilir.

İl Yapı Denetim Komisyonu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün teklifi üzerine, biri başkan olmak üzere Merkez Yapı Denetim Komisyonunca görevlendirilecek toplam beş üyeden oluşur.

2.3. Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmeleri

Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilir. Bu sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir.

Bu sözleşmede;

- Taahhüt edilen hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi,
- Varsa yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede yer alan yapının fiziki özellikleri,
- Yapı denetimi hizmet bedeli,
- Yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülükler yer alır.

İlgili idare; yapı denetimi hizmet sözleşmesinde yer alan hükümlere, yapı sahibinin uymaması halinde yapı tatil tutanağı düzenleyerek inşaatı durdurur, yapı denetim kuruluşunun uymaması halinde ise yapı denetimi komisyonuna bildirimde bulunur.

Yapı denetimi hizmeti için yapı denetim kuruluşuna ödenecek *hizmet bedeli*;

- Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilir.
- Bu bedel, yapı yaklaşık maliyetinin %1,5'inden az olamaz.
- Hizmet bedeli oranı, yapım süresi iki yılı aşan iş için yıllık %5 artırılır ve yapım süresi iki yıldan daha az olan işler için yıllık %5 azaltılır.
- Bu bedele, katma değer vergisi ile yapı denetim kuruluşu tarafından talep edilen ve taşıyıcı sisteme ilişkin olmayan malzeme ve imalatlar konusunda yapı müteahhidince yaptırılacak olan laboratuvar deneylerinin masrafları dahil değildir.
- Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibinden başka bir ad altında, ayrıca hiçbir bedel talebinde bulunamaz.
- Yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedeli, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ve Organize Sanayi Bölgeleri onaylı sınırı içerisinde yer alan tüm yapılar için % 75 indirimli uygulanır.
- Yapı denetim hizmet bedeli, yapı denetim kuruluşlarının hizmet bedellerinin ödenmesinde kullanılmak üzere yapı sahibince il muhasebe birimlerinde açılacak emanet nitelikli hesaba yatırılır. Yatırılan tutarların % 3'ü ruhsatı veren idarenin, % 3'ü Bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin hesabına aktarılır.

2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ile Mimar ve Mühendislerinin Yapı ile İlişkisinin Kesilmesi

Yapı denetim kuruluşunun görevden ayrılması veya mimar ve/veya mühendislerinden birinin, herhangi bir sebeple yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde yapı denetim kuruluşu durumu; gerekçeleri ile birlikte *en geç altı iş günü içinde* yazılı olarak Bakanlığa ve ilgili idareye bildirir. Aksi takdirde kanuni sorumluluktan kurtulamaz. Bu durumda; yapı sahibince, yeniden yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe veya yapı denetim kuruluşunca, ayrılan mimar ve/veya mühendislerin yerine yenisi işe başlatılmadıkça ilgili idarece yapının devamına izin verilmez.

2.5. Denetim Faaliyetinin Durdurulması ve İzin Belgesinin İptali

Yapı denetim kuruluşlarından,

- Bu Kanunda öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmedikleri anlaşılanların,
- Son üç yıl içerisinde üç defa olumsuz sicil alanların,
- Kanunun 3 üncü maddesinin son fıkrası (başka ticari faaliyette bulunma) ile 6'ncı maddesinin birinci fıkrası (Yapı denetim kuruluşunda görev alanların, görevden ayrıldıklarının Bakanlığa bildirilmesi) hükümlerine aykırı hareket ettiği belirlenenlerin.

Denetim faaliyeti, yapı denetim komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça *bir yıla kadar* durdurulur ve belgesi geçici olarak geri alınır. Durdurma kararı, Resmi Gazetede ilan edilir ve sicillerine işlenir. Denetim faaliyetinin geçici olarak durdurulmasına neden olan yapı denetim kuruluşunun mimar ve mühendisleri, bu süre içerisinde başka ad altında dahi olsa hiçbir denetim faaliyetinde bulunamaz. Faaliyeti *üç defa durdurulan* yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyetine son verilir ve izin belgesi Bakanlıkça iptal edilir.

İzin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun, kusurları mahkeme kararı ile kesinleşen mimar ve mühendisleri başka bir yapı denetim kuruluşunda görev almaları halinde, görev aldıkları bu kuruluşa izin belgesi verilmez, verilmişse iptal edilir. Denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan veya izin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşu hakkındaki bu karar ilgili idareye bildirilir ve denetimini üstlendiği yapıların devamına izin verilmez. Bu durumda, yapım faaliyetine devam edilebilmesi için yapı sahibince başka bir yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesi zorunludur.

2.6. Ceza Hükümleri

Bu Kanun hükümlerinin uygulanması sırasında, yapı denetim kuruluşunun icrai veya ihmali davranışla görevini kötüye kullanan ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi, proje müellifi gerçek kişiler ile laboratuvar görevlileri, altı aydan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

Yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri, mimar ve mühendisleri ile laboratuvar görevlileri bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapmaları gereken denetimi yapmadıkları halde yapmış gibi veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri halinde Türk Ceza Kanununun resmi belgede sahtecilik suçuna ilişkin hükümlerine göre cezalandırılır.

Yapı denetim kuruluşunun izin belgesi alma aşamasında gerçeğe aykırı belge düzenlendiğinin izin belgesi verildikten sonra anlaşılması halinde, izin belgesi derhal iptal edilir. Bu Kanuna aykırı fiillerden dolayı hükmolunan kesinleşmiş mahkeme kararları, Cumhuriyet başsavcılıklarınca Bakanlığa ve mimar ve mühendislerin bağlı olduğu meslek odalarına bildirilir.

Yapı denetim kuruluşu ile denetçi mimar ve mühendisleri; eylem ve işlemlerinden 3194 sayılı İmar Kanununun fenni mesul için öngörülen hükümlerine tabidirler. **Bakanlık**, bu Kanunun uygulanmasında yapı denetim kuruluşlarının işlem ve faaliyetlerini denetleme yetkisine sahiptir.

2.7. Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan ve yapı denetimine ilişkin olarak tanımlanan önemli hususlar burada yasadaki halleri ile sunulmaktadır.

2.7.1. Yönetmeliğin amaç ve kapsamı

Bu Yönetmeliğin amacı;

- 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre faaliyet gösteren Yapı Denetim Komisyonunun, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların kuruluş ve çalışmaları;
- Yapı denetim kuruluşlarında ve laboratuvarlarda görev alacak denetçi mimar ve mühendisler ile diğer görevlilerde aranacak nitelikler;
- İlgili idare, proje müellifi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu ortaklarının görev ve sorumlulukları;
- Yapı denetimi hizmet sözleşmesinin düzenlenmesi ve hizmet bedellerinin ödenmesi;
- Yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerinin sicil raporlarının tutulması, yapılara sertifika verilmesi ve Kanunun uygulanması ile ilgili usul ve esasları belirlemektir.

2.7.2. Görev ve sorumluluklar

İlgili idarenin görev ve sorumlulukları aşağıdaki gibi tespit edilmiştir:

(1) İlgili idare, Kanun ve ilgili mevzuat ile belirlenen görevlerini mevzuatta gösterilen süreler içinde tam ve zamanında yerine getirmek zorundadır.

(2) Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni belgesini düzenleyen ilgili idare görevlileri, görevlerinin gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan her türlü yapı kusurundan ve böylece meydana gelen zararlardan dolayı, tabi oldukları mevzuat çerçevesinde sorumludurlar.

(3) Yapı ruhsatı müracaatına esas olan ve ilgili yapı denetim kuruluşunun uygun görüş verdiği belgeler incelenerek, eksiklik veya yanlışlık bulunmuyor ise yapı ruhsatı düzenlenir.

(4) Yapı ruhsatının "vizeler" bölümüne yapı denetim kuruluşunun denetçilerinin imzaları alındıktan sonra ilgili bölüm idarece onaylanır, bunun dışında, ilgili idarece hiçbir şekilde "vize" veya vize anlamına gelecek bir uygulamada bulunulamaz.

(5) Yapıda tespit edilen eksiklikler veya o yapıdan sorumlu bulunan denetçi mimar ve mühendis, kontrol veya yardımcı kontrol elemanlarının görevinden ayrılması gibi nedenlerle, yapı denetim kuruluşunun talebi üzerine ilgili idarece inşaat durdurulur. Faaliyeti durdurulmuş inşaatta eksikliklerin giderilmesi durumunda, inşaatın devamına izin verilir.

(6) İnşaatın tamamlanmasını müteakiben tanzim edilen iş bitirme tutanağı ilgili idarece incelenerek, on beş iş günü içinde onaylanır veya var ise eksikliklerinin neler olduğu belirtilerek, giderilmesinin gerektiği yazılı olarak bildirilir.

Yapı denetim kuruluşunun görev ve sorumlulukları kanunda aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

(1) Yapı denetim kuruluşu, Kanunun 2'nci maddesinde belirtilen görevleri, Kanun ile belirlenmiş süreler içinde, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara, yürürlükteki mevzuata ve mesleki ahlak kurallarına uygun ve tam olarak yerine getirmek zorundadır.

(2) Yapı denetim kuruluşu proje denetimi safhasında;

a) Yapının inşa edileceği parseli ilgilendiren *imar durumu belgesi, aplikasyon krokisi, tapu kaydı örneği, zemin etüdü raporu* ile gerekli diğer belgelerin mevzuata uygun olup olmadığını kontrol ederek kopyalarını dosyasında muhafaza eder.

b) Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler aracılığıyla, proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının, mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esasları, imar planı, ilgili idarenin imar yönetmelikleri ile yürürlükte bulunan diğer yönetmelik, genelge, şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol eder, proje müelliflerinin sicil durum belgesinin olup olmadığını denetler ve sicil durum belgesi olmayan müellifin durumunu ilgili meslek odasına bildirir.

c) Zemin ve temel etüdü raporunun hazırlanmasına ilişkin esaslara uygun olarak *bir zemin etüdü raporunun* olup olmadığını tespit ederek onaylar. Raporun uygunluğunu onaylamak için, bünyesinde konu ile ilgili yeterli teknik eleman bulunmadığı hallerde hizmet satın alabilir.

d) İncelenen projeler, uygun görülmesi halinde, yapı denetim kuruluşu adına ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendisler tarafından imzalanır ve kuruluş tarafından tasdik edilir.

(3) Yapı denetim kuruluşu yapı ruhsatı alınması safhasında;

Projelerin ilgili idarece onaylanmasından sonra, yapı ruhsatının yapı denetim kuruluşu ile ilgili bölümünün, kuruluşu temsilen, ortakları veya kuruluşça yetkili kılınmış inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi veya mimar olan personeli tarafından imzalanmasını sağlar.

(4) Yapı denetim kuruluşu yapım safhasında;

a) İşyeri teslim tutanağını, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunar.

b) Bünyesinde konu ile ilgili teknik eleman bulunmayan hallerde, hizmet satın almak suretiyle teknik eleman görevlendirerek, arsanın köşe noktalarının ilgili idare nezaretinde tespit ettirilmesini ve yapının, vaziyet planına uygun biçimde arsaya aplike edilmesini sağlar.

c) Denetimini üstlendiği işin projesine göre gerekli olan yapım tekniklerini göz önüne alarak, işin gerektirdiği malzeme ve bu malzeme ile ilgili imalatın, Bakanlıkça izin belgesi verilen özel veya kamu kuruluşlarına ait laboratuvarlarda muayene ve deneylerini yaptırarak, sonuçların standart ve şartnamelere uygun olup olmadığını kontrol eder.

ç) Beton kalıbı, demir teçhizatı ve gerekli diğer tesisatı kontrol ederek uygun tutanak tanzim edilmeden beton dökümüne izin vermez. Beton, uygulama denetçisi inşaat mühendisi veya kontrol elemanı inşaat mühendisi veya yardımcı kontrol elemanı nezaretinde dökülür. Beton numuneleri, döküm yerinde yapı denetim elemanlarının huzurunda, deneyi yapacak laboratuvarın teknik elemanlarınca ilgili standartlara uygun olarak alınır. Alınan numuneler üzerinde şantiyede yapılacak deneylerin sonucunun olumlu olması halinde beton dökümüne izin verir. Alınan diğer numuneler deneyi yapacak laboratuvara, bu laboratuvarın teknik elemanı marifetiyle iletilir.

d) (c) ve (ç) bentlerinde sayılan muayene ve deney sonuçları, ilgili standartların ve şartnamelerin öngördüğü değerlerde ise bu sonuçlara ilişkin raporları, o imalatı içeren hakediş ekinde ilgili idareye verir. Aksi halde, bu raporları laboratuvarda düzenlenme tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye vererek, hatalı imalatlar uygun hale getirilinceye kadar yapıdaki imalatın durdurulmasını sağlar.

e) Yapılan her imalatın proje eki mahal listesine uygunluğunu ve yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede belirtilen niteliklerde yapılıp yapılmadığını denetler.

f) Yazılı ihtarına rağmen ruhsata ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustanın durumunu tespit eder ve yapı müteahhidine bildirir. Bu durum devam ettiği takdirde, ilgili idareye yazılı olarak bildirimde bulunur.

g) Yapının elektrik aboneliği sırasında düzenlenecek belgeleri, denetçi elektrik mühendislerine kontrol ettirir.

ğ) Şantiyede yapılan denetim sonuçlarının işlendiği ve şantiye şefi tarafından şantiyede muhafaza edilen yapı denetleme defterini takip eder.

h) Yapım işlerinde kullanılacak malzemelerin ilgili teknik şartnamelere ve standartlara aykırı oldukları belirlendiğinde, bunların imalatta kullanılmasına izin vermez ve bu durumu bir rapor ile ilgili idareye ve malzeme denetimi ile ilgili kuruluşlara bildirir.

ı) İnşaat alanında işçi sağlığı ve iş güvenliği ile çevre sağlığı ve güvenliğinin korunması için gereken tedbirlerin alınıp alınmadığını kontrol eder.

i) Bünyesinde görevli denetçi mimar ve mühendisler ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının Bakanlıkça düzenlenen meslek içi eğitime katılmalarını sağlar.

j) Her yılın sonu itibarı ile yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte yapının fiziki durumunu belirleyen seviye tespit tutanağını tanzim ederek bir suretini ilgili idareye verir. Yılsonu seviye tespitinde ihtilaf olduğu takdirde ilgili idareden seviye tespitinin yapılmasını ister.

k) Ruhsata bağlanmış olmak kaydı ile, yapı sahibinin isteğine bağlı ilave işlerin projelerini ve yapımını denetler.

l) Yukarıda açıklanan görevlerin yapılması sırasında ruhsata ve eklerine aykırı imalat belirlendiğinde, yapının o anki durumunu fotoğrafla tespit eder, ilgili idareye de dağıtımı yapılan bir yazı ile yapının müteahhidini iadeli taahhütlü posta yoluyla yazılı olarak uyarır ve aykırılığın giderilmesi için süre verir. Bu süre zarfında yapı müteahhidine bildirilen eksikliklerin giderilmemesi durumunda, süre bitimini takip eden üç iş günü içinde iadeli taahhütlü posta yoluyla ilgili idareye bildirimde bulunur.

m) Denetim işlerine ait hakedişlerin tahakkuka bağlandığı tarihte düzenlenecek olan faturanın bir örneğini ilgili idareye verir.

n) Yapım işinin devamı sırasında kayıt altına alınmasında yarar görülen hususlar için ek tutanaklar tanzim ederek imalatın denetimini ve gözetimini sağlar.

o) Tanzim edilen tutanakları, imalat veya malzemede herhangi bir eksiklik veya kusur bulunmadığı takdirde, hakediş ekinde ilgili idareye sunar.

ö) Yapının ruhsata ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten iş bitirme tutanağını düzenler ve onaylanmak üzere ilgili idareye verir.

p) Yapı kullanma izninin alınmasını müteakiben, ilgili idare tarafından istenilen yapı denetimine ait diğer bilgi ve belgeleri ilgili idareye verir.

Denetçi, kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanının görev ve sorumlulukları şunlardır:

(1) Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler tarafından, proje müelliflerince hazırlanan projelerin ihtisas alanlarındaki mevzuata uygunluğu, detay ve hesapların doğruluğu, asgari kriterlere uygunluğu ve proje müelliflerinin sicil durum belgelerinin varlığı denetlenir. Var ise, eksiklik ve hataların giderilmesi sağlanır. Eksikliği ve hatası bulunmayan projeler, ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendis tarafından onaylanır.

(2) Yapı ruhsatının alınmasını müteakiben, yapı denetim kuruluşunun ilgili denetçileri, yapı sahibi, yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından işyeri teslim tutanağı tanzim edilerek ilgili idarenin onayına sunulur.

(3) İşyeri teslimi yapıldıktan sonra, ihtisas alanlarına göre ilgili denetçiler, kontrol elemanları ve var ise yardımcı kontrol elemanları tarafından, temel bölümünün inşası sırasında gerekli denetim ve gözetimler yapılır; temel kalıp ve donatı imalatı kontrol tutanağı, temel topraklaması kontrol tutanağı ve temel beton döküm tutanağı tanzim edilerek, yapılan işlemlerin uygunluğu onaylanır.

(4) Yapının taşıyıcı sistem bölümünün imalatı sırasında, beton kalıbı, demir teçhizatı ve gerekli diğer tesisat kontrol edildikten sonra uygun tutanak tanzim edilir. Uygulama denetçisi inşaat mühendisi veya kontrol elemanı inşaat mühendisi veya var ise yardımcı kontrol elemanı gözetiminde beton dökümüne izin verilir. Beton dökümünü müteakiben uygun tutanak tanzim edilir. Yapıda gerçekleştirilecek her bir beton döküm işi için bu tutanaklar ayrı ayrı hazırlanır.

(5) Yapının çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları ile tesisatlara ait imalatların tamamlanıp sıvaya hazır hale gelmesi ve iş bitimine kadar olan son bölümünde ise bodrum, zemin, asma, normal kat ve çatı katlarının dış duvarları ve iç duvarları kontrol tutanakları, elektrik tesisatı duvar boruları kontrol tutanağı, elektrik kablo çekimi ve tali pano kontrol tutanağı, çatı

konstrüksiyonu, ısı yalıtımı, su yalıtımı ve çatı örtüsü kontrol tutanağı, temiz su boru tesisatı hidrolik basınç testi kontrol tutanağı, pis su boru tesisatı sızdırmazlık testi kontrol tutanağı, yapının sıvaya hazır duruma geldiğini belirten tutanak, elektrik ana pano kontrol tutanağı ve mekanik tesisat montaj tutanağı tanzim edilir.

(6) Maddede sayılan işlemler, ihtisas konusuna göre ilgili denetçi, kontrol ve var ise yardımcı kontrol elemanlarının denetiminde sürdürülür.

Proje müellifinin görev ve sorumlulukları aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

(1) Proje müellifi, yapı ruhsatına esas olan uygulama projelerini ve zemin etüdü raporları da dahil olmak üzere her türlü etüde dayalı çalışmaları mevzuatına uygun olarak yapmak ya da yaptırmak ve incelenmek üzere sicil durum belgesi ile birlikte yapı denetim kuruluşuna vermek ile görevlidir.

2) Ruhsat eki projelerin birbiri ile uyumlu olması şarttır. Birbiri ile uyumlu olmayan projelerden doğan sorumluluk, öncelikle proje müelliflerine ait olmak üzere, sırası ile yapı denetim kuruluşuna, proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendislere ve ilgili idareye aittir.

(3) İlgili meslek odasına üye olmayan veya sicil durum belgesi bulunmayan proje müellifinin projesi, yapı denetim kuruluşunca incelenmez, durum ilgili meslek odasına bildirilir.

Yapı sahibinin görev ve sorumlulukları ise şu şekilde sayılmıştır:

(1) Yapı sahibi, yapı denetimi hizmet sözleşmesini bizzat veya hukuken temsile yetkili vekili aracılığı ile imzalamak zorundadır.

(2) Yapı sahibinin aynı zamanda yapı denetim kuruluşunun denetçisi olduğu hallerde, yapı sahibi olan denetçiye görev verilmemek kaydı ile, mensubu olduğu yapı denetim kuruluşunca işin denetiminin üstlenilmesi mümkündür.

(3) Yapı sahibi, yapı denetimi hizmet bedeli taksitlerini zamanında ödemek ile yükümlüdür.

(4) Yapı sahibi projede, mahal listesinde, metrajda ve yapı yaklaşık maliyetinde bulunmayan herhangi bir imalatı, ruhsata bağlanmadığı müddetçe yapı müteahhidinden ve yapı denetim kuruluşundan isteyemez ve bu gibi istekler yerine getirilemez.

(5) Tamamlanan yapı, yapı kullanma izni belgesi düzenlenmeksizin kullanıma açılamaz.

(6) Yapı kullanma izni belgesi alınmış bir yapıda, ruhsat düzenlenmeksizin değişiklik yapılamaz. İşin fiziki olarak bittiğini gösteren iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmasından sonra yapılacak olan değişikliklerden yapı sahibi sorumludur.

Yapı müteahhidi ile şantiye şefinin görev ve sorumlulukları aşağıdaki gibidir:

(1) Gerçek kişiler ve kooperatifler de dahil olmak üzere, tüzel kişiler tarafından yaptırılan her türlü yapı inşası işinin bir yapı müteahhidi tarafından üstlenilmesi mecburidir. Yapı müteahhidi, şahsen sahip olduğu teknik ve mali kaynakları kullanarak veya taşeron marifetiyle yapım işini ticari maksatla üstlenen, yapının plana ve mevzuata, fen, sanat ve sağlık kurallarına, ruhsata ve eki projelere uygun olarak ve bünyesindeki mimar ve mühendisler ile diğer uzmanların gözetimi altında inşa edileceğini yapı sahibine ve ilgili idareye taahhüt eden gerçek veya tüzel kişidir.

(2) Yapım işleri yürütülen şantiyede, mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip olmak üzere bir şantiye şefinin bulundurulması mecburidir. Yapı müteahhidi, inşaatta görevlendireceği şantiye şefi ile asgari hüküm ve şartları belirlenmiş sözleşmeyi imzalar. Bu sözleşmenin bir sureti yapı denetim kuruluşuna verilir. Mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip olan yapı müteahhidinin şantiye şefliğini üstlenmesi halinde, şantiye şefliği için sözleşme akdedilmesi şartı aranmaz. Yapı sahibi ile yapılan sözleşmede bu husus belirtilir.

(3) Şantiye şefi; yapıyı ilgili mevzuat hükümlerine, ruhsata ve eki projelere, denetçi mimar ve mühendis ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının talimatlarına uygun olarak inşa ettirmek, yapı denetimi sırasında bizzat hazır bulunarak, denetimin uygun şartlar altında yapılmasını sağlamak, yapı denetleme defterini şantiyede muhafaza etmek, bu defterin ilgili bölümünü ve yapı denetim kuruluşunca düzenlenen diğer tutanak ile belgeleri imzalamakla yükümlüdür.

(4) Şantiye şefinin herhangi bir sebepten dolayı yapı ile ilişiğinin kesilmesi halinde, bu durum yapı müteahhidi tarafından, en geç üç iş günü içinde yapı denetim kuruluşuna bildirilir. Bunun üzerine yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidi tarafından seviye tespit tutanağı düzenlenerek ilgili idareye ibraz edilir. Yeni bir şantiye şefi görevlendirilinceye kadar, yapı müteahhidi tarafından inşai faaliyet durdurulur.

(5) Yapı müteahhidi ve onu temsilen görevlendirilen şantiye şefi, yapım işlerindeki kusurlardan dolayı müteselsilen sorumludur.

(6) Yapı müteahhidi veya onu temsilen görevlendirilen şantiye şefi, inşaatta herhangi bir imalata başlamadan en az bir gün önce, yapılacak imalatı yapı denetim kuruluşuna haber vermek zorundadır. Aksi takdirde, işin denetimsiz ilerlemesinden doğabilecek her türlü sorumluluk yapı müteahhidine ve onu temsilen görevlendirilen şantiye şefine aittir.

2.7.3. Yapı denetim kuruluşunun yetki sınırı

Yapı denetim kuruluşunun denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı 360.000 m^2'yi geçemez. Aynı alanda ve aynı proje dahilinde olmak şartı ile kuruluş ve denetçileri için toplam yapı inşaat alanı sınırı aranmaz. Yapı denetim kuruluşunun üzerinde bulunan işlerin toplamı denetleme yetki sınırını aşmamış ise, alınmak istenen yeni bir işin son iş olması kaydıyla, toplam yapı inşaat alanı sınırı kuruluş ve denetçileri için aşılabilir.

2.7.4. Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmesi

(1) Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi alabilmek için, kuruluşun ortakları tarafından, kuruluşun faaliyette bulunacağı ili belirten dilekçe ile Bakanlığa müracaat edilir. Dilekçeye aşağıdaki belgeler eklenir:

a) Kuruluşun ödenmiş sermayesinin nama yazılı hisselerinin tamamının mimar veya inşaat, makine ve elektrik mühendislerine ait ve sadece yapı denetiminin faaliyet konusu olarak seçilmiş olduğunu gösteren ticaret sicil gazetesi,

b) Ticaret veya sanayi odasına kayıt belgesi,

c) Kuruluş ortaklarının diploma veya yerine geçen belgelerinin asılları veya aslına uygun olarak noterlikçe tasdiklenmiş örnekleri, ek-13'deki form-11'e uygun taahhütnameleri, odaya kayıt belgeleri, adli sicil belgeleri, noterlikçe tasdikli imza sirküleri, vukuatlı nüfus kaydı örneği ve ikametgah ilmühaberleri,

ç) Kuruluşta asgari istihdam edilmesi gereken;

1) Bir proje ve uygulama denetçisi mimarın,

2) Bir proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisinin,

3) Bir uygulama denetçisi inşaat mühendisinin,

4) Bir proje ve uygulama denetçisi makine mühendisinin,

5) Bir proje ve uygulama denetçisi elektrik mühendisinin

denetim sorumluluğu üstleneceğine dair taahhütnameleri, denetçi belgeleri, noterlikçe tasdikli imza beyanları, vukuatlı nüfus kaydı örnekleri ve ikametgah ilmühaberleri.

(2) Teslim edilen belgelerin uygun görülmesi halinde, Yapı Denetim Komisyonunca yapı denetim izin belgesi tanzim edilir. Verilen izin belgesi *üç yıl için* geçerlidir.

(3) Yapı Denetim Komisyonunca Kanunun uygulandığı her il için o ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı hesap edilir. Bu sayı, o ilde hesap tarihi itibariyle toplam denetlenen inşaat alanının kuruluş yetki sınırı olan 360.000 m^2'ye bölünmesi ve elde edilen sonucun % 10'u oranında artırılmasıyla bulunur.

2.7.5. Yapı denetim komisyonunun çalışma usul ve esasları

Yapı Denetim Komisyonu, konu ile ilgili olarak Bakanlık tarafından görevlendirilecek *en az genel müdür yardımcısı seviyesinde bir Başkan ile en az şube müdürü seviyesinde dört üye olmak üzere, toplam beş üyeden* teşkil edilir. Asil üyelerin bulunmaması halinde, en az şube müdürü seviyesinde yedek üyeler görev yaparlar.

Yapı Denetim Komisyonu, Başkanın yazılı veya sözlü daveti üzerine üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Çekimser oy kullanılamaz. Oyların eşit olması durumunda, Komisyon Başkanının bulunduğu taraf çoğunlukta sayılır.

Yapı Denetim Komisyonu;

- Yapı denetim kuruluşlarının kuruluş safhasında teknik altyapı ve donanım açısından yeterliliğini değerlendirmek,
- Yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların faaliyetlerini denetlemek,
- Mimar ve mühendislere denetçi belgesi düzenlemek,
- Yapı denetim kuruluşlarına, şubelerine ve laboratuvarlara izin belgesi düzenlemek
- Denetçi mimar ve mühendisler ile kontrol elemanlarının sicillerini tutmakla görevlidir.
- Komisyon, ihtilaflı konuları, şikayetleri ve yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların faaliyetlerini mahallinde inceler, bunun için gerektiğinde elemanlar veya heyetler görevlendirebilir.
- Komisyon, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların denetçi mimar ve mühendisleri ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanları için meslek içi eğitim ve faaliyet programları tertip eder. Bu eğitimlerin düzenlenmesi amacıyla, gerektiğinde, kamu veya özel sektör kuruluşları ile işbirliği yapar.

Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak ortaya çıkabilecek ihtilaflar, tarafların yapı denetimi konusundaki her türlü müracaatları, öncelikle yapının bulunduğu yerdeki *il Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü* bünyesinde, *Bakanlık* uygun görüşü alınarak belirlenecek personelden müteşekkil yapı denetimi çalışma birimi tarafından incelenerek sonuçlandırılır. İtiraz halinde konu, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce Yapı Denetim Komisyonuna intikal ettirilir.

ONİKİNCİ BÖLÜM

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

1. GİRİŞ

Afetlerden en önemli oranda etkilenen alanlar kuşkusuz kentsel mekanlardır. Ancak gerek dünyada, gerekse önemli afet riskleri altında olan Türkiye'de, afet ile mücadelede sadece mühendislik çözümleri yeterli kalmamakta, bunu yönlendirecek kanun, yönetmelik, plan, program ve politikalara da ihtiyaç duyulmaktadır. Söz konusu kanunlarda afetlere dayanıklı, güvenli ve yaşanabilir yerleşimlerin oluşturulma kuralları ve afet sakınımı ilkeleri ile müdahale biçimlerinin tanınması Türkiye için önemlidir. Türkiye'de afete yönelik kanun ve görevlendirme geçmişine kısaca değinmek gerekirse, ülkede afetler üzerine ilk yasal düzenlemenin 1959 yılında yürürlüğe sokulan 7269 sayılı "Afetler Kanunu" olduğu görülür. Buna göre afet yönetimi ve sakınımı görevi merkezi düzeyde tanımlanmış ve bu görev 2000 yılında Başbakanlığa bağlı olan "Türkiye Acil Durum Yönetimi Genel Müdürlüğü'ne (TAY), Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlı olan ve 1964 yılında görev verilen "Afet İşleri Genel Müdürlüğü"ne ve 1959 yılında İçişleri Bakanlığı kapsamına alınan "Sivil Savunma Genel Müdürlüğü"ne verilmiştir. Ancak Türkiye'de afet konusundaki kanuna dayalı en büyük değişim 17 Ağustos 1999 depremi sonrasında Türkiye Acil Durum Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün kurulması ile gerçekleşmiştir. 2009 yılında ise, "afet öncesi hazırlık ve zarar azaltma, afet esnasında yapılacak müdahale ve afet sonrasındaki iyileştirme çalışmalarının yönetim ve koordinasyonunu gerçekleştirmek" amacı ile 5902 sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının Teşkilat ve görevleri Hakkında Kanun ile doğrudan Başbakanlığa bağlı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) kurulmuştur.

1999 yılından sonra afetler ile ilgili yasal düzenlemeler arasında; 1999 yılında kabul edilen 587 sayılı KHK ile Zorunlu Deprem Sigortası, 2000 yılında yürürlüğe giren 595 sayılı KHK ile Yapı Denetimi Kanunu ve 2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu, 2007 senesinde kabul edilen Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 2009 senesinde kabul edilen 5902 sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın Teşkilat ve görevleri Hakkında Kanun ve yakın tarihli olarak, 2011 tarihli "Türkiye Afet Risklerinin Azaltılması Platformunun Kuruluş, Görev ve Çalışma Esaslarına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı" ile 2012 tarihli 6306 sayılı "*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"* yer almaktadır.[172] Türkiye'de her ne kadar afet alanlarına yönelik olarak son dönemde öne çıkan kanun, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun olsa da, bu kapsamda değerlendirilmesi gereken önemli bir kaç kanun ve yönetmelik daha bulunmaktadır. Örneğin bunlardan ilki, Türkiye'nin deprem bölgeleri haritası ve deprem bölgesinde yer alan yapıların uymak zorunda olduğu depreme dayanıklı yapılaşmanın nasıl olduğunu gösteren *deprem yönetmeliğidir*.[173] Bununla birlikte, günümüzde afet riskli alanlara yönelik yasal düzenlemeler ile kentsel dönüşüm birlikte yürütülmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşümde baş rol oynayan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun değerlendirilmesinde, *Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kanunu* ile *Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi hakkındaki kanun* gibi kanunlar da bu bölüm kapsamında kısaca değerlendirmeye alınacaktır.[174] Bu bölümde Türkiye'de afete duyarlılığı ve sakınım planlamasını içeren bu kanun ve yönetmelikler, yayınlandıkları içeriklerine bağlı kalınarak açıklanmaktadır.

2. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN İÇERİĞİ

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun amacı, kanunun ilk maddesinde "*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve*

---

[172] *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 16.05.2012, Sayı: 6306.*

[173] *Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, TC Resmi Gazete, Tarih: 06.03.2007, Sayı: 26454.*

[174] *Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 12.03.2004, Sayı: 25400 ve Toplu Konut Kanunu. Tarih: 02.03.1985, Sayı: 2985.*

arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir." olarak açıklanmaktadır.[175] Buna göre yasa ile ilgili tanımlar aşağıdaki gibi verilmektedir:

Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı,

İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,

Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları, Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,

Müdürlük: Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü, ifade etmektedir.

Kanuna göre, riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv alanlarındaki uygulamalarda öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esas alınmakta, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine kira yardımı önerilmektedir. Bu kapsamda kanuna göre belirlenen riskli alan ve riskli yapıların tespitine yönelik tanım ve açıklamalar şu şekildedir:

Riskli Alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alandır. 2863 Sayılı Kanun ve 5366 Sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması halinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınır.

Riskli Yapıların Tespiti: Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez. Riskli yapının tespiti öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Ancak, Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

Riskli yapılar; Bakanlıkça, idarece ya da Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar, (Bakanlıkça yetkilendirilen kuruluşlar aşağıda sayılmıştır)

(1) Kamu kurum ve kuruluşları,

(2) Üniversiteler,

(3) Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,

(4) Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,

(5) 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları

[175] *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 16.05.2012, Sayı: 6306.*

(6) 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar, tarafından tespit edilir.

Bakanlık, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Riskli yapılar, *tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere*, tespit tarihinden itibaren en geç *on iş günü* içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

Özet olarak yasaya göre riskli yapıların tespiti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanacak *yönetmelikte* belirlenen çerçevede, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcilerince, masrafları kendilerine ait olmak üzere, bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır. Bakanlık riskli yapıların tespitini hak sahiplerinden isteyebilmekte ve bunun için belir bir süre belirtmektedir. Ancak istenen tespitlerin belirtilen sürede yapılmaması durumunda, bu tespitleri yapma görevi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ilgili belediyeler ya da il özel idarelerince yapılabilecektir. Bu tespitlere karşı hak sahipleri, 15 gün içerisinde itiraz etme hakkına sahip olmaktadır.

Bakanlığın talebi üzerine Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dahil olmak üzere, Hazine'nin özel mülkiyetinde bulunan riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarındaki taşınmazlardan; kamu idarelerine tahsisli olanlar, Milli Savunma Bakanlığı'nın görüşü alınıp Bakanlar Kurulu kararıyla; kamu idarelerine tahsisli olmayanlar ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na tahsis edilecek veya TOKİ'ye ve belediyeye bedelsiz devredilebilecektir. Hazine dışındaki kamu idarelerin mülkiyetinde olan taşınmazlar da TOKİ'ye veya belediyeye bedelsiz devredilebilmesi mümkündür. Kanunun ilgili bu maddeye (Riskli Alanlarda ve Rezerv Yapı Alanlarındaki Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazlar, Tescil Dışı Alanlar ve Meralar) ilgili açıklaması şu şekildedir:

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar için: Bakanlığın talebi üzerine; (1) 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskan İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salahiyet Verilmesi Hakkında Kanun, (2) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanun kapsamında bulunan yerler de dahil olmak üzere, Riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 Sayılı Kanun ve 2565 Sayılı Kanun kapsamında bulunan yerler için Milli Savunma Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığı'nın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Bakanlık'a tahsis edilir veya Bakanlık'ın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdare'ye bedelsiz olarak devredilebilir.

Tescil dışı alanlar için: Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdare'ye bedelsiz olarak devredilebilir.

Tahsis ve devir edilen taşınmazların maksada uygun kullanılmaması durumunda: Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hallerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki taşınmazlar için: 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 Sayılı Kanunda sayılan mera, yaylak ve kışlakların, tahsis amaçları değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

Tasarrufların kısıtlanması: (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 27.02.2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile Yeniden düzenleme: 14.04.2016 - 6704/22 md.) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi halinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi halinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.

(2) 3'üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

(3) Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur (Md.4).

Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv alanlarındaki uygulamalarda öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esas tutulmaktadır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine kira yardımı yapılabilecektir. Riskli bulunan yapıların maliklere, bu yapıların yıktırılması için *60 günden* az olmamak üzere süre verilmektedir. Bu süre içerisinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının "idari makamlarca yıktırılacağı" belirtilmekte ve kişilere tekrar süre verildiğini belirtene bir tebligatta bulunulmaktadır. Söz konusu durumların açıklandığı Kanunda yer alan "Tahliye, Yıktırma ve Yardım" maddesine yönelik detay açıklamalar kanunda şu şekilde belirtilmektedir:

Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların;

a) Maliklerine

b) Malik olmasalar bile kiracı olarak bu yapılarda ikamet edenlere

c) Sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere

d) Bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

e) Uygulamanın gerektirmesi halinde, yukarda belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar 30 günlük ek süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır. Süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi halinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

İlgili kanundaki önemli açıklamalardan biri de üzerindeki bina yıkılarak, arsa haline gelen taşınmazlardaki daha önce kurulan kat irtifakı ve kat mülkiyeti, malikleri adına payları oranında

tescil edildiğinin belirtildiği maddedir. **Kanun uyarınca, yapılan konutların iş yerlerinin bedellerinin belirlenmesinde ve ilgililerin borçlandırılmasında, sosyoekonomik durumlar, doğal afetin ortaya çıkardığı neticeler ve sosyal devlet anlayışının gerekleri gözetilerek uygulama gerçekleştirilecektir.** Kanunun uygulanacağı alanlar dışında olmakla birlikte kanunun amaçları çerçevesinde güçlendirilebileceği teknik olarak belirlenen yapılar için de dönüşüm projeleri özel hesabından "güçlendirme kredisi" verilmesi önerilmektedir. Bakanlık, TOKİ ve belediye, danışmanlık, yazılım, araştırma, kadastro, kamulaştırma gibi bazı çalışmaları, Kamu İhale Kanunu'na tabi olmaksızın, ortak hizmet uygulamalarıyla da gerçekleştirebilmektedir. Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamaların özelliği ve aciliyeti gözetilerek yapılacak olan planlar, İmar Kanunu'ndaki kısıtlamalara tabi değildir. Kapsamdaki alanlara ilişkin iş, işlem ve uygulamalar hakkında ilgili diğer kanunların bu kanunu engelleyici hükümleri ile diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri de uygulanamayacaktır. Yasaya göre, şehrin içindeki veya yakın çevresindeki ormanlık alanlar, afetler öncesinde piknik alanı ve mesire yeri, afetler sonrasında da barınma yeri olarak kullanılabilmektedir. Gecekondu sahibine, gecekondusuna karşılık konut verilinceye, nakde dönüştürülüp ödeninceye veya konut yapmak üzere arsa tahsisi yapılıncaya kadar gecekondusu yıktırılamayacaktır. Buna göre, gecekondu sahiplerine gerekirse nakdi yardım yapılır. Afet riski taşıyan veya fen, sanat ve sağlık kurullarına aykırı yerleşim merkezlerindeki aileler, Bakanlar Kurulu'nca tespit edilen orman veya mera vasıflı alanlarına ve Hazine'nin özel mülkiyetinde olan yeni yerleşim yerlerine yerleştirilecektir. Altyapı hizmetleri de dahil olmak üzere yeniden yerleşim yeri için gerekli görülen her türlü ödenek, projeyi yürüten kuruluşun bütçesine konulacak ve bu ödenek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bütçesine ilgili kuruluşça transfer edilecektir.[176] Söz konusu bu durumlar yasada "Uygulama İşlemleri", "Açık Artırma Usulü Satış", "Kamulaştırma" ve "Yardımlar" başlıkları altında açıklanmaktadır. Bu açıklamalar şu şekilde özetlenebilir:

Uygulama İşlemleri: Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir (Değişik: 14.04.2016 - 6704/23 md.).

---

[176] *F. Eke, N.A. Sat, Kent Planlamasına Giriş, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayınları, 2011, Ankara, s. 67.*

Açık artırma usulü ile satış: En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde bedel tespiti ve satış komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen riskli yapının değeri de gözetilerek bu Komisyonca belirlenir. Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, bütün maliklere elden veya maliklerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine taahhütlü posta yoluyla tebliğ eder. Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 Sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir. Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra, payı satılan ilgiliye durum bildirilir.

Kamulaştırma: Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması halinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir.

Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir (*Bu fıkraya 14.04.2016 tarihli ve 6704 sayılı Kanunun 23'üncü maddesiyle "yürütülmesi" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler" ibaresi eklenmiştir.)*. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması halinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması halinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

Yardımlar: Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların;

1) Maliklerine,

2) Malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı olarak en az bir yıldır ikamet ettiği tespit edilenlere,

3) Sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği tespit edilenlere,

4) Bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere,

Konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından;

a) Kredi,

b) Mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir.

c) Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkanları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir.

d) 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

Değer Tespiti: Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dahil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerleme işlemleri; Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır. İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir. **Taşınmazın değeri; taşınmaz değerleme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edili**r.

Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı Dışındaki Yapılar, Kanuna göre; Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

Uygulama Yönetmeliğine göre ise; Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda;

1) Riskli yapının yıktırılması maliklere verilen süreler içerisinde;

2) Maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi,

3) Kat Mülkiyeti Kanununun 19'uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması,

4) Güçlendirme projesinin hazırlatılması

5) İmar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir.

Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

Dava: Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir.

Yeni taşınmazların tapu kütüğüne tescili: Bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.

Mali hükümler: Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır. Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

4734 Sayılı Kanuna ilişkin muafiyet: Bakanlık, TOKİ ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakınım planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını, 4734 Sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 Sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler.

Bu yasanın getirdiği belki de en önemli yeniliklerden biri, önceden yerel yönetimler tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin uygulama yetkisinin merkezi yönetime, yani Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredilmesi olmuştur. Yasanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görevleri ile ilgili olarak 17'nci maddede bu görevler şu şekilde tanımlanmaktadır:

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dahil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

e) Riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dahil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi halinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

14.04.2016 tarih ve 6704 Sayılı Kanunun 25'inci maddesi ile ihdas edilen ek madde 1'e göre; (2) a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar, b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca riskli alan olarak kararlaştırılabilir. Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir. (2) a) Riskli alan kararına karşı Resmî Gazete'de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilir. Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılamaz. b) Birinci fıkranın (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kanunun 21'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hâllere dayanan işlerden sayılır.

3. 6206 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

Bu yönetmeliğin amacı; 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 Sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Yönetmelikte geçen önemli tanımlar şu şekilde açıklanmaktadır:

Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır.

Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alandır.

Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapılardır.

Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

Uygulama alanı: Bakanlar Kurulu kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alandır.

3.1. Rezerv Yapı Alanı ile Riskli Alanın Tespiti

Rezerv yapı alanı; Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını, uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını ve alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini, ihtiva eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

Rezerv yapı alanı; Bakanlıkça resen belirlenebilir. TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmi beşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veya İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir. Maliye Bakanlığı rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirir.

Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; (1) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, (2) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılât getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Riskli alan; Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu, alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri, alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını, alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini, alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını, zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yer bilimsel etüt raporunu, alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur. Riskli alan belirlenmesi için bu alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya

özel hukuk tüzel kişileri, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgari 15.000 m^2 olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m^2 şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir.

3.2. Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemleri

Riskli yapılar; Bakanlıkça, idarece, Bakanlıkça lisanslandırılan, kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler, depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları, 29.06.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları, 27.01.1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar, tarafından tespit edilir. Lisanslı kurum ve kuruluşlar herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın Ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilir.

Üniversiteler hariç olmak üzere, lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak mühendislerin, ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Bakanlıkça veya Bakanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları, eğitim sonunda yapılacak yazılı sınavda yüz üzerinden en az yetmiş puan alarak katılım belgesi almış olmaları ve bu hususları belgelendirmeleri gerekir. Lisans başvurusunda, riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak en az bir inşaat mühendisine ait yukarda belirtilen bilgi ve belgeler ile riskli yapı tespitinin Kanuna ve bu Yönetmeliğe uygun olarak yapılacağına dair taahhütname alınır. Lisans başvurusunda bu belgelerden başka herhangi bir belge istenmez. Yapılan lisanslandırma beş yıl için geçerlidir. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen lisans belgesinin kullanımına izin verilmez. Vize işlemleri için, mevcut lisans belgesinin geçerlik süresinin bitiminden en az bir ay önce başvuruda bulunulur. Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak mühendislerin herhangi bir sebeple değiştirilmesi halinde görevlendirilen yeni mühendise ait bilgi ve belgelerin en geç onbeş gün içinde Bakanlığa bildirilmesi gerekir.

Lisanslı kurum ve kuruluşların;

- Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunduğunun tespit edilmesi,
- Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi,
- Taahhüde ve gerçeğe aykırı olarak, risksiz bir yapının riskli veya riskli bir yapının risksiz olarak tespit edilmesi veyahut mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması,
- Riskli yapı tespiti neticesini etkilemeye yönelik olarak, yapıya ilişkin verilerin eksik ve yanlış alınarak hesaplama yapılması sebebiyle daha önce yazılı olarak uyarılmış olması,
- Riskli yapı tespitini sürüncemede bırakacak şekilde, 7'nci maddenin dördüncü fıkrasındaki otuz günlük süre içinde, riskli yapı tespit raporundaki eksikliklerin düzeltilerek raporun Müdürlüğe sunulmaması hallerinde lisansı Bakanlıkça iptal edilir. Lisansı iptal edilen kurum ve kuruluşlar için beş yıl süre ile yeni bir lisanslandırma yapılmaz.

Lisansı iptal edilen kuruluşun ortakları, bu kuruluştaki hisselerini devretseler dahi, beş yıl süre ile başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamazlar, riskli yapı tespitinde görev alamazlar ve bu

ortakların kurdukları kuruluşlara lisans verilmez. Lisansın iptaline sebep olan mühendisin beş yıl süre ile başka bir lisanslı kurum ve kuruluşta görev almasına izin verilmez. Lisansın iptaline sebep olan mühendisin durumu ilgili meslek odasına bildirilir. Meslek odası, bu mühendis hakkında kendi mevzuatına göre işlem yapar. Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı belge sunduğu tespit edilen lisanslı kuruluşun ortakları ve yöneticileri hakkında, gerçeğe aykırı olarak riskli yapı tespiti yapan lisanslı kuruluşun ortakları, yöneticileri ve tespiti yapan mühendisi hakkında ve mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlayan lisanslı kuruluşun ortakları, yöneticileri ve tespiti yapan mühendisi ile tespit talebinde bulunan malik hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Lisansı iptal edilen kurum ve kuruluşlar, yeni riskli yapı tespiti işi almamak kaydıyla, daha önce hazırladıkları raporlarında Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe tespit edilen eksiklikleri tamamlayıncaya kadar faaliyetlerine devam ederler.

Bakanlık, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir. Üniversiteler hariç olmak üzere, lisanslı kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin katılacağı eğitim ve sınav Bakanlığın belirlediği usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır. Eğitim programlarına katılıp katılım belgesi almayan mühendisler riskli yapı tespitinde görev alamaz.

Lisans belgesi; A-4 formatında birinci sınıf hamur kâğıt üzerine düzenlenir. Riskli yapıya ve lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara ilişkin iş ve işlemler Bakanlıkça elektronik yazılım sistemi ile de takip edilebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yapılacak bildirimler ve tebligatlar elektronik ortamda da yapılabilir.

3.3. Riskli Yapıların Tespiti ve İtiraz

Riskli yapılar, yönetmelikçe belirlenen Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

Riskli yapıların tespiti; Öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Maliklerce yapılacak riskli yapı tespiti talebi, tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yapılır. 23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

Bakanlıkça, süre verilerek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

İtiraz üzerine yeniden rapor tanzim edilmesi gereken haller ve raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder. Elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra iki ay içerisinde riskli yapı tespitinin yapılmaması halinde oluşturulan yapı kaydı elektronik yazılım sisteminden silinir. Riskli yapı tespit raporunda, tespite konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespite konu yapının

bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir. Raporlar Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Müdürlükçe incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik yok ise, riskli yapılar, Müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe, riskli yapı tespit raporunda tespit edilen eksikliklerin tamamının, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren otuz gün içinde düzeltilmesi ve raporun Müdürlüğe sunulması zorunludur.

İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, ayni ve şahsi hak sahiplerine 11.02.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık veya Müdürlük tebligat işlemleri için Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya yetkilidir.

Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. Riskli yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlükçe, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

3.4. Riskli Yapıların Yıktırılması

Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.

İdarece altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması yapı maliklerinden istenilir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir.

Yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı iş günü içerisinde düzenlenir.

Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında İdarece veya Müdürlükçe tutanak tutulur ve bunlar hakkında, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında ise, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır. Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19'uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlatılması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

İdare, tahliye edilerek yıktırılan riskli yapılara ve tahliye veya yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde

Müdürlüğe bildirir. Yukarıdaki fıkralara göre yıktırılamayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır.

3.5. Teknik Heyetlerin Teşkili

Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir. Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yüksek öğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 28.01.1982 tarihli ve 17588 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltilme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asıl ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur. Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Bakanlığa bildirilir. Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir. Bakanlıkça iki yılda bir ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir.

3.6. Teknik Heyetin Çalışma Usul ve Esasları

Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan olarak seçer. Teknik heyetin idari ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır. Teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları da göz önüne alarak, ayda en az bir defa toplanır. Müdürlük, gerekli gördüğünde teknik heyeti olağanüstü toplantıya davet edebilir. Toplantının yeri, günü ve saati ile gündemindeki konular, Müdürlükçe en az yedi gün önceden üyelere bildirilir. Teknik heyet, en az beş üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır. Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir. Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veyahut gündemdeki konu ile herhangi bir şekilde menfaat münasebeti bulunan üye, teknik heyet toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz.

Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun Kanuna ve bu Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Teknik heyet toplantısı sonunda alınan kararlar, gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Kararlar Bakanlığa, tespiti yapan veya yaptıran İdareye ve itiraz edene bildirilir. Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde dört veya üst üste iki toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer. Teknik heyet üyeleri, üyelikleri süresince yaptıkları görev ile ilgili olarak hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin üyeliği Bakanlıkça sona erdirilir.

3.7. Taşınmazların Değerinin Tespiti

İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir. Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir. Taşınmazın değeri; taşınmaz değerleme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

3.8. Uygulama Alanındaki Taşınmaz Maliklerinin Hakları ve Tapuya Tescil İşlemleri

Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir.

Uygulama alanındaki taşınmazın tespit edilen bedeline göre malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

(1) İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağa konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

(2) İlgili kuruma borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

(3) Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Böyle bir durumda, taşınmaz malikinin ilgili kuruma borçlanması hâlinde ödemeler, verilecek konut veya işyerinin tespitine yönelik olarak gerçekleştirilecek noter kurası sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır. Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verileceklere müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hasılat karşılığı inşaat yapabilir veya yaptırabilir. Bakanlık, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla veya Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar da dâhil olmak üzere, uygulama alanında bulunan bütün taşınmazlar üzerinde her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya; bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya; aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye; kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye; 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye yetkilidir.

Bakanlık; Kanundan kaynaklanan ve altıncı fıkrada belirtilen yetkilerini, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar bakımından Maliye Bakanlığının izin ve onayına tabi olmadan kullanabilir. Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar, bu taşınmazlardan, Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilenler ve Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlık ile bağlı veya ilgili kuruluşu arasında akdedilecek protokole konu edilenler üzerinde, Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilmesi, ilgili kurumun isteği üzerine tapu müdürlüğünce gerçekleştirilir. Bu taşınmazlar ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer hallerde de, ilgili kurumun isteği üzerine, tapu müdürlüğünce işlem tesis edilir.

3.9. Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olanlara Konut ve İşyeri Verilmesi

İlgili kurumca, uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi veyahut taşınmazları kamulaştırılanlardan konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenir.

3.10. Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde, Riskli Alanlarda ve Rezerv Yapı Alanlarında Yapılacak Uygulamalar

Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür. Riskli yapılarda, Kanunun 6'ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilir ve maliklerden birinin istemi üzerine, bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda riskli yapının değeri de gözetilerek bütün maliklerce oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, on beş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

Kanunun 6'ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Bakanlığa veya Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir. Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde, Kanunun 6'ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14'üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, bu yapılar birlikte değerlendirilerek, yürütülecek uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

(1) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne riskli yapıdır belirtmesi işlenir. Riskli olarak tespit edilen bu yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak

etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir.

(2) Riskli olarak tespit edilen bu yapıların birlikte değerlendirilebilmesi için, bu yapıların bulunduğu alanın risksiz olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri Müdürlükçe re'sen yapılır veya yaptırılır.

Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhidi mümkün olan birden fazla parselin tevhid edilmesi ile terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine üzerindeki riskli yapıların yıktırılmasından sonra, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhid edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhidden sonra yapılacak uygulamaya tevhid ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Riskli alanlarda;

(1) Malikler tarafından yürütülecek uygulamalarda parsellerin tevhit edilmesi ile terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine,

(2) Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda ilgili kurum tarafından yürütülecek uygulamalarda uygulanacak projeye, sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir. Böyle bir durumda Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki parselde kullanılacağına dair uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır. Bu yazı Müdürlükçe ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine bildirilir.

Kanun kapsamında Bakanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılat, Kanunun 7'nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara Bakanlıkça kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Bakanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.

3.11. Açık Artırma Usulü ile Satış

Riskli binaların yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi konusunda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karar, anlaşmanın şartları ve riskli yapının Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri Müdürlüğe bildirilir.

En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan bedel tespiti ve satış komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet

gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen riskli yapının değeri de gözetilerek bu komisyonca belirlenir.

Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, bütün maliklere elden veya maliklerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine taahhütlü posta yoluyla tebliğ eder. Taahhütlü posta yoluyla yapılan tebliğde, tebliğ evrakının postaya verildiği tarihi izleyen onuncu günün sonunda tebligat yapılmış sayılır. Açık artırma ile satış tarihi, tebliğ tarihinden itibaren en az yedi gün sonra olacak şekilde belirlenir.

Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 Sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir. Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez, ancak, satış işleminden önce ipotek alacaklısına haber verilmesi zorunludur. Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık artırmaya müdahale etmesine müsaade edilmez. Açık artırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

Açık artırmaya katılan paydaşların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra, Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgilerin satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek taliplerin, keyfiyeti arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur. Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılmasını karara bağlar ve bu paydaştan satış bedelinin yedi gün içerisinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırılması istenilir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise, ikinci en yüksek teklif sahibine satış yapılır.

Açık arttırma ile satışa iştirak eden tek bir paydaş olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir. Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra, payı satılan ilgiliye durum bildirilir. Satış işlemi tamamlanıp komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi komisyonca verilen süre içerisinde imzalayarak Müdürlüğe vermeleri halinde, açık artırma ile satış işlemi geçersiz sayılır.

3.12. Kira Yardımı ve Diğer Yardımlar

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını geçemez. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 ay ve Kanun kapsamında anlaşma yolu ile kamulaştırılan yapılarda 5 aydır. Riskli alanlarda kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi yıllık değişim oranında güncellenir. Maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet eden malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.

Yapılacak kira yardımının beş aylık miktarı, taşınma masrafları da dikkate alınarak defaten ödenebilir. Bu durumda, yardım süresi defaten ödemenin yapıldığı aydan itibaren hesap edilir. Birinci fıkrada belirtilen yapılarda; kiracı olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar, sınırlı ayni hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere ise beş katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde, Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Müdürlüğe yapılır.

Kira yardımları; (1) Riskli alan veya rezerv yapı alanlarında talebin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına, (2) Riskli alan dışındaki riskli yapılarda talebin Müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına veya ilgililerine ödenmek üzere İdarenin hesabına yapılır.

Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Faiz desteği verilebilmesi için tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde kredi almak üzere Bakanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekir.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz. İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.

Kanun uyarınca;

a) İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alman harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.

b) Riskli alanlarda gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerince, İlgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alman harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

ç) İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan;

1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri ve tescili işlemleri,

Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması işlemi, Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

d) Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır.

(1) 02.07.1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38'inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

(2) Harçlar Kanununun 57'nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

(3) 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79'uncu, 80'inci, 84'üncü ve Ek 1'inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

(4) 01.07.1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

(5) 08.06.1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

(6) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; Belediye Gelirleri Kanununun 86'ncı, 87'nci, 88'inci ve 97'nci maddeleri ile 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21'inci ve 23'üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 01.07.1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

(7) Kullandırılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13.07.1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

İlgili kurum ile anlaşma yapan taşınmaz malikleri, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz benzeri hizmet ve emlak vergisi gibi vergi borçlarını ödeyerek yapıyı boş olarak teslim eder.

3.13. Planlama Süreci

Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

Bakanlık;

(1) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

(2) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin on beş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

Uygulama alanında, 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16.06.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşünü *otuz gün* içerisinde bildirir.

Planların değerlendirilmesi: Bakanlık, uygulama alanın özelliğine, planın ölçeğine ve ihtiyaç analizine göre kendisine sunulan planda bulunması gereken esasları ve yapılacak tespit, araştırma ve inceleme konularını belirler. Bunlara göre sunulan plan kararlarını değerlendirir. Bakanlık, plan onaylarken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alır.

4. TOPLU KONUT İDARESİ VE AFET KONUTLARI

31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile birlikte Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarında yeni bir dönem başladığını söylemek mümkündür. Bilindiği üzere, kentsel dönüşüm projeleri bugün artık bir devlet politikası haline gelmiştir. Bu anlamda Toplu Konut İdaresi (TOKİ) uygulamaları, yerel yönetimler ve konut sektörünün diğer aktörleri için de bir model oluşturmaktadır. Bununla birlikte, bilindiği üzere başta büyük şehirler olmak üzere pek çok şehirde hızlı artan bir konut talebi ve bu talebin sağlıklı ve yaşanabilir konut sunumları ile karşılık bulması sorunsalı yaşanmaktadır. Kentlerin yerleşim anlamında tek problemi gecekondu ya da kaçak yapılar olmaktan çıkmış, kent merkezlerinde ya da çeperlerde mevcut konut stokunun bozulmaya uğraması ve ekonomik ömrünü tamamlaması gibi problemlerle de karşılaşılmaya başlanmıştır. Bu durum deprem kuşağında yer alan Türkiye'de özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerde daha da önemli bir problem haline gelmektedir. Buradan hareketle TOKİ'nin öncelikli amaçları arasında, bir yandan gecekondu ve kaçak yapı alanlarını dönüştürürken, bir yandan da dar gelirli kesimler için konut üreterek yeni gecekondu bölgelerinin oluşmasına engel olmak yer almaktadır.

15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5273 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun" ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve Kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir.[177] Buna göre TOKİ'nin güncel görevlerini şu şekilde sıralamak mümkündür:

- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma devir, satın alma yolu ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlama,
- Arsa Stoku ve tanzim satışları yapma,
- Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satma, kiralama, trampa etme, irtifak hakkı tesis etme, kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlama ve satma,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlama.
- Hazine, Belediye, Özel İdare ve Vakıflar İdaresinin satışa çıkaracakları arazi ve arsaları satış muamelesine tevessül etmeden önce kanun gereği Toplu Konut İdaresine bildirilen yerlerle ilgili olarak görüş bildirme,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şufa hakkını kullanma,
- Sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun altyapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koyma ve /veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapma,

---

[177] *Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 15.12.2004, Sayı: 5273; Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 29.4.1969, Sayı: 1164 ve Toplu Konut Kanunu, Tarih: 02.03.1985, Sayı: 2985.*

Burada ele alınan konu ile ilişkili olarak, *afet konutlarının* oluşturması da TOKİ'nin öncelikli ve değinilmesi gereken görevleri arasında yer almaktadır. Buna göre TOKİ, hükümetin doğal afetlerden zarar gören yerleşimlerinde konut, altyapı ve kamu hizmetleri planlama, inşa etme ve yenileme çalışmalarını üstlenmiş durumdadır. Güncel durumda TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile işbirliği içinde afetlerden etkilenen bölgelere teknik yardım sağlamayı sürdürmekte ve bu amaçla gereken araziyi hazineden bedelsiz olarak almakta, konut, işyeri ve kooperatif inşaatı için de kredi sağlamaktadır.

5. KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU

Gerek TOKİ uygulamaları ile yürütülen kentsel dönüşüm projelerine örnek teşkil etmek amacı ile gerekse kentsel dönüşüm ile sadece afete karşı değil, daha güvenli ve sağlıklı yerleşimler oluşturmak için yürütülen dönüşüm projelerine yönelik bir kanun örneği de Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'dur. Sözü edilen Kanun, 2004 yılında 5104 sayı ile yürürlüğe girmiştir.[178] Kanunun 1'inci maddesinde bu Kanunun amacı, "Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir" olarak belirlenmiştir. Burada açıklanan amaç maddesinde de belirtildiği gibi, söz konusu kanun, Kuzey Ankara Kent Girişi için hazırlanmış *özel* bir dönüşüm yasasıdır. Kısaca özetlemek gerekirse bu kanun ile; her ölçek ve nitelikteki imar planlarının yapımı ve onayı, parselasyon planları, imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile, proje onayı, yapı izni, yapı denetimi, yapı kullanma izni ve inşaata dair izin ve yetkiler Büyükşehir Belediyesi'ne ait olarak tanımlanmakta ve içe belediyelerinin yetkileri iptal edilmektedir. Buna göre tüm gayrimenkuller, bu Kanuna göre yapılacak plan hükümlerine tabi tutulmaktadır. Bu kanun kapsamında, kamu arsaları bedelsiz olarak belediyeye devredilir, proje alanı içindeki özel arsalar, ise maliklerle yapılacak anlaşmaya göre kullanılır. Anlaşma sağlanamayan hallerde ise kamulaştırmalara başvurulmaktadır.

Yasaya göre bölge içindeki su havzalarını planlamaya Belediye yetkilidir. İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulacak şirkete bedeli karşılığında iş yaptırılabilmektedir. Müşterek banka hesabı - TOKİ ile ortak finansman sağlama ise banka hesabı özel hukuk hükümlerine göre yürütülür. Belediye ve İdare tarafından yapılacak konut ve iş yeri satışları 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre yapılır[179].

[178] *Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 12.03.2004, Sayı: 25400.*

[179] *Toplu Konut Kanunu, Tarih: 02.03.1985, Sayı: 2985.*

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ KİRALARINA İLİŞKİN MEVZUAT

1. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN TAŞINMAZ KİRALAMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ

1.1. Kira Sözleşmesi ve Süresi

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kiraya verenin taşınmazın maliki olmasına gerek yoktur (Md. 299). Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır (Md. 300).

1.2. Kiraya Verenin Borçları

i. Teslim Borcu: Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz (Md. 301).

ii. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklere Katlanma Borcu: Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklere, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır (Md. 302).

iii. Yan Giderlere Katlanma Borcu: Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür (Md. 303).

1.3. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu

i. Kiralananın Teslim Anındaki Ayıplarından Sorumluluk: Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (Md.304).

ii. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesinden Sorumluluk: Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır (Md. 305).

Kiracı, kiraya verenden kiralanandaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir. Kiraya veren, kiralanandaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir. Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir (Md.306).

Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir (Md.307).

Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür (Md.308).

iii. Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluk: Bu tür sorumluluğun kapsamı ve türleri aşağıdaki gibi sayılmıştır:

1. Zapttan sorumluluk; Bir üçüncü kişinin kiralananda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirimi üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür (Md.309).

2. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması

aa. Kiralananın el değiştirmesi; Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır (Md.310).

ab. Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması; Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır (Md.311).

1.4. Tapu Siciline Şerh

Taşınmaz kiralarında, sözleşme ile kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir (Md.312). Bu tür şerhler, kiracının haklarının korunması yanından üçüncü kişiler yönünden de önem taşır.

1.5. Kiracının Borçları

Kanunda açıkça kiracının borç veya yükümlülükleri de tanımlanmış olup, mevcut düzenlemeler uygulamada kiracı ve malik arasındaki olası sorunların çözümü yönünden önem taşımaktadır. Kanunda kiracının başlıca borçları aşağıdaki gibi sayılmıştır:

i. Kira bedelini ödeme borcu: Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür (Md.313). Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür (Md.314). Kiracının temerrüdü; Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar (Md.315).

ii. Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu: Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (Md. 316).

iii. Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu: Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılarak işlem yapılması esas olacaktır (Md. 317).

iv. Ayıpları kiraya verene bildirme borcu: Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur (Md. 318).

v. Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu: Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır (Md. 319).

1.6. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması

Kiraya veren tarafından: Kiraya veren, kiralananda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir. Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür. Kiracının, kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır (Md. 320).

Kiracı tarafından: Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklikler yapabilir. Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez. Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez (Md. 321).

1.7. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri

Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez. Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir (Md. 322).

1.8. Kira İlişkisinin Devri

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz. Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur (Md. 323). Ancak bu madde; kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır.

1.9. Kiralananın Kullanılmaması

Kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece kiralanan, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Bu durumda, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir (Md. 324).

1.10. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi

Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir

süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür (Md. 325). Bu madde kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır.

1.11. Takastan Feragat Yasağı

Kiracı ve kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan alacaklarını takas etme hakkından önceden feragat edemezler (Md. 326). Örneğin, kiralananın ayıplı olması nedeni ile kiracının alacağı ile kiraya verene ödemek zorunda olduğu kira bedelinin takas edilebilmesi mümkündür. Bu haktan önceden feragat edilemez.

1.12. Sözleşmenin Sona Ermesi

i. Sürenin geçmesi: Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür (Md. 327). Süre bitiminde kira sözleşmesinin sona ermesi için herhangi bir bildirime gerek yoktur. Sözleşme kendiliğinden sona erecektir.

ii. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi: Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur (Md. 328).

iii. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında: Taraflardan her biri, bir taşınmaza ilişkin kira sözleşmesini yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir (Md. 329).

Sözleşmenin sona ermesinin nedenlerinden biri de **olağanüstü fesih** uygulamasıdır. Bunun temel sebepleri aşağıdaki gibi sayılmıştır:

a) Önemli sebepler: Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar (Md. 331). Ancak b*u madde;* Kiracının *Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır.*

b) Kiracının iflası: Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir (Md. 332).

c) Kiracının ölümü: Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler (Md. 333).

1.13. Kiralananın Geri Alınması

Genel olarak; Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla

kiralananda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir (Md. 334).

Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirme; Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır (Md. 335).

1.14. Kiraya Verenin Hapis Hakkı

Kiracının malları üzerinde **hapis hakkı** şu şekilde tanımlanmıştır: Taşınmaz kiralarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir (Md. 336).

Alt kiracının malları üzerinde hapis hakkı; kiraya verenin hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanana getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar (Md. 336).

Üçüncü kişilerin malları; üçüncü kişilerin, kiraya verenin kiracıya ait olmadığını bildiği veya bilmesi gerektiği eşya ile çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikinin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerindeki hakları, kiraya verenin hapis hakkından önce gelir. Hapis hakkı, kiracının haczedilemeyen malları üzerinde kullanılamaz. Kiraya veren, kiracı tarafından kiralanana getirilmiş olan taşınırların kiracının mülkiyetinde olmadığını kira sözleşmesi devam ederken öğrendiği hâlde, sözleşmeyi en yakı fesih döneminin sonu için feshetmezse, bu eşya üzerindeki hapis hakkını kaybeder (Md. 337).

Kiracı, taşınmak veya kiralananda bulunan taşınırları başka bir yere taşımak istediği takdirde, kiraya veren, alacağını güvence altına almasını sağlayacak miktardaki taşınırı, sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararıyla alıkoyabilir. Alıkoyma kararının konusu olan eşya, gizlice veya zorla götürülürse, götürülmelerinden başlayarak on gün içinde kolluk gücünün yardımıyla kiralanana geri getirilir (Md. 338).

2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

2.1. Uygulama Alanı

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır (Md. 339). Konutlar mahiyeti gereği çatılıdır. İş yerleri ise çatılı ve çatısız olabilmektedir. Bu bölümde, konutlar ve çatılı iş yerleri kiralarına ilişkin hükümler getirilmiştir.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa bir süreyle kiralanmaları kapsam dışındadır. Örneğin pansiyon, otel, yazlık ve bunlara benzer taşınmazlar niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlardır. Bu tür taşınmazların altı ay veya daha kısa süreyle kiralanmasında bu hükümler uygulanmayacaktır.

2.2. Bağlantılı Sözleşme

Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir (Md. 340). Örneğin, kiracının, önceki kiracının

bıraktığı eşyayı satın almayı borçlanması halinde bu sözleşme geçersiz olacaktır. Burada kira sözleşmesi geçerlidir. Bağlantılı sözleşme geçersizdir. Ancak bu madde; Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır.

2.3. Kullanım Giderleri

Kiracı, konut ve *çatılı* işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır (Md. 341).

2.4. Kiracının Güvence Vermesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür (Md. 342). Ancak bu madde; Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır.

2.5. Taşınmazın Kira Bedeli

Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz (Md. 343). Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir (Md. 344).

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir (Md. 344).

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, "Aşırı ifa güçlüğü" ne ilişkin maddelerinin hükümleri saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak bir üstteki paragraf da belirtilen hükümler uygulanır (Md. 344). Kanunun 343'üncü ve 344'üncü maddeleri; Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır.

2.6. Dava Açma Süresi ve Kararın Etkisi

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması

koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur (Md. 345).

2.7. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı

Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir (Md. 346). Ancak bu madde; kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz.

2.8. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi

i. Bildirim yoluyla: Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir (Md. 347).

Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır (Md. 348). Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimi ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır (Md. 349).

ii. Dava yoluyla: dava kiraya verenden kaynaklanan sebepler, yeni malikin gereksinimi ve kiracıdan kaynaklanan sebeplere dayanır. Bunların kapsamı aşağıda özet olarak açıklanmıştır:

a) Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle: Kiraya verenin gereksinim, yeniden inşa ve imar gerekçeleri sözleşmenin sona ermesini isteme hakkı vardır. Kiraya veren, kira sözleşmesini;

1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,

2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir (Md. 350).

b) Yeni malikin gereksinimi: Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir (Md. 351).

c) Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle: Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir. Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir (Md. 352).

2.9. Dava

Dava süresinin uzaması; Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır (Md. 353).

Dava sebeplerinin sınırlılığı: Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez (Md. 354). Ancak bu madde; Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz.

2.10. Yeniden Kiralama Yasağı

Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür (Md. 355).

2.11. Kiracının Ölümünde Sözleşmenin Sürdürülmesi

Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler (Md. 356).

2.12. Sonraki Tarihte Uygulanacak Maddeler

31.03.2011 tarihli ve 6217 Sayılı Kanun ile düzenlenen geçici geçici 2'inci madde ile kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

3. KAMU TAŞINMAZLARININ KİRALANMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

2886 Sayılı Kanunun 1'inci maddesinde genel bütçeye dâhil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin, kira işlerinin bu Kanun hükümlerine göre yürütüleceği belirtilmiştir. Kanunun 53'üncü maddesinde de "Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme

idare adına ita amiri tarafından imzalanır. Bu Kanunda belirtilen özel hallerde sözleşme yapılması zorunlu değildir" hükmü bulunmaktadır. Bu nedenle bu Kanun uyarınca yapılan kira işlemlerinde sözleşme düzenlenmesi bir zorunluluktur.

178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 05.06.2004 tarihli ve 25483 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5177 sayılı Kanunla değişik 13 üncü maddesinin (b) bendinde "Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak" görevi Maliye Bakanlığına (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) verilmiştir.

Hazineye Ait Taşınmazların Kiraya Verilmesi: Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri 2886 Sayılı Kanunu ile bu Kanun 73 ve 74'üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelikler ile kira işlemlerini düzenleyen Milli Emlak Genel Tebliğlerinde belirtilen hükümlere göre yürütülür. Kira işlemleri ile ilgili 2886 sayılı Kanunda yer almayan konularda Borçlar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar: Hazinenin veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz mallardan, çeşitli nedenlerle kiraya verilmeleri uygun görülmeyenler 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde de belirtilmiştir. Bunlar; bir kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar, dini yönden kutsal sayılan yerler, askeri yasak bölgeler içinde kalan taşınmazlar, kamu hizmetleri için gerekli olan taşınmazlar, kıyı tanımına giren yerler, 22.11.1984 tarih ve 3083 sayılı kanun uyarınca Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün emrine geçen taşınmazlar, 15.05.1959 tarih ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna tabi yerler ve ormanlar olarak sıralanabilir.

Kiraya Verilebilecek Taşınmazlar: Yukarıda belirtilenlerin dışında kalan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların kiralanması yetki ve görevi Genel Müdürlüğümüze ve Valiliklere (Defterdarlık) aittir. Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74. maddesine istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 65. maddesinde belirtilen ihale usullerine göre yapılmaktadır.

Taşınmazların kiralama amaçlı ihale usulleri aşağıdaki gibi olabilir:

i. Açık Teklif Usulü: 2886 Sayılı Kanunun 45'inci maddesine göre; tahmini bedeli her yıl Genel Bütçe Kanunu ile tespit edilecek tutarı geçmeyen Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kiralanması açık teklif usulü ile yapılır.

ii. Kapalı Teklif Usulü: 2886 Sayılı Kanunun 36'ncı maddesine göre; tahmini bedeli, yılı içinde yayımlanan bütçe kanunu ekindeki (i) cetvelinde, açık teklif usulü için tespit edilen parasal tutarı geçen Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kiraya verme ihalelerinin kapalı teklif usulü ile yapılması zorunludur.

iii. Pazarlık Usulü: 2886 Sayılı Kanunun 51/g maddesine göre, kullanışlarının özelliği, idareye yararlı olması veya ivediliği nedeniyle açık veya kapalı teklif usulü ile ihalesi uygun görülmeyen Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar, pazarlıkla kiraya verilebilir.

Yönetmeliğin 65'inci maddesine göre, 2886 sayılı Kanunun 5l/a maddesinde belirtilen parasal sınırda kalsa bile, kiralama ihalesi pazarlıkla yapılamaz. Ancak, Devlet İhale Kanununun 5l/f maddesinde belirtilen, idarelerin müştereken veya iştirak halinde sahibi bulundukları paylarının, paydaşlara kiraya verilmesi işlemleri pazarlık usulü ile yapılabilir. Kanunun 51/g maddesine göre pazarlık usulü ile kiraya verilebilecek yerler, Yönetmeliğin 65'inci maddesinde ve buna ilave olarak

300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilmiştir. Yönetmeliğe göre pazarlık usulü ile kiraya verilebilecek yerler; tarıma elverişli araziler, büfe, kantin, çay ocağı gibi yerler, turizm yatırımı yapılacak yerler, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazlar, tarihi ve bedii değeri olan taşınmazlardır.

Hazine taşınmazlarının kiralama usul ve esasları yanından 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun ek-2, ek-3, ek-4 çizelgesinde sayılan kurumlar ile kanun denetimine tabi olan yerel yönetimlerin taşınmazlarının kiralama usul ve esasları farklılık göstermektedir. Bunların dışında kamu iktisadı teşebbüslerinin kiralama işlemlerine yönelik farklı düzenleme ve uygulama bulunmaktadır. Birinci temel farklılık kiralama süresi yönünden gözlenmektedir. 2886 Sayılı Kanuna göre kiralama süresi 10 yıl olup, özel düzenlemelerle bu sürenin aşıldığı görülmektedir. 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 28/10/1984 tarihli ve 18559 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Ana Statüsüne dayanılarak hazırlanan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğüne Ait Taşınmaz Kira Yönetmeliğine kiraya verilecek taşınmazların kira süresi, iştiraklere yapılan kiralamalarda 49 ve diğerlerinde 29 yıldan çok olamaz. Kiraya verilecek taşınmazın kira süresi; kiralanacak taşınmazın niteliğine, kullanım şekline, bakım onarımı, tadilat, restorasyon ve yeni yatırım gerektirip gerektirmediği hususları göz önünde bulundurulmak suretiyle belirlenir. Uzun süreli ve yatırımı gerektiren kiralamalarda mücbir sebepler ile kiracı ve idareden kaynaklanmayan sebepler hariç işletme öncesi ve işletme süresi şartnamesinde belirtilir. İşletme öncesi süreçler kiracının idareye vereceği iş programında belirtilir[180]. Ancak bu biçimdeki bir işlem kiralamadan çok sınırlı ayni hak tesisi niteliği taşımaktadır. Benzer biçimde kiralama usulü, kiralama yapan organ ve kira parasının güncellenmesi ve tahsili yönlerinden kurumlar arasında farklılıkların olduğu göze çarpmaktadır.

[180] Resmi Gazete Tarihi: 31.12.2010, Sayı: 27802.

ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM

EMLAK VERGİSİ KANUNU

1. GİRİŞ

Taşınmaz varlığının vergilenmesi, servet verileri kapsamında özel yer tutmaktadır. Birçok gelişmiş ülkede vergi otoritesinin taşınmazın vergilenmesi ve özellikle vergiye esas değerin tespitine odaklandığı ve bu amaçla farklı yapılanma modellerinin benimsendiği görülmektedir. Türkiye'de 29.07.1970 tarih 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük (Resmi Gazete Tarihi: 15.03.1972, Sayı: 14129) ile iç genelgeler kapsamında emlak vergisine esas olan taşınmaz değerlerinin beyan dönemlerinde takdiri yapılmakta ve belediyelerce takdir edilen değer üzerinden emlak vergisi tarh, tahakkuk ve tahsili yapılmaktadır. Bina, arsa ve arazinin, vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartları dikkate alınarak takdir komisyonlarında belirlenen taşınmaz değerleri yanından vergi oranları, muafiyet ve istisnalar vergi otoritesi tarafından belirlenmekte ve ilan edilmektedir. Özellikle yerel yönetim gelirlerinin artırılması yönünden emlak vergisinin özel önem taşıdığı bilinmekle birlikte emlak vergisine esas olan değerin tapu harçları, veraset ve intikal vergisi başta olmak üzere birçok resmi işleme altlık oluşturması nedeni ile de önem işleve sahip olduğu vurgulanmalıdır.

Gerek 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, gerekse 1319 Sayılı Kanuna göre vergi değeri; emlak vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedeli olarak tanımlanmakta ve rayiç bedel ise, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alı-satım bedeli olduğu hüküm altına alınmaktadır. Ancak uygulamada vergi değerinin taşınmazın piyasa değerinin çok altında kaldığı ve bu alanda önemli vergi ve harç geliri kaybının olduğu gözlenmektedir. Bu bölümde emlak vergisinin konusu ve özellikle bina, arsa ve arazi vergisinin kapsamı ve uygulama esasları kanun ve tüzük hükümlerine uygun olarak incelenmektedir. İncelemede sınav konusu açısından kanun ve tüzük ile yetinilmiş ve yaşamsal derecede önemli olmadıkça özelge gibi görüşlere yer verilmemiştir.

2. BİNA VERGİSİNİN KONUSU VE TANIMLAR

Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre bina vergisine tabidir (Md. 1). 1319 Sayılı Kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar. Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır. Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz (Md. 2). 213 Sayılı Vergi Usul Kanununa göre; belediye sınırları içindeki binaların ve belediye kuruluşu bulunmayan yerlerde köy ve mahalle topluluğu içindeki binaların bütünleyici olan arazi ile nerede olursa olsun ticaret ve sanata tahsis edilmiş binalarla birlikte kullanılan arazi, vergi değerinin tayininde binayı bütünleyen arazi sayılır.

Binayı çevreleyen ve kullanış tarzı itibariyle bina ile birlik teşkil eden avlu, bahçe ve benzeri arazi de binanın bütünleyicisi sayılacak, buna karşılık binadan ayrı olarak kullanılması kabil olan ve bina ile birlik teşkil etmeyen bahçe ve benzeri arazi, arsa veya arazi olarak değerlenecektir. Bina vergisinin mükellefi, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler olup, bunlar doğan vergiyi öder. Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar (Md. 3).

2.1. Bina Vergisi Muaflık ve İstisnaları

2.1.1. Daimi muaflıklar

Daimi muaflıklar; şartsız muaflıklar ve şartlı muaflıklar olarak iki gruba ayrılır. Bu tür muaflık konusu olan binalar aşağıda ayrıntılı olarak sayılmıştır:

Aşağıda yazılı binalar (4046 Sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) Bina Vergisinden daimi olarak muaftır (Md. 4):

- Özel bütçeli idarelere (Mazbut vakıflar dahil), il özel idarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait binalar.
- İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseselere ait;
- Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletme binaları.
- Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletme binaları ve kapalı durak yerleri
- Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait binalar.
- 5411 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflâs idarelerine ait binalar.
- 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan binalar

Mevzuatta bina vergisinde **şartlı muaflık** verilen binalar da sayılmıştır. Buna göre aşağıda yazılı binalar, kiraya verilmemek (4046 Sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla bina vergisinden daimi olarak muaftır.

- Köylere ve köy birliklerine ait tarım işletme binaları, soğuk hava depoları, içmeler ve kaplıcalar ile bunlar tarafından köylünün umumi ve müşterek ihtiyaçlarını karşılamak maksadıyla işletilen hamam, çamaşırhane, değirmenler ve köy odaları;
- Ordu evleri, askeri gazino ve kantinler ile bunların müştemilatı;
- Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait binalar (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla)
- Kazanç gayesi olmamak şartıyla işletilen hastane, dispanser, sağlık, rehabilitasyon, teşhis ve tedavi merkezleri, sanatoryum, prevantoryum, öğrenci yurtları, düşkünler evi, yetimhaneler, revirler, kreşler, kütüphaneler ve korunmaya muhtaç çocukları koruma birliklerine ait yurtlar ve işyerleri ile benzerleri;
- Dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ve bunların müştemilatı;
- Zirai istihsalde kullanılmak şartıyla makina ve alet depoları, zahire ambarları, samanlıklar, arabalıklar, ağıllar, ahırlar, kümesler, kurutma mahalleri, böcekhaneler, serler (seralar) ve benzeri binalarla, işçi ve bekçi bina, kulübe ve barakaları;
- Su ürünleri müstahsillerinin istihsalde kullandıkları ağ ve alet depoları, kayıkhaneler, denizlerde ve göllerdeki işçi ve balıkçı kulübe ve barakaları;

Yukarıda "h" ve "i" fıkralarında yazılı binaların bir kısmı ikamete ve bir kısmı da mezkûr fıkralarda yazılı maksatlara tahsis edilmiş bulunduğu takdirde vergi, yalnız ikamete tahsis olunan kısım için uygulanır.

- Umuma tahsis edildiği Maliye Bakanlığınca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile demiryolları ve köprü, rampa ve tünel, yeraltı ve yerüstü geçitleri, peron alimantasyon tesisleri, iskele ve istasyon binaları ile yolcu salonları, cer ve malzeme depoları gibi demiryolu mütemmimleri, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne ait hava liman ve meydanlarındaki terminal binaları, teknik blok, hangar, sistemlere ait depo; elektronik, elektrik ve mekanik sistemlere ait laboratuvar ve bakım tesisleri, pist taksi rut ve apron sahası ile ısı ve enerji santralleri, hidrofor tesisleri, gerek hava liman ve meydanlarında ve gerekse uçuş yolları üzerindeki seyrüsefer yardımcı (radar, ILS, VOR, DME, NDB gibi) tesisleri ile hava yer ve yer muhabere sistemleri (VHF, UHF, HF) ve yukarıda belirtilen sistem ve tesislerin mütemmimleri (Diğer depolar, antrepolar, müstakil lojman ve müstakil idarehane binaları mütemmim sayılmaz).
- Her nevi su bentleri, baraj, sulama ve kurutma tesisleri;

- Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan binalar ile elçilerin ikametine mahsus binalar ve bunların müştemilatı (Karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait binalar;
- Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla);
- Enerji nakil hatları ve direkleri.
- Gençlik ve Spor Bakanlığı Spor Genel Müdürlüğüne tescil edilmiş amatör spor kulüplerine ait binalar (Gelir veya Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmemeleri şartıyla);
- Tarım kredi, tarım satış kooperatifleri, 1163 Sayılı Kanuna uygun olarak teşekkül eden kooperatifler ve bu kooperatiflerin kuracağı kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğinin ve Türk Kooperatifçilik Kurumunun sahip oldukları kendi hizmet binaları.
- Karşılıklı olmak şartıyla Uluslararası Antlaşmalar hükümlerine göre azınlık sayılan cemaatlere ait özel okul binaları.
- Tersane binaları (müstakil büro ve müstakil lojman binaları hariç.)
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar ile muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.)
- Doğalgaz, ham petrol ve bunların ürünlerinin nakli ve dağıtımı amacıyla kullanılan boru hatları ile bunların ayrılmaz parçası olan istasyonlar (Pompa, kompresör, basınç düşürme ve ölçüm, hat vana grupları, haberleşme, pik, katodik koruma gibi),

2.1.2. Geçici muaflıklar

Mevzuatta geçici bina vergisi muaflık türleri konularına göre ayrı ayrı sayılmıştır. Geçici muaflık verilen haller aşağıdaki gibidir:

i. Mesken muaflığı: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1610 sayılı Kanunun 2'inci maddesi ile değişen ve geçici muafiyetleri düzenleyen 5'inci maddesine göre;

(a) Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin (5281 sayılı Kanunun 43/4-a maddesiyle değişen ibare Geçerlilik: 01.01.2005, Yürürlük: 31.12.2004), 2.500 Türk Lirasından az olmamak üzere vergi değerinin ¼'ü, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır[181]. Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartıyla, satın alma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukarıdaki muaflık hükmü kalan süre için uygulanır. Mevcut binalara ilave yapılması halinde, 33 üncü maddenin (1) sayılı bendine göre beyan edilen değerden bu kısma isabet eden değer için, yukarda yazılı muafiyet aynı şart ve süre ile uygulanır. Binanın, bina apartman ise dairenin, kısmen veya tamamen mesken olarak kullanılmaması halinde bu binaya veya daireye tanınmış bulunan muafiyet bu halin vuku bulduğu yılı takip eden bütçe yılından itibaren düşer.

(b) Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis

[181] 67 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'ne göre; 03.01.2015 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2016 yılına ilişkin emlak vergi değerlerinin hesabında; mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2016 yılı vergi değerleri, 2015 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerleme oranının yarısı olan (% 5,58/2=) %2,79 (iki virgül yetmiş dokuz) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır. 03.02.2016 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti ise, mükellefiyeti 2016 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2013 yılında takdir edilen ve 2014 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 15.11.2014 tarihli ve 29176 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 441) ile 2014 yılına ait belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (%10,11/2=) %5,055 (beş virgül sıfır elli beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2015 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerleme oranının yarısı olan (%5,58/2=) %2,79 (iki virgül yetmiş dokuz) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

(c) Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen veya yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (deprem hariç) afetlerle zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından afetin vuku bulduğu veya afete maruz bulunduğunun yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vuku bulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olunup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır (Bu halde, bu maddenin (a) fıkrası hükmü uygulanmaz.). Şu kadar ki, kamu kuruluşlarınca afet bölgesi olduğu nedeniyle inşaat yasağı konulan yerlerde yapılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz. Muafiyetten faydalanacak mükellefler, İmar ve İskan Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.

(d) Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binalar (bu yerlerin açık bulunmadığı zamanlarda da kullanılanlar hariç), bu maksada tahsis edildikleri süre için vergiden muaftır.

(e) Planlama teşkilatınca tespit ve tayin edilen geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınai tesisler, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

(f) (3365 sayılı Kanunun 4'üncü maddesiyle eklenen fıkra) Organize sanayi bölgeleri (6772 sayılı kanunun 10'uncu maddesiyle eklenen ibare; Yürürlük 24.02.2017), serbest bölgeler ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır (6728 sayılı kanunun 39'uncu maddesi ile eklenen fıkra; Yürürlük 01.01.2017).

(g) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Yukarıda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkur fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır. Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.).

Yukarıda belirtilen fıkra hükmüne göre yeniden inşa olunan binaların, bina apartman ise dairelerin, ister sahibince oturulsun isterse kiraya verilsin, mesken olarak kullanılmaları kaydıyla, vergi değerlerinin 2.500 liradan az olmamak üzere 1/4 oranındaki kısmı, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile bina vergisinden muaf tutulacaktır. Bu suretle, geçici muaflık rejimi, vergi değeri ne olursa olsun bütün binalarına teşmil edilmiş olmaktadır. Şu kadar ki, muaflıktan sadece vergi değerinin ancak 1/4 ü yararlanacak fakat bu miktar 2.500 liradan az olmayacaktır. 1/4 ve 2.500 liralık muaflık, bina veya apartman dairesine uygulanacak, muaflıktan müşterek maliklerden her biri kendi hissesi oranında faydalanacak ve geçici muaflık bina ve apartman dairelerine tanındığına göre, muaflıktan faydalanacak miktarın hesabında her bir daire ayrı ayrı nazara alınacaktır. Buna göre, vergi değerleri 100.000'er lira olan üç daireli bir apartmana (değeri 100.000*3= 300.000 TL) müştereken malik olan iki mükelleften her biri toplam olarak (300/4=75.000 TL) 75.000 liralık geçici muaflıktan yararlanabilecektir. Söz konusu edilen geçici muaflık, sadece fiilen mesken olarak kullanılan binalara aittir. Bu sebeple geçici vergi muaflığından yararlanan bina veya dairenin kısmen veya tamamen meskenden başka maksada tahsisi halinde bu muafiyet, tahsisin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren düşecektir.

ii. Turizmi Teşvik Muaflığı: Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır (Md. 5). Bu muaflıktan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin işletmelerine dahil, kendilerine ait binalar faydalanabileceğinden adı geçen kişilerin kiralayıp aynı maksada tahsis edecekleri binalar için böyle bir muaflık söz konusu olmayacaktır.

iii. Tabiî afetler sebebiyle inşa edilen binaların muaflığı (Md.5/c): Bu kapsamdaki muaflıktan aşağıdaki binalar yararlanır:

- Deprem, su basması, yangın gibi tabiî afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılamaz hale gelen vergi mükellefleri tarafından inşa edilen veya kamu kuruluşunca ilgili kanunlarına göre inşa edilip bu hak sahiplerine devir edilen binalara tanınacak geçici vergi muaflığı.
- Yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (deprem hariç) afetlerle zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından inşa edilen veya kumu kuruluşunca ilgili kanunlarına göre inşa edilip sözü edilen hak sahiplerine devir edilen binalara tanınacak geçici vergi muaflığı.

Söz konusu edilen geçici muaflık 10 yıllık bir devreyi kapsamakta ve binaların mesken olarak kullanılması veya meskenden başka maksada tahsis edilmesi herhangi bir önem taşımamaktadır. Ancak, bu binaların tabiî afete uğrayan veya binaları tabiî afetle zarar görmesi muhtemel olduğu tespit edilen mükellefler tarafından inşa edilmesi veya kamu kuruluşunca ilgili kanunlara göre inşa edilip hak sahiplerine devir edilmesi geçici vergi muaflığından yararlanmak bakımından gerekli bulunmaktadır. Öte yandan, sözü edilen binaların, tabiî afete uğrayan veya tabiî afetle (deprem hariç) zarar görmesi muhtemel vergi mükellefleri tarafından yapılması halinde, afetin vukuu veya afete maruz bulunulduğunun yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde inşaatın bitirilmesi ve inşaatın afetin vuku bulduğu yerde veya kamu kuruluşunca gösterilen yerlerde yapılması lâzımdır.

Kamu kuruluşunca ilgili kanunlarına göre inşa edilip hak sahiplerine devir olunan binaların bitirilmesi için herhangi bir süre belirlenmediğinden, bu kabil binalar hakkında 10 yıllık geçici muaflık, devir edildikleri yılı takip eden bütçe yılı başından itibaren uygulanacaktır.

Kamu kuruluşlarınca afet bölgesi olduğu nedeniyle inşaat yasağı konulan yerlerde yapılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz. Muafiyetten faydalanacak mükellefler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.

Sözü edilen geçici vergi muaflığı, yukarıda da değinildiği gibi, her türlü binalara şamil olduğundan, mesken binaları için (a) fıkrasında öngörülen geçici muaflık bu binalar hakkında ayrıca uygulanmayacaktır. Bununla beraber, bu özel muaflıktan yararlanmayan binalar hakkında kanunun genel hükümleri uygulanabilecektir.

iv. Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binaların muaflığı (Md.5/d): Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binalar, bu maksada tahsis edildikleri süre için vergiden muaftır. Fuar, sergi veya panayırın açık bulunmadığı zamanlar başka maksatlarla kullanılan binaların bu muaflıktan yararlandırılması söz konusu değildir.

v. Geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınaî tesislerin muaflığı (Md.5/e): Kalkınma Bakanlığı tarafından tespit ve tayin edilen geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınai tesisler, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

vi. Organize sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binaların muaflığı (Md.5/f): Organize sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Yukarıda 1, 2, 3 ve 4 nolu bölümlerde belirtilen muafiyetlerden istifade için, o bölümlerde yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır. Bu şart yerine getirilmediği takdirde fıkralarda yazılı diğer şartlar mevcut olsa dahi geçici muaflığın uygulanması mümkün değildir. Geri kalmış bölgelerdeki muaflık için böyle bir bildirim zorunluluğu olmadığından bu gibi hallerde muaflık vergi dairesince resen uygulanabilecektir.

Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. Köylerdeki inşaat için bildirme mecburiyeti olmadığından, diğer şartların mevcut olması halinde bunlar için bildirim şartı aranmaksızın muaflık uygulanacaktır.

2.2. Vergi Matrahı ve Nispet

Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir. Sabit istihsal tesisatına ait değerler vergi matrahına alınmaz (Md.7). Bu nedenle, değerlemede bina içerisindeki makine ve tesisler nazara alınmayacaktır.

Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bu oranlar, 5216 Sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı uygulanır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir (Md.8).

Bakanlar Kurulu, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz (Md.8). Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaz. Bu hüküm binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl uygulanır (Md.8).

2.3. Bina Vergisi Mükellefiyetinin Başlaması ve Bitmesi

Bina vergisi mükellefiyetinin (Md.9) başlaması ve bitişi, arazi ve arsa vergisinden farklı özellik göstermektedir. Mevzuata göre bina vergisinin mükellefiyeti;

- Vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
- Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamındaki binaların değerinde % 25'i aşan oranda bir artma veya eksilme olması halinde bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,
- Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,
- Muafiyetin son bulduğu tarihi,

takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer. Oturulması ve kullanılması kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binaların vergileri, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine, bu olayların vukua geldiği tarihlerden sonra gelen taksitlerden itibaren, bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz (9.Madde).

2.4. Verginin Tarh ve Tahakkuku

Bina vergisi, ilgili belediye tarafından (Md.11); (i) dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında, (ii) vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi gereken hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep yılın son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirimin verildiği tarihte ve (iii) herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamındaki binaların değerinde % 25'i aşan oranda bir artma veya eksilme olması halinde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur.

Bildirim posta ile gönderilmiş ise vergi, bildirim verme süresinin son gününü takip eden yedi gün içinde tarh olunur. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılır ve mükellefe bir yazı ile bildirilir. Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan bina vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır. Bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binaya ait bina vergisini tarha yetkili olacak belediye, ilgili valiler tarafından belirlenir.

3. ARAZİ VERGİSİNİN KONUSU VE MÜKELLEFİ

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 (Md.12).

Arazi Vergisini, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder. Bir araziye paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar. Mülkiyeti ihtilaflı bulunan arazi için, araziye tasarrufta bulunmayan kişiler tarafından ödenen Arazi Vergileri, ihtilafın ödeme yapan aleyhine sonuçlanması halinde ihtilafla ilgili bulunanların karar tarihinden itibaren bir yıl içerisinde başvurmaları şartıyla kendilerine ret ve iade olunur (Md.13).

3.1. Arazi Vergisinden Muaflık ve İstisnalar

3.1.1. Daimi muaflıklar

Arazi vergisinden daimi muafiyet şartsız muafiyet ve kiraya verilmeme şartıyla daimi muaflıklar olarak iki grupta toplanmıştır. Vergiden şartsız daimi muaflıklar aşağıdaki gibidir:

Aşağıda yazılı arazi (4046 Sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) Arazi Vergisinden daimi olarak muaftır (Md.14):

- Özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi;
- İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseseler tarafından işletilen:
- Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletmelerine ait arazi;
- Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletmelerine ait arazi;
- Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait arazi ve arsalar.
- 5411 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden

bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflâs idarelerine ait arazi ve arsalar.

- 4749 Sayılı Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan arazi ve arsalar.

Kiraya verilmeme şartıyla daimi muaflıklar ise aşağıdaki gibi uygulanacaktır:

Aşağıda yazılı arazi kiraya verilmemek (4046 Sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Arazi Vergisinden daimi olarak muaftır (14.Madde).

- Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait arazi (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);
- Yabancı devletlere ait olup gerek elçilik ve konsolosluk binaları gerekse elçilerin ikametlerine mahsus binalar yapılmak üzere sahip olunan arazi ve arsalar ile bu çeşit binalardan yanan, yıkılanların arsaları (Karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait arazi ve arsalar;
- Mezarlıklar.
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi. (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arsa ve arazi hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan arazi ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyet uygulanmaz.)
- Petrolün boru hatları ile transit geçişi ile ilgili projeler kapsamında; kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunun maliki veya irtifak hakkı sahibi olduğu ve ilgili proje yatırımcıları lehine irtifak hakkı tesis edilmiş gayrimenkuller.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar.

3.1.2. Geçici muaflıklar

Aşağıda yazılı araziler geçici olarak arazi vergisinden muaf olacaklardır (Md.15):

- Özel kanunlarına göre Devlet ormanları dışında insan emeğiyle yeniden orman haline getirilmek üzere ağaçlandırılan arazi 50 yıl;
- Toprak ve topografik özellikleri ve erozyon gibi sınırlayıcı faktörler sebebiyle kültür bitkilerinin yetişmelerini engelleyen araziden; bataklık, turbiyer, çorak, makilik, çalılık, taşlık ve sair haller dolayısıyla üzerinde tarım yapılamayan sahaların, ıslah tedbirleriyle yeniden tarıma elverişli hale getirilmesinde 10 yıl;
- Teknik, ekonomik ve ekolojik bakımlardan gerekli şartları haiz olan arazide yeniden fidanla dikim veya aşılama veya yeniden yetiştirme suretiyle ağaçlık, meyvelik, bağ ve bahçe meydana getirilmesinde asgari 2 yıl, azami 15 yıl;
- Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca, organize sanayi bölgeleri için iktisap olunduğu veya bu bölgelere tahsis edildiği kabul edilen arazi (Sanayici lehine tapudaki tescilin yapılacağı tarihe kadar).

Geçici olarak muaflıktan istifade için arazinin bu maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun ilgili vergi dairesine bütçe yılı içinde bildirilmesi şarttır. Muafiyetler, arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takip eden bütçe yılından başlar. Bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer.

(a) ve (b) fıkralarında yazılı muafiyet konusu arazinin bu fıkralarda gösterilen cihetlere tahsis edilmiş olup olmadığının şartları ile (c) fıkrasına göre geçici muafiyet verilecek haller, bunların şartları ve muafiyet süreleri Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı ile Türkiye Ziraat Odaları Birliğinin mütalaası alınmak suretiyle Maliye Bakanlığınca belli edilir ve Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulur.

3.1.3. Arazi vergisinde istisna

Mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi değerinin 10.000 Türk Lirası Arazi Vergisinden müstesnadır. Bu miktarı üç misline kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir. Bu hükmün tatbikatında mükellef ile eş ve velayet altındaki çocuklara ait arazi değerleri toplu olarak nazara alınır. Bu maddede yazılı istisna, hisseli arazide mükelleflerin hisse miktarları ayrı ayrı nazara alınmak suretiyle uygulanır (Md.16).

3.2. Arazi Vergisinin Matrahı ve Nispeti

Arazi vergisinin matrahı arazinin bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir (Md.17). Arazi vergisinin oranı binde bir, arsalarda ise binde üçtür. Bu oranlar, 5216 Sayılı Kanunun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir (Md.18).

3.3. Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi

Arazi vergisi mükellefiyetinin başlaması ve bitmesi aşağıdaki gibi tanımlanmıştır (Md.19):

- Vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
- Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamındaki binaların değerinde % 25 i aşan oranda bir artma veya eksilme olması halinde bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,
- Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,
- Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

Vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyet, bu olayın vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer. Kanunların verdiği yetkiye dayanılarak tasarrufu yasak edilen arazinin vergisi, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine yasaklama tarihini izleyen taksitlerden itibaren bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz.

Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle yanan, yıkılan binaların arsalarına ait vergiler, bu olayların vukua geldiği tarihleri takip eden bütçe yılından itibaren iki yıl süre ile alınmaz. Üzerine bina yapılan arsanın Arazi Vergisi mükellefiyeti, inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona erer.

3.4. Verginin Tarh ve Tahakkuku

Arazi vergisi, ilgili belediye tarafından (Md.21); (i) dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında, (ii) vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi gereken hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirimin verildiği tarihte ve (iii) herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamındaki binaların değerinde % 25'i aşan oranda bir artma veya eksilme olması halinde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur.

Bildirim posta ile gönderilmiş ise vergi, bildirim verme süresinin son gününü takip eden yedi gün içinde tarh olunur. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılır ve mükellefe bir yazı ile bildirilir. Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan arazi vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk

etmiş sayılır. Bir il veya ilçe sınırları içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan araziye ait arazi vergisini tarha yetkili olacak belediye, ilgili valiler tarafından belirlenir.

4. EMLAK VERGİSİNE İLİŞKİN ORTAK HÜKÜMLER

4.1. Muaflık ve İstisna Hükümlerinin Kanunda Yer Alması Esası

Bina ve arazi vergileri ile ilgili muaflık ve istisna hükümleri bu kanuna eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenlenir (Md.22).

4.2. Bildirim Verme Süresi

Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamındaki binaların değerinde % 25'i aşan oranda bir artma veya eksilme olması hali haricinde, vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlâk vergisi bildirimi verilmesi zorunludur. Devlete ait arazi için bildirim verilmez (Md.23).

Bildirimler;

- Yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde,
- Vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde, emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verilir.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde verilir. Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek imzalı bir bildirim verebilecekleri gibi, münferiden de bildirim verebilirler. Paylı mülkiyet halinde ise bildirim münferiden verilir.

Elbirliği mülkiyetinde münferiden bildirim verildiği takdirde, gayrimenkule ait vergi değeri üzerinden hissedarların adedine göre ayrı ayrı tarh ve tahakkuk yapılır.

Bildirimlerin şekli ve kapsamı Maliye Bakanlığınca belirlenir.

4.3. Vergi Değeri

- Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre beyan edilecektir.
- Binalar için Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınmak suretiyle hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur. Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamındaki binaların değerinde % 25 i aşan oranda bir artma veya eksilme olması hali haricindeki, vergi değerini tadil eden nedenlerle mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre, belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan

kesirler dikkate alınmaz. Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen artış oranını sıfıra kadar indirmeye veya yeniden değerleme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95'inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir (Md.29).

4.4. Ödeme Süresi

Emlak Vergisi birinci taksiti Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksiti Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenir. Maliye Bakanlığı ödeme aylarını, bölgelerin özelliklerine göre değiştirebilir (Md.30).

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur. Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takip eden bütçe yılından itibaren emlakin vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir. Kısıtlamanın devam ettiği sürede tecil edilen verginin 9/10 u bina, arsa veya arazinin satılması, kamulaştırılması veya hibe yoluyla ahara devir ve temliki halinde, tahsilat zamanaşımına uğramamış olanları muaccel hale gelir.

Devir ve ferağı yapılan bina ve arazinin, devir ve ferağın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş Emlak Vergisinin ödenmesinden devreden devralan müteselsilen sorumlu tutulurlar. Devralanın mükellefe rücu hakkı saklıdır. Tapu daireleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15'inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere bildirir (Md.30).

4.5. Vergi Dairesince Yapılacak İşlemler

Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler tüzükte belirtilir (Md.31). Bildirimin süresinde verilmemesi halinde, vergi idarece tarh edilir. İdarece tarhiyatta her yıla ilişkin vergi değeri, 29'uncu madde hükmü dikkate alınarak hesaplanır (Md.32).

4.6. Vergi Değerini Tadil Eden Nedenler

Zaman içinde imar ve yapılaşma koşulları, kamu yatırımları ile doğal afetler gibi gerekçelerle taşınmazın piyasa değerinde değişim olması olağan bir durumdur. Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir (Md.33):

- Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.)
- Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harap olması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması;
- Bir binanın kullanış tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline dönüştürülmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanış tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.)
- Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması:

- Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi;

- Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi;

- Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi.

- Tarım yapılmayan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi,

- Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi.

- Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi durumuna girmesi.
- Bir bina veya arazinin takvim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (Arazinin bir kısmının kamulaştırılması da ifraz hükmündedir.)
- Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisselere ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi.
- Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina veya arazinin değerlerinde % 25 i aşan oranda artma veya eksiltme olması;

4.7. Usul Hükümleri

1319 Sayılı Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu Kanuna göre alınacak vergiler hakkında 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır (Md.37). 1319 Sayılı Kanunda geçen "Vergi Dairesi" tabiri, belediyeleri ifade eder.

Emlak Vergisi Kanunu uygulanmasında, Vergi Usul Kanununun vergi inceleme yetkisi hariç olmak üzere;

- Belediye gelir şube müdürü, gelir şube müdürü olmayan yerlerde belediye hesap işleri müdürü, hesap işleri müdürü olmayan yerlerde muhasebeci, vergi dairesi müdürü sıfat ve yetkisini haizdir.
- Vergi Usul Kanununda mahallin en büyük mal memuruna verilmiş görev ve yetkiler, belediye başkanları tarafından kullanılır.

4.8. Bina ve Arazi Vergilerinde Zamanaşımı

Bildirim dışı kalan bina ve arazinin vergi ve cezalarında zamanaşımı, bu bina ve arazinin bildirim dışı bırakıldığının idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlar (Md.40).

ONBEŞİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ALIM SATIM VE İNŞA KAZANÇLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

1. GİRİŞ

Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa kazançlarının vergilendirilmesi genel olarak aşağıda belirtilen kanunlarda düzenlenmiştir. Bunlar; (i**)** Gelir Vergisi Kanunu, (ii) Kurumlar Vergisi Kanunu ve (iii) Katma Değer Vergisi Kanunu'dur. Gelir Vergisi Kanunu gerçek kişilere, Kurumlar Vergisi kanunu ise Kurumlara yönelik vergi işlemlerini düzenlemektedir. Bu kısımda her üç kanunda gayrimenkul alım-satım ve inşa kazançlarının vergilendirilmesine ilişkin aşağıda özet olarak sunulmaktadır.

2. GELİR VERGİSİ KANUNU

2.1. Gelir Vergisinin Konusu, Unsurları ve Mükellefiyet

Konusu: Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tâbidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır (Md.1).

Gelirin unsurları: Mevzuatta açıkça gelir vergisinin temel unsurları aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Gelire giren kazanç ve iratlar şunlardır:
- Ticarî kazançlar,
- Ziraî kazançlar,
- Ücretler,
- Serbest meslek kazançları,
- Gayrimenkul sermaye iratları,
- Menkul sermaye iratları,
- Diğer kazanç ve iratlar.

Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, yukarıda yazılı kazanç ve iratlar gelirin tespitinde gerçek ve safi miktarları ile nazara alınır (Md.2).

Mükellefiyet: Tam Mükellefiyet; Aşağıda yazılı gerçek kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler (Md.3):

- Türkiye'de yerleşmiş olanlar;
- Resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları (Bu gibilerden, bulundukları memleketlerde elde ettikleri kazanç ve iratları dolayısıyla Gelir Vergisine veya benzeri bir vergiye tabi tutulmuş bulunanlar, mezkur kazanç ve iratları üzerinden ayrıca vergilendirilmezler)

Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler (Md.6).

2.2. Kazançların Vergilendirilmesi

Gayrimenkullerin alım satım ve inşasından elde edilen kazançlar, niteliklerine göre iki şekilde vergiye tabi tutulurlar. Bunlar; (i) ticari kazanç ve (ii) diğer kazanç ve iratlardır.

Ticari Kazanç: Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır (Md. 37). Bu kanunun uygulanmasında, aşağıda yazılı kazançlar ticari kazanç sayılır.

- Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden (Md. 37/4),

- Satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından elde edilen kazançlar (Md. 37/6).

Bilanço esasında ticari kazancın tespiti: Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır (Md. 38). Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:

İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir.

İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.

İşletme hesabı esasında ticari kazancın tespiti: İşletme hesabı esasına göre ticari kazanç, bir hesap dönemi içinde elde edilen hasılat ile giderler arasındaki müspet farktır. Emtia alım ve satımı ile uğraşanlarda ticari kazancın bulunması için hesap dönemi sonundaki emtia mevcudunun değeri hasılata, dönem başındaki emtia mevcudunun değeri ise giderlere ilave olunur (Md. 39).

İndirilecek giderler: Safi kazancın tespit edilmesi için, aşağıdaki giderlerin indirilmesi kabul edilir.

- Ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderler.
- Hizmetli ve işçilerin iş yerinde veya iş yerinin müştemilatında iaşe ve ibate giderleri, tedavi ve ilaç giderleri, sigorta primleri, emekli aidatı ve giyim giderleri
- İşle ilgili olmak şartıyla, mukavelenameye veya ilama veya kanun emrine istinaden ödenen zarar; ziyan ve tazminatlar
- İşle ilgili ve yapılan işin ehemmiyeti ve genişliği ile mütenasip seyahat ve ikamet giderleri
- İşletme ile ilgili olmak şartıyla; bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi ayni vergi, resim ve harçlar.
- Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ayrılan amortismanlar.
- İşverenlerce, Sendikalar Kanunun hükümlerine göre sendikalara ödenen aidatlar.
- İşverenler tarafından ücretliler adına bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları.
- Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedeli.
- Türkiye İş Kurumu tarafından düzenlenen işbaşı eğitim programlarından faydalananlara, programı yürüten işverenlerce fiilen ödenen tutarlar

Gider kabul edilmeyen ödemeler aşağıdaki gibi sıralanabilir (Md. 41):

- Teşebbüs sahibi ile eşinin ve çocuklarının işletmeden çektikleri paralar veya aynen aldıkları sair değerler *(Aynen alınan değerler emsal bedeli ile değerlenerek teşebbüs sahibinin çektiklerine ilave olunur.),*
- Teşebbüs sahibinin kendisine, eşine, küçük çocuklarına işletmeden ödenen aylıklar, ücretler, ikramiyeler, komisyonlar ve tazminatlar,
- Teşebbüs sahibinin işletmeye koyduğu sermaye için yürütülecek faizler,
- Teşebbüs sahibinin, eşinin ve küçük çocuklarının işletmede cari hesap veya diğer şekillerdeki alacakları üzerinden yürütülecek faizler,
- Bu fıkranın 1 ilâ 4 numaralı bentlerinde yazılı olan işlemler hariç olmak üzere, teşebbüs sahibinin, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel veya fiyatlar üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunması halinde, emsallere uygun bedel veya fiyatlar ile teşebbüs sahibince uygulanmış bedel veya fiyat arasındaki işletme aleyhine oluşan farklar işletmeden çekilmiş sayılır.
- Her türlü para cezaları ve vergi cezaları ile teşebbüs sahibinin suçlarından doğan tazminatlar *(Akitler ceza şartı olarak derpiş edilen tazminatlar, cezai mahiyette tazminat sayılmaz.)*

Bu maddenin uygulanmasında, kolektif şirketlerin ortakları ile adi ve eshamlı komandit şirketlerin komandite ortakları teşebbüs sahibi sayılır.

Birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işleri: Birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat (dekapaj işleri de inşaat işi sayılır) ve onarma işlerinde kar veya zarar işin bittiği yıl kati olarak tespit edilir ve tamamı o yılın geliri sayılarak, mezkûr yıl beyannamesinde gösterilir. Mükellefler bu madde kapsamına giren hallerde her inşaat ve onarım işinin hasılat ve giderlerini ayrı bir defterde veya tutmakta oldukları defterlerin ayrı sayfalarında göstermeye ve düzenleyecekleri beyannameleri işlerin ikmal edildiği takvim yılını takip eden yılın Mart ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar vermeye mecburdurlar (md. 42).

Müşterek genel giderler ve amortismanların dağıtılması: Birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işlerinde veya bu işlerin diğer işlerle birlikte yapılması halinde müşterek genel giderler ve amortismanlar aşağıdaki esaslara göre dağıtılır.

- Yıl içinde birden fazla inşaat ve onarma işinin birlikte yapılması halinde, her yıla ait müşterek genel giderler bu işlere ait harcamaların *(enflasyon düzeltmesi yapılan dönemlerde düzeltilmiş tutarlarının)* enflasyon düzeltmesine tâbi tutulmuş tutarlarının birbirine olan nispeti dahilinde;
- Yıl içinde tek veya birden fazla inşaat ve onarma işinin bu madde şümulüne girmeyen işlerle birlikte yapılması halinde, her yıla ait müşterek genel giderler, bu işlere ait harcamalar ile diğer işlere ait satış ve hasılat tutarlarının *(enflasyon düzeltmesi yapılan dönemlerde bunların düzeltilmiş tutarlarının)* birbirine olan nispeti dahilinde;
- Birden fazla inşaat ve onarma işlerinde veya bu işlerle sair işlerde müştereken kullanılan tesisat, makina ve ulaştırma vasıtalarının amortismanları, bunların her işte kullanıldıkları gün sayısına göre (md. 43).

Müşterek Genel Giderlerin Dağıtımı: Yıllara yaygın inşaat ve onarma işi yapan mükellefler, bu işlerine ait kayıtlarını ayrı bir defterde veya tutmakla yükümlü oldukları defterlerin ayrı sayfalarında göstermek ve kâr- zararlarını ayrı ayrı saptamak zorundadırlar. Hangi işle ilgili olduğu saptanamayan veya bütün işler için yapılan giderler ortak genel gider olarak kabul edilip yapılan işlere dağıtılacaktır.

Gelir Vergisi Kanununun 43'üncü maddesi ortak giderlerin ve amortismanların dağıtılmasına ilişkin esasları belirlemiştir. Buna göre, birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işlerinde veya bu işlerin diğer işlerle birlikte yapılması halinde müşterek genel giderler ve amortismanlar aşağıdaki esaslara göre dağıtılır.

a- *Yıl İçinde Birden Fazla İnşaat ve Onarım işinin Birlikte Yapılması:* Yıl içinde birden fazla inşaat ve onarım işinin birlikte yapılması halinde, her yıla ait müşterek genel giderler, bu işlere ait harcamaların *(enflasyon düzeltmesi yapılan dönemlerde düzeltilmiş tutarlarının)* birbirine olan nispeti dahilinde dağıtılacağı hüküm altına alınmıştır.

b- *İnşaat ve Onarım İşlerinin Diğer İşlerle Birlikte Yapılması:* Yıl içinde tek veya birden fazla inşaat ve onarma işinin bu madde şümulüne girmeyen işlerle birlikte yapılması halinde, her yıla ait müşterek genel giderler, bu işlere ait harcamalar ile diğer işlere ait satış ve hasılat tutarlarının *(enflasyon düzeltmesi yapılan dönemlerde bunların düzeltilmiş tutarlarının)* birbirine olan nispeti dahilinde dağıtılacağı hüküm altına alınmıştır.

c- *İnşaat ve Onarım İşlerinin Diğer İşlerle Birlikte Yapılması Sırasındaki Amortismanlar:* Birden fazla inşaat ve onarma işlerinde veya bu işlerle sair işlerde müştereken kullanılan tesisat, makina ve ulaştırma vasıtalarının amortismanları, bunların her işte kullanıldıkları gün sayısına göre yapılır[182].

[182] *E.Demir, İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, Gazi Kitabevi, 2015, Ankara, s.145.*

Amortismanların Dağıtımı: Yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde ya da bu işlerle diğer işlerin *(örneğin; özel inşaat işlerinin, alım-satım işinin ya da nakliye işinin)* birlikte yapılması halinde, ortaklaşa kullanılan makine, tesisat ve nakil vasıtaları gibi amortismana tabi kıymetlerin amortismanları; bunların her işte kullanıldığı gün sayısının, toplam olarak tüm işlerde çalıştığı gün sayısına oranlanması suretiyle dağıtıma tabi tutulur.

Amortisman dağıtımında özellik gösteren durumlar aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Bir makine, tesisat veya taşıtın yıl içinde kullanılmadığı günlere ait amortismanları, önce genel giderlere kaydedilmeli daha sonra dağıtıma tabi tutulmalıdır. Ancak bu yolla dağıtılacak amortismanlardan pay verilecek işlerin amortismana tabi iktisadi kıymetin kullanılabileceği işler olması gerekmektedir.

- Büro makineleri, mobilya ve mefruşat gibi iktisadi kıymetlerin amortismanları, genel giderlere atılarak dağıtımları buradan yapılmalıdır.

- Yıl içinde veya yıl sonunda alınan kıymetlerin alınmadan önceki döneme isabet eden amortisman kısmı, genel giderlere atılarak dağıtımı buradan yapılıdır. Ancak, genel giderler yolu ile yapılacak dağıtımda da sadece bu sabit kıymetlerin kullanılabileceği işler dikkate alınmalıdır[183].

İnşaat ve onarma işlerinde işin bitimi: İnşaat ve onarma işlerinde geçici ve kesin kabul usulüne tabi olan hallerde geçici kabulün yapıldığını gösteren tutanağın idarece onaylandığı tarih; diğer hallerde işin fiilen tamamlandığı veya fiilen bırakıldığı tarih bitim tarihi olarak kabul edilir. Bitim tarihinden sonra bu işlerle ilgili olarak yapılan giderler ve her nam ile olursa olsun elde edilen hasılat, bu giderlerin yapıldığı veya hasılatın elde edildiği yılın kar veya zararının tespitinde dikkate alınır (Md. 44).

Gelir Vergisi Kanununun 44'üncü maddesi uyarınca inşaat ve onarım işlerinde işin bitim tarihi;

- Geçici ve kesin kabul usulüne tabi olan işlerde geçici kabulün yapıldığını gösteren tutanağın idarece onaylandığı tarih,

- Geçici ve kesin kabul usulüne tabi olmayan işlerde işin fiilen tamamlandığı veya fiilen bırakıldığı tarih bitim tarihi olarak kabul edilir.

Geçici ve kesin kabul yönteminde yıllara yaygın inşaat ve onarım işi, geçici kabulün yapıldığını gösteren tutanağın idarece onaylandığı tarihte bitmiş sayılır. Elde edilen gelir/gider, geçici kabul tutanağının idarece onaylandığı yılı izleyen Mart ayının 25. günü akşamına kadar beyan edilir.

Bitim tarihinden sonra bu işlerle ilgili olarak yapılan giderler ve her ne nam ile olursa olsun elde edilen hasılat, bu giderlerin yapıldığı veya hasılatın elde edildiği yılın kâr veya zararının tespitinde dikkate alınır. İşin tamamlanması için belirli şartların birlikte bulunması gereklidir. Bu şartlar; işin yapılmış olması, yapılan işin teslim edilmiş olması ve yapılan işin kabul edilmiş olması olarak sıralanabilir[184].

2.3. Gayrimenkul Sermaye İradı

Gayrimenkul sermaye iradının tarifi (Md. 70): Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır:

- Arazi, bina *(Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir),* maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;

[183] *E.Demir, İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, Gazi Kitabevi, 2015, Ankara, s.146.*
[184] *E.Demir, İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, Gazi Kitabevi, 2015, Ankara, s.149*

- Voli mahalleri ve dalyanlar;
- Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen, mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri;
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;
- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı *(İhtira beratının mucitleri veya kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.)*, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar *(Bu hakların kullanılması için gerekli malzeme ve teçhizat bedelleri de gayrimenkul sermaye iradı sayılır.);*
- Telif hakları *(Bu hakların, müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.)*;
- Gemi ve gemi payları *(Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz)* ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;
- Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

Yukarıda yazılı mallar ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanır. Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında bu bölümdeki hükümler uygulanır. Vakfın gelirinden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri bu kanunun uygulanmasında gayrimenkul sermaye iradı addolunur.

Safi irat (Md. 71): Gayrimenkul sermaye iradından safi irat, gayrisafi hasılattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır.

2.4. Değer Artışı Kazançları

Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır (Mükerrer 80.Madde):

- İvazsız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri hariç, menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar.
- Kanunun 70'inci maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde yazılı hakların (ihtira beratları hariç) Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar *(Bu hakların kullanılması için gerekli malzeme ve teçhizat bedelleri de gayrimenkul sermaye iradı sayılır.);* elden çıkarılmasından doğan kazançlar.
- Telif haklarının ve ihtira beratlarının müellifleri, mucitleri ve bunların kanunî mirasçıları dışında kalan kimseler tarafından elden çıkarılmasından doğan kazançlar.
- Ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar.
- Faaliyeti durdurulan bir işletmenin kısmen veya tamamen elden çıkarılmasından doğan kazançlar.
- İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70'inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal *(gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil)* ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar *(Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır).*

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temliki, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 2017 yılı için **11.000** Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır (G.V.K. Mükerrer Madde: 80 ve G.V.K. Genel Tebliği Sıra No: 296).

Faaliyetine devam eden ticarî bir işletmenin kısmen veya tamamen satılmasından veya ticarî işletmeye dahil amortismana tâbi iktisadî kıymetlerle birinci fıkrada yazılı hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar ticarî kazanç sayılır ve bunlara ticarî kazanç hakkındaki hükümler uygulanır.

Vergilendirilmeyecek değer artışı kazançları: Aşağıdaki yazılı hallerde değer artışı kazancı hesaplanmaz ve vergilendirilmez (Md. 81):

- Ferdi bir işletmenin sahibinin ölümü halinde, kanunî mirasçılar tarafından işletmenin faaliyetine devam olunması ve mirasçılar tarafından işletmeye dahil iktisadî kıymetlerin kayıtlı değerleriyle *(bilanço esasına göre defter tutuluyorsa bilançonun aktif ve pasifiyle bütün halinde)* aynen devir alınması.
- Kazancı bilanço esasına göre tespit edilen ferdi bir işletmenin bilançosunun bir sermaye şirketine aktif ve pasifiyle bütün halinde devrolunması, devir alan şirketin bilançosuna aynen geçirilmesi ve devredilen ferdi işletmenin sahip veya sahiplerinin şirketten, devir bilançosuna göre hesaplanan öz sermayesi tutarında ortaklık payı alması *(Bu ortaklık payını temsil eden hisse senetlerinin nama yazılı olması şarttır).*
- Kollektif ve adi komandit şirketlerin bu maddenin (2) numaralı bendinde yazılı şartlar dahilinde nev'i değiştirerek sermaye şirketi haline dönüşmesi *(Kollektif ve adi komandit şirketlerin şekil değiştirerek anonim şirket haline dönüşmesi halinde şekil değiştiren kollektif ve adi komandit şirketlerin ortaklarının anonim şirketteki ortaklık paylarını gösteren hisse senetlerinin nama yazılı olması şarttır).*

Safi değer artışı: Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hâsılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerleme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur. İşletmeye dahil amortismana tâbi iktisadî kıymetlerin elden çıkarılması halinde, iktisadî kıymetlerin maliyet bedeli yerine amortismanlar düşüldükten sonra kalan net değeri esas alınır. Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen ÜFE artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır (Mükerrer Md.81).

2.5. Verginin Tarhı

Beyan esası: Hilafına hüküm olmadıkça, Gelir Vergisi mükellefin veya vergi sorumlusunun beyanı üzerine tarh olunur (Md. 83).

Gelirin Toplanması ve Yıllık Beyanname: Mükellefler bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratları için bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça yıllık beyanname verirler. Bu Kanuna göre beyanı gereken gelirlerin yıllık beyannamede toplanması zorunludur. Tacirler, ticari, zirai ve mesleki faaliyetlerinden kazanç temin etmemiş olsalar bile, yıllık beyanname verirler (Md. 85).

Toplama yapılmayan haller: Dar mükellefiyette, tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan, diğer kazanç ve iratlar için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez (Md. 86).

Diğer indirimler: Gelir vergisi matrahının tespitinde, gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden aşağıdaki indirimler yapılabilir (Md. 89):

Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara yapılan her türlü bağış ve yardımlar (Md. 89/5).

Matrahtan ve gelir unsurlarından indirilmeyecek giderler: Gelir Vergisi ile diğer şahsi vergiler ve her ne şekilde olursa olsun vergi cezaları ve para cezaları, Amme Alacaklarının Tahsili Usulü hakkındaki Kanun hükümlerine göre ödenen cezalar, gecikme zamları ve faizler Gelir Vergisinin matrahından ve gelir unsurlarından indirilmez. Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ödenen gecikme faizleri, vergi matrahından ve gelir unsurlarından indirilmez (Md. 90).

Yıllık beyannamenin verilmesi: Bir takvim yılına ait beyanname izleyen yılın Mart ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar, gelirin sadece basit usulde tespit edilen ticarî kazançlardan ibaret olması halinde izleyen yılın Şubat ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar, tam mükellefiyette vergiyi tarha yetkili vergi dairesine, dar mükellefiyette Türkiye'de vergi muhatabı mevcutsa onun Türkiye'de oturduğu yerin, Türkiye'de vergi muhatabı yoksa işyerinin, işyeri birden fazla ise bu işyerlerinden herhangi birisinin bulunduğu yer vergi dairesine verilir veya taahhütlü olarak posta ile gönderilir. Takvim yılı içinde memleketi terk edenlerin beyannameleri memleketi terke takaddüm eden 15 gün, ölüm halinde, ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde verilir (Md. 92).

Özel Haller ve Münferit Beyanname: Dar mükellefiyete tabi mükelleflerden yıllık beyanname vermeye mecbur olmayanlar; Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan diğer kazanç ve iratlarını gayrimenkulün bulunduğu yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmeye mecburdurlar (Md. 84/3).

Verginin Oranı (Md. 103): 2017 yılında ücret gelirlerine uygulanacak gelir vergisi tarifesi aşağıdaki tespit ve ilan edilmiştir:

Gelir Dilimi	Vergi Oranı
13.000 TL'ye kadar	% 15
30.000 TL'nin 13.000 TL'si için 1.950 TL, fazlası	% 20
110.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.350 TL, fazlası	% 27
110.000 TL'den fazlasının 110.000 TL'si için 26.950 TL, fazlası	% 35

2017 yılında ücret dışındaki gelirlere uygulanacak gelir vergisi tarifesi de aşağıdaki gibi uygulanacaktır:

Gelir Dilimi	Vergi Oranı
13.000 TL'ye kadar	% 15
30.000 TL'nin 13.000 TL'si için 1.950 TL, fazlası	% 20
70.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.350 TL, fazlası	% 27
70.000 TL'den fazlasının 70.000 TL'si için 16.150 TL, fazlası	% 35

Örnek: Ruknettin HAKYEMEZ 11.03.2017 tarihinde 150.000 TL'ye satın aldığı arsayı 14.03.2017 tarihinde 210.000 TL'ye nakit olarak satmıştır. Buna göre Ruknettin HAKYEMEZ'in bu işlem sonucu ödemesi gereken gelir vergisi tutarını hesaplayalım.

-Satış Bedeli	210.000 TL
-Alış Bedeli (-)	150.000 TL
-Brüt Satış Karı	60.000 TL
-2017 Yılı Taşınmaz Alım-Satım Kazançlarında İstisna Tutarı (-)	11.000 TL
-Gelir Vergisi Matrahı	49.000 TL
-Ödenecek Gelir Vergisi	10.480 TL

Verginin hesaplanması: Yıllık Gelir Vergisi, vergiye tabi gelirlerin yıllık toplamından, indirimler düşüldükten sonra kanunda belirtilen vergi oranları uygulanmak suretiyle hesaplanır (Md. 104).

Tarh yeri: Gelir Vergisi, mükellefin ikametgahının bulunduğu mahal vergi dairesince tarh edilir (Md. 106). Ancak;

- İş yeri ve ikametgahı ayrı vergi daireleri bölgesinde bulunan mükelleflerin vergileri, Maliye Bakanlığınca uygun görüldüğü takdirde ve mükellefe de evvelden bildirilmek kaydıyla iş yerinin bulunduğu,
- Dar mükellefiyete tabi olanların vergileri, beyannamelerini vermeye mecbur oldukları yerin vergi dairesince tarh olunur.

Vergilendirme dönemi: Gelir Vergisinde vergilendirme dönemi, geçmiş takvim yılıdır. Ancak, mükellefiyetin takvim yılı içinde kalkması halinde, vergilendirme dönemi, takvim yılı başından mükellefiyetin kalkması tarihine kadar geçen süreyi kapsar. Münferit beyanname ile bildirilmesi gereken gelirlerin vergilendirilmesinde vergilendirme dönemi yerine gelirin iktisap tarihi esas tutulur (Md. 108).

Tarh zamanı: Gelir Vergisi, Beyanname verilmesi icabeden hallerde, beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse, vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi takip eden yedi gün içinde, tarh edilir (Md. 109).

2.6. Verginin Ödenmesi

Yıllık beyana tabi gelirler üzerinden tahakkuk eden vergilerin ödenmesi aşağıdaki takvime uygun olarak yapılır:

- Şubat ayı içerisinde verilmesi gereken beyanname ile bildirilen gelir üzerinden tahakkuk ettirilen gelir vergisi Şubat ve Haziran aylarında;
- Mart ayı içerisinde verilmesi gereken beyanname ile bildirilen gelir üzerinden tahakkuk ettirilen gelir vergisi Mart ve Temmuz aylarında;

olmak üzere iki eşit taksitte ödenir (Md. 117).

Münferit beyanname ile bildirilen kazançların vergisinin ödenmesi ise aşağıdaki usule tabi olur:

Münferit beyanname ile bildirilen kazançların vergisi, beyanname verme süresi içinde vergi dairesine ödenir (Md. 120).

3. KURUMLAR VERGİSİ KANUNU

3.1. Verginin Konusu ve Mükellefleri

Aşağıda sayılan kurumların kazançları, kurumlar vergisine tâbidir (Md.1):

a) Sermaye şirketleri.

b) Kooperatifler.

c) İktisadî kamu kuruluşları.

d) Dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler.

e) İş ortaklıkları.

Kurum kazancı, gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluşur.

Kurumlar vergisi mükellefleri de aşağıdaki gibi sıralanabilir:

Sermaye şirketleri: Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kurulmuş olan anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketler ile benzer nitelikteki yabancı kurumlar sermaye şirketidir. Bu Kanunun uygulanmasında, Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tâbi fonlar ile bu fonlara benzer yabancı fonlar sermaye şirketi sayılır.

Kooperatifler: 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na veya özel kanunlarına göre kurulan kooperatifler ile benzer nitelikteki yabancı kooperatifleri ifade eder.

İktisadî kamu kuruluşları: Devlete, il özel idarelerine, belediyelere, diğer kamu idarelerine ve kuruluşlarına ait veya bağlı olup, faaliyetleri devamlı bulunan ve birinci ve ikinci fıkralar dışında kalan ticarî, sınaî ve ziraî işletmeler iktisadî kamu kuruluşudur.

Yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşlarına ait veya bağlı olup, bu maddenin birinci ve ikinci fıkraları dışında kalan ticarî, sınaî ve ziraî işletmeler, iktisadî kamu kuruluşu gibi değerlendirilir.

Dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler: Dernek veya vakıflara ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan ve bu maddenin birinci ve ikinci fıkraları dışında kalan ticarî, sınaî ve ziraî işletmeler ile benzer nitelikteki yabancı işletmeler, dernek veya vakıfların iktisadî işletmeleridir. Bu Kanunun uygulanmasında sendikalar dernek; cemaatler ise vakıf sayılır.

İktisadî kamu kuruluşları ile dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmelerin kazanç amacı gütmemeleri, faaliyetlerinin kanunla verilmiş görevler arasında bulunması, tüzel kişiliklerinin olmaması, bağımsız muhasebelerinin ve kendilerine ayrılmış sermayelerinin veya iş yerlerinin bulunmaması mükellefiyetlerini etkilemez. Mal veya hizmet bedelinin sadece maliyeti karşılayacak kadar olması, kâr edilmemesi veya kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesi bunların iktisadî niteliğini değiştirmez.

İş ortaklıkları: Yukarıdaki fıkralarda yazılı kurumların kendi aralarında veya şahıs ortaklıkları ya da gerçek kişilerle, belli bir işin birlikte yapılmasını ortaklaşa yüklenmek ve kazancını paylaşmak amacıyla kurdukları ortaklıklardan bu şekilde mükellefiyet tesis edilmesini talep edenler iş ortaklıklarıdır. Bunların tüzel kişiliklerinin olmaması mükellefiyetlerini etkilemez (Md. 2).

3.2. Tam ve Dar Mükellefiyet

Tam mükellefiyet: Kanunun 1'nci maddesinde sayılı kurumlardan kanunî veya iş merkezi Türkiye'de bulunanlar, gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyet: Kanunun 1'nci maddesinde sayılı kurumlardan kanunî ve iş merkezlerinin her ikisi de Türkiye'de bulunmayanlar, sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyette kurum kazancı, aşağıdaki kazanç ve iratlardan oluşur:

- Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun Türkiye'de iş yeri olan veya daimî temsilci bulunduran yabancı kurumlar tarafından bu yerlerde veya bu temsilciler vasıtasıyla yapılan işlerden elde edilen ticarî kazançlar *(Bu şartları taşısalar bile kurumların ihraç edilmek üzere Türkiye'de satın aldıkları malları Türkiye'de satmaksızın yabancı ülkelere göndermelerinden doğan kazançlar, Türkiye'de elde edilmiş sayılmaz. Türkiye'de satmaktan maksat, alıcı veya satıcının ya da her ikisinin Türkiye'de olması veya satış sözleşmesinin Türkiye'de yapılmasıdır)*.
- Türkiye'de bulunan ziraî işletmeden elde edilen kazançlar.
- Türkiye'de elde edilen serbest meslek kazançları.
- ç) Taşınır ve taşınmazlar ile hakların Türkiye'de kiralanmasından elde edilen iratlar.
- Türkiye'de elde edilen menkul sermaye iratları.
- Türkiye'de elde edilen diğer kazanç ve iratlar.

Kanunî merkez: Vergiye tâbi kurumların kuruluş kanunlarında, tüzüklerinde, ana statülerinde veya sözleşmelerinde gösterilen merkezdir.

İş merkezi: İş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkezdir (3.Madde).

3.3. Muafiyetler

Aşağıda sayılan kurumlar, kurumlar vergisinden muaftır (Md.4):

- Kamu idare ve kuruluşları tarafından, kanunda belirtilen amaçlarla işletilen kuruluşlar.
- Kanunla kurulan emekli ve yardım sandıkları ile sosyal güvenlik kurumları.
- Yaptıkları iş veya hizmet karşılığında resim ve harç alan kamu kuruluşları.
- Köyler veya köy birlikleri tarafından köylünün genel ve ortak ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla işletilen hamam, çamaşırhane, değirmen, soğuk hava deposu ile köylere veya köy birliklerine ait tarım işletmeleri.
- Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü ile özerk spor federasyonlarına tescil edilmiş spor kulüplerinin idman ve spor faaliyetlerinde bulunan iktisadî işletmeleri ile sadece idman ve spor faaliyetlerinde bulunan anonim şirketler.
- Tüketim ve taşımacılık kooperatifleri hariç olmak üzere, ana sözleşmelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesi, yedek akçelerin ortaklara dağıtılmaması ve sadece ortaklarla iş görülmesine *(Yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir iş yeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz.)* ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan kooperatifler ile bu kayıt ve şartlara ek olarak kuruluşundan inşaatın bitim tarihine kadar yönetim ve denetim kurullarında, söz konusu inşaat işlerini kısmen veya tamamen üstlenen gerçek kişilerle tüzel kişi temsilcilerine veya Kanunun 13 üncü maddesine göre bunlarla ilişkili olduğu *(İlişkili kişi; kurumların kendi ortakları, kurumların veya ortaklarının ilgili bulunduğu gerçek kişi veya kurum ile idaresi, denetimi veya sermayesi bakımından doğrudan veya dolaylı olarak bağlı bulunduğu ya da nüfuzu altında bulundurduğu gerçek kişi veya kurumları ifade eder.)* kabul edilen kişilere veya yukarıda sayılanlarla işçi ve işveren ilişkisi içinde bulunanlara yer vermeyen ve yapı ruhsatı ile arsa tapusu kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olan yapı kooperatifleri.
- Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin alt yapılarını hazırlamak ve buralarda faaliyette bulunanların; arsa, elektrik, gaz, buhar ve su gibi ortak ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamu kurumları ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce birlikte oluşturulan ve kazancının tamamını bu yerlerin ortak ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanan iktisadî işletmeler.
- 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesine göre kurulan ve tamamı Hazine Müsteşarlığına ait olan varlık kiralama şirketleri.
- (Ek: 15.07.2016 - 6728/55 md.) Tüm giderlerinin kanuni ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan kurumlar tarafından karşılanması ve söz konusu giderlerin Türkiye'de tam veya dar

mükellefiyete tabi herhangi bir kurumun hesaplarına intikal ettirilmemesi veya karından ayrılmaması kaydıyla, Ekonomi Bakanlığı'ndan alınan izne istinaden kurulan bölgesel yönetim merkezleri *(Türkiye'de tam veya dar mükellefiyete tabi herhangi bir kurumun, bölgesel yönetim merkezinin yönetimi altında bulunması muafiyet hükmünün uygulamasına engel teşkil etmez)*.

3.4. İstisnalar

Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır (Md. 5):

Kurumların;

- Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılımlarından elde ettikleri kazançlar,
- Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun kârına katılma imkânı veren kurucu senetleri ile diğer intifa senetlerinden elde ettikleri kâr payları,
- Tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde ettikleri kâr payları. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

Kanunî ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki şirketlerin sermayesine iştirak eden kurumların, bu iştiraklerinden elde ettikleri aşağıdaki şartları taşıyan iştirak kazançları;

- İştirak payını elinde tutan şirketin, yurt dışı iştirakin ödenmiş sermayesinin en az % 10'una sahip olması,
- Kurumların; Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılımlarından elde ettikleri kazançlar,
- Kanunî ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki şirketlerin sermayesine iştirak eden kurumların, bu iştiraklerinden elde ettikleri, kanundaki şartları taşıyan iştirak kazançları,
- Türkiye'de kurulu; - Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları, - Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları.
- Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların % 75'lik kısmı (Mülga parantez içi hüküm: 15.07.2016-6728/56 md.),

Taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz.

Ancak söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır. Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

- Bankalara borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazların, bu borçlara karşılık bankalara veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı.
- Her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına satışından doğan kazançlar ve bu kurumlarca söz konusu varlıkların devralındığı kuruma kira süresi sonunda devrinden doğan kazançlar. *(15.07.2016 tarihli ve 6728 sayılı Kanunun 76'ncı maddesiyle, bu bendin 02.08.2013 tarihinden itibaren yapılan işlemlere uygulanmak üzere 09.08.2016 tarihinde yürürlüğe girmesi hüküm altına alınmıştır.)*
- Her türlü varlık ve hakların, kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile varlık kiralama şirketlerince bu varlıkların devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar.

3.5. Safi Kurum Kazancı

Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanır. Safî kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticarî kazanç hakkındaki hükümleri uygulanır (Md.6).

3.6. İndirilecek Giderler ve Zarar Mahsubu

Ticarî kazanç gibi hesaplanan kurum kazancının tespitinde, mükellefler aşağıdaki giderleri de ayrıca hasılattan indirebilirler (Md. 8):

- Menkul kıymet ihraç giderleri.
- Kuruluş ve örgütlenme giderleri.
- Genel kurul toplantıları için yapılan giderler ile birleşme, devir, bölünme, fesih ve tasfiye giderleri.
- ç) Sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerde komandite ortağın kâr payı.
- Katılım bankalarınca katılma hesabı karşılığında ödenen kâr payları.
- Kurumlar vergisi matrahının tespitinde, kurumlar vergisi beyannamesinde her yıla ilişkin tutarlar ayrı ayrı gösterilmek şartıyla kanunda belirtilen zararlar indirim konusu yapılabilir.

3.7. Kabul Edilmeyen İndirimler

Kurum kazancının tespitinde aşağıdaki indirimlerin yapılması kabul edilmez (Md.11):

- Öz sermaye üzerinden ödenen veya hesaplanan faizler.
- Örtülü sermaye üzerinden ödenen veya hesaplanan faiz, kur farkları ve benzeri giderler.
- Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılan kazançlar.
- Her ne şekilde ve ne isimle olursa olsun ayrılan yedek akçeler *(Türk Ticaret Kanununa, kurumların kuruluş kanunlarına, tüzüklerine, ana statülerine veya sözleşmelerine göre safî*

kazançlardan ayırdıkları tüm yedek akçeler ile Bankacılık Kanununa göre bankaların ayırdıkları genel karşılıklar dahil).

- Bu Kanuna göre hesaplanan kurumlar vergisi ile her türlü para cezaları, vergi cezaları, 21.07.1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre ödenen cezalar, gecikme zamları ve faizler ile Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ödenen gecikme faizleri.
- Kanunlarla veya kanunların verdiği yetkiye dayanılarak tespit edilen hadler saklı kalmak kaydıyla, menkul kıymetlerin itibarî değerlerinin altında ihracından doğan zararlar ile bu menkul kıymetlere ilişkin olarak ödenen komisyonlar ve benzeri her türlü giderler.
- Kiralama yoluyla edinilen veya işletmede kayıtlı olan; yat, kotra, tekne, sürat teknesi gibi motorlu deniz taşıtları ile uçak, helikopter gibi hava taşıtlarından işletmenin esas faaliyet konusu ile ilgili olmayanların giderleri ve amortismanları.
- Sözleşmelerde ceza şartı olarak konulan tazminatlar hariç olmak üzere kurumun kendisinin, ortaklarının, yöneticilerinin ve çalışanlarının suçlarından doğan maddî ve manevî zarar tazminat giderleri.
- Basın yoluyla işlenen fiillerden veya radyo ve televizyon yayınlarından doğacak maddî ve manevî zararlardan dolayı ödenen tazminat giderleri.
- Her türlü alkol ve alkollü içkiler ile tütün ve tütün mamullerine ait ilan ve reklam giderlerinin % 50'si. Bakanlar Kurulu bu oranı % 100'e kadar artırmaya veya sıfıra kadar indirmeye yetkilidir.
- Kredi kuruluşları, finansal kuruluşlar, finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri dışında, kullanılan yabancı kaynakları öz kaynaklarını aşan işletmelerde, aşan kısma münhasır olmak üzere, yatırımın maliyetine eklenenler hariç, işletmede kullanılan yabancı kaynaklara ilişkin faiz, komisyon, vade farkı, kâr payı, kur farkı ve benzeri adlar altında yapılan gider ve maliyet unsurları toplamının %10'unu aşmamak üzere Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan kısmı. Belirlenecek oranı sektörler itibarıyla farklılaştırmaya Bakanlar Kurulu, bendin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

3.8. Beyan Esası

Kurumlar vergisi, mükellefin veya vergi sorumlusunun beyanı üzerine tarh olunur. Beyanname, ilgili bulunduğu hesap döneminin sonuçlarını içerir. Kurumlar vergisi beyannamesi, hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın birinci gününden yirmi beşinci günü akşamına kadar mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilir. Mükellefin bağlı olduğu vergi dairesi, kurumun kanunî veya iş merkezinin bulunduğu yerin vergi dairesidir. Maliye Bakanlığı, mükelleflerin bağlı oldukları vergi dairelerini, kanunî veya iş merkezlerine bakmaksızın belirlemeye yetkilidir (Md.14).

3.9. Vergi Kesintisi

Kamu idare ve kuruluşları, iktisadî kamu kuruluşları, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, ziraî kazançlarını bilânço veya ziraî işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler; kurumlara avanslar da dahil olmak üzere nakden veya hesaben yaptıkları aşağıdaki ödemeler üzerinden istihkak sahiplerinin kurumlar vergisine mahsuben % 15 oranında kesinti yapmak zorundadırlar (Md.15):

- Gelir Vergisi Kanununda belirtilen esaslara göre birden fazla takvim yılına yaygın inşaat ve onarım işleri ile uğraşan kurumlara bu işleri ile ilgili olarak yapılan hakediş ödemeleri.
- Kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri.
- Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonosu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri, Özelleştirme

İdaresince çıkarılan menkul kıymetler ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından sağlanan gelirler.

- Vergi Usul Kanununun 11'inci maddesinin yedinci fıkrası kapsamındaki ödemelerden *(Ek: 20.08.2016-6745/65 md.)*

Bu madde gereğince vergi kesintisi yapmak zorunda olanlar, bu vergileri ödeme veya tahakkukun yapıldığı yer itibarıyla bağlı oldukları vergi dairesine, vergilendirme dönemini izleyen ayın yirminci günü akşamına kadar muhtasar beyanname ile bildirmeye mecburdurlar. Gelir Vergisi Kanununda belirlenen usûl ve esaslar, bu maddeye göre verilecek muhtasar beyannameler hakkında da uygulanır. Yapılacak vergi kesintisinde kazanç ve iratlar gayrisafî tutarları üzerinden dikkate alınır. Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları kesintiye tâbi tutulmaz.

3.10. Vergilendirme Dönemi ve Tarhiyat

Kurumlar vergisinde vergilendirme dönemi, hesap dönemidir. Kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerin vergilendirme dönemi ise özel hesap dönemleridir. Kesinti suretiyle ödenen vergilerde, istihkak sahiplerince ayrıca yıllık beyanname verilmeyen hallerde, vergi kesintisinin ilgili bulunduğu dönemler vergilendirme dönemi sayılır. Kurumlar vergisi, beyannamenin verildiği vergi dairesince tarh olunur. Kurumlar vergisi, bu Kanuna göre mükellef olanların tüzel kişiliği adına; iktisadî kamu kuruluşları ile derneklere ve vakıflara ait iktisadî işletmelerden tüzel kişiliği haiz olmayanlar için bağlı oldukları kamu tüzel kişileri ya da dernek veya vakıf adına; fonlarda fonun kurucusu adına; iş ortaklıklarında ise verginin ödenmesinden müteselsilen sorumlu olmak üzere yönetici ortak veya ortaklardan herhangi birisi adına tarh olunur. Kurumlar vergisi, bağlı olunan vergi dairesine beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse, vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi izleyen üç gün içinde tarh edilir (Md.16).

3.11. Tasfiye

Tasfiye dönemi: Her ne sebeple olursa olsun, tasfiye haline giren kurumların vergilendirilmesinde hesap dönemi yerine tasfiye dönemi geçerli olur (Md. 17).

- Tasfiye, kurumun tasfiyeye girmesine ilişkin genel kurul kararının tescil edildiği tarihte başlar ve tasfiye kararının tescil edildiği tarihte sona erer. Başlangıç tarihinden aynı takvim yılı sonuna kadar olan dönem ile bu dönemden sonraki her takvim yılı ve tasfiyenin sona erdiği dönem için ilgili takvim yılı başından tasfiyenin bitiş tarihine kadar olan dönem bağımsız bir tasfiye dönemi sayılır.
- Tasfiyenin başladığı takvim yılı içinde sona ermesi halinde tasfiye dönemi, kurumun tasfiyeye girdiği tarihten başlar ve tasfiyenin bittiği tarihe kadar devam eder.
- Tasfiyenin zararla kapanması halinde tasfiye sonucu, önceki tasfiye dönemlerine doğru düzeltilir ve anılan dönemlerde fazla ödenen vergi mükellefe iade edilir.
- Bir yıldan fazla süren tasfiyelerde tarh zamanaşımı, tasfiyenin sona erdiği dönemi izleyen yıldan itibaren başlar.
- Tasfiyeden vazgeçilmesi halinde, kurum hakkında tasfiye hükümleri uygulanmaz. Böyle bir durumda, tasfiyeden vazgeçme kararı, bu kararın alındığı dönemin başından itibaren geçerli olur. Tasfiyeden vazgeçme kararının alındığı tarihe kadar verilen tasfiye dönemi beyannameleri, normal faaliyet beyannamelerinin yerine geçer. Tasfiyesinden vazgeçilen kurumun geçici vergiyle ilgili yükümlülükleri, tasfiyeden vazgeçilmesine ilişkin kararın alındığı tarihi kapsayan geçici vergilendirme dönemi başından itibaren başlar.

Tasfiye beyannameleri: Tasfiye beyannameleri, tasfiye memurları tarafından tasfiye dönemlerinin sonundan itibaren, Kanunun 14 üncü maddesinde yazılı sürelerde; *(hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın birinci gününden yirmi beşinci günü akşamına kadar)* tasfiyenin sona erdiği döneme ilişkin tasfiye beyannamesi ise tasfiyenin sonuçlandığı tarihten itibaren otuz gün içinde kurumun bağlı olduğu vergi dairesine verilir.

Tasfiye kârı: Tasfiye halindeki kurumların vergi matrahı tasfiye kârıdır. Tasfiye kârı, tasfiye döneminin sonundaki servet değeri ile tasfiye döneminin başındaki servet değeri arasındaki olumlu farktır.

Servet değeri: Tasfiye döneminin başındaki ve sonundaki servet değeri, kurumun tasfiye dönemi başındaki ve sonundaki bilânçosunda görülen öz sermayesidir. Bir yıldan fazla süren tasfiyelerde izleyen tasfiye dönemlerinin başındaki servet değeri, bir önceki dönemin son bilânçosunda görülen servet değeridir.

3.12. Birleşme

Bir veya birkaç kurumun diğer bir kurumla birleşmesi, birleşme nedeniyle infisah eden kurumlar bakımından tasfiye hükmündedir. Ancak, birleşmede tasfiye kârı yerine birleşme kârı vergiye matrah olur. Tasfiye kârının tespiti hakkındaki hükümler, birleşme kârının tespitinde de geçerlidir. Şu kadar ki, münfesih kurumun veya kurumların ortaklarına ya da sahiplerine birleşilen kurum tarafından doğrudan doğruya veya dolaylı olarak verilen değerler, kurumun tasfiyesi halinde ortaklara dağıtılan değerler yerine geçer. Birleşilen kurumdan alınan değerler Vergi Usul Kanununda yazılı esaslara göre değerlenir. Kanunun 17'nci maddesine göre tasfiye memurlarına düşen sorumluluk ve ödevler, birleşme halinde birleşilen kuruma ait olur (Md.18).

3.13. Devir, Bölünme ve Hisse Değişimi

Aşağıdaki şartlar dahilinde gerçekleşen birleşmeler devir hükmündedir (Md.19):

- Birleşme sonucunda infisah eden kurum ile birleşilen kurumun kanunî veya iş merkezlerinin Türkiye'de bulunması.
- Münfesih kurumun devir tarihindeki bilânço değerlerinin, birleşilen kurum tarafından bir bütün halinde devralınması ve aynen bilânçosuna geçirilmesi. Kurumların yukarıdaki şartlar dahilinde tür değiştirmeleri de devir hükmündedir.

Aşağıdaki işlemler bölünme veya hisse değişimi hükmündedir:

- **Tam bölünme:** Tam mükellef bir sermaye şirketinin tasfiyesiz olarak infisah etmek suretiyle bütün mal varlığını, alacaklarını ve borçlarını kayıtlı değerleri üzerinden mevcut veya yeni kurulacak iki veya daha fazla tam mükellef sermaye şirketine devretmesi ve karşılığında devredilen sermaye şirketinin ortaklarına devralan sermaye şirketinin sermayesini temsil eden iştirak hisseleri verilmesi, bu Kanunun uygulanmasında tam bölünme hükmündedir.
- **Kısmî bölünme:** Tam mükellef bir sermaye şirketinin veya sermaye şirketi niteliğindeki bir yabancı kurumun Türkiye'deki iş yeri veya daimî temsilcisinin bilânçosunda yer alan taşınmazlar ile en az iki tam yıl süreyle elde tutulan iştirak hisseleri ya da sahip oldukları üretim veya hizmet işletmelerinin bir veya birkaçını kayıtlı değerleri üzerinden aynî sermaye olarak mevcut veya yeni kurulacak tam mükellef bir sermaye şirketine devretmesi, bu Kanunun uygulanmasında kısmî bölünme hükmündedir. Kısmî bölünmede devredilen varlıklara karşılık edinilen devralan şirket hisseleri, devreden şirkette kalabileceği gibi doğrudan bu şirketin ortaklarına da verilebilir. Taşınmaz ve iştirak hisselerinin bu bent kapsamında devrinde, devralan şirketin hisselerinin devreden şirketin ortaklarına verilmesi halinde, devredilen taşınmaz ve iştirak hisselerine ilişkin borçların da devri zorunludur.
- **Hisse değişimi:** Tam mükellef bir sermaye şirketinin, diğer bir sermaye şirketinin hisselerini, bu şirketin yönetimini ve hisse çoğunluğunu elde edecek şekilde devralması ve karşılığında bu şirketin hisselerini devreden ortaklarına kendi şirketinin sermayesini temsil eden iştirak hisselerini vermesi, bu Kanunun uygulanmasında hisse değişimi hükmündedir.

Devir, bölünme ve hisse değişimi hallerinde vergilendirme işlemleri aşağıdaki gibi yapılır:

Devirlerde; Kanundaki şartlara uyulduğu takdirde, münfesih kurumun sadece devir tarihine kadar elde ettiği kazançlar vergilendirilir; birleşmeden doğan kârlar ise hesaplanmaz ve vergilendirilmez (Md.20):

a) Şirket yetkili kurulunun devre ilişkin kararının Ticaret Sicilinde tescil edildiği tarih, devir tarihidir. Münfesih kurum ile birleşilen kurum;

- Devir tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları münfesih kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesi ile,
- Devir işleminin hesap döneminin kapandığı aydan kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar geçen süre içerisinde yapılması halinde, münfesih kurumun önceki hesap dönemine ilişkin olarak hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları münfesih kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesini, birleşmenin Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edildiği tarihten itibaren otuz gün içinde münfesih kurumun bağlı bulunduğu vergi dairesine verirler.

Bölünmelerde; Aşağıdaki şartlara uyulduğu takdirde bölünme suretiyle münfesih kurumun sadece bölünme tarihine kadar elde ettiği kazançlar vergilendirilir; bölünmeden doğan kârlar ise hesaplanmaz ve vergilendirilmez:

a) Şirket yetkili kurulunun bölünmeye ilişkin kararının Ticaret Sicilinde tescil edildiği tarih, bölünme tarihidir. Bölünen kurum ile bu kurumun varlıklarını devralan kurumlar,

- Bölünme tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesi ile,
- Bölünme işleminin hesap döneminin kapandığı aydan kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar geçen süre içerisinde yapılması halinde, bölünen kurumun önceki hesap dönemine ilişkin olarak hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesini,

Bölünmenin Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edildiği tarihten itibaren otuz gün içinde bölünen kurumun bağlı olduğu vergi dairesine verirler.

Kurumlar Vergisi Kanununda belirtilen kısmi bölünme ve hisse devirlerinde, belirtilen işlemlerden doğan kârlar hesaplanmaz ve vergilendirilmez. Kısmî bölünme işlemlerinde, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, devraldıkları varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olurlar.

3.14. Verginin Ödenmesi

Kurumlar vergisi, beyannamenin verildiği ayın sonuna kadar ödenir (21.Madde). Tasfiye ve birleşme halinde, tasfiye edilen veya birleşen kurumlar adına tasfiye veya birleşme kârı üzerinden tarh olunan vergiler, tasfiye veya birleşme nedeniyle infisah eden kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesinin verilme süresi içinde ödenir. Tasfiye edilen veya birleşen kurumların bu Kanuna göre tahakkuk etmiş olup, henüz vadeleri gelmemiş bulunan vergileri de aynı süre içinde ödenir. Kanunun 20'nci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarına göre gerçekleştirilen devir ve bölünmelerde münfesih kurum adına tahakkuk eden vergilerden;

- Bu fıkraların (a) bentlerinin (1) numaralı alt bentlerine göre münfesih veya bölünen kurum adına tahakkuk edenler, devralan veya birleşilen kurumun devir veya bölünmenin gerçekleştiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar,
- Diğer hallerde ise beyanname verme süresi içerisinde, devralan veya birleşilen kurumlarca ödenir.

Muhtasar beyanname ile bildirilen vergiler, beyannamenin verildiği ayın yirmialtıncı günü akşamına kadar ödenir.

3.15. Dar Mükellefiyet Esasında Verginin Tarhı ve Ödenmesi

Safi Kurum Kazancı: Dar mükellef kurumların iş yeri veya daimî temsilci vasıtasıyla elde edilen kazançlarının tespitinde, aksi belirtilmediği takdirde tam mükellef kurumlar için geçerli olan hükümler uygulanır. Dar mükellefiyete tâbi kurumların ticarî veya ziraî kazançlar dışında kalan kazanç ve iratları hakkında, Gelir Vergisi Kanununun bu kazanç ve iratların tespitine ilişkin hükümleri uygulanır. Ancak, bu kazanç ve iratların Türkiye'de yapılmakta olan ticarî veya ziraî faaliyet kapsamında elde edilmesi halinde, kurum kazancı birinci paragrafa belirtilen tam mükellef kurumlar için geçerli olan hükümler uygulanır (Md. 22).

Dar mükellefiyette kurum kazancının tespitinde, ayrıca aşağıdaki indirimlerin yapılması kabul edilmez:

- Bu kurumlar hesabına yaptıkları alım-satımlar için ana merkeze veya Türkiye dışındaki şubelere verilen faizler, komisyonlar ve benzerleri.

- Türkiye'deki kurumun kazancının elde edilmesi ve idamesi ile ilgili olan ve emsallere uygunluk ilkesi uyarınca belirlenecek dağıtım anahtarlarına göre ayrılan paylar ile Türkiye'deki kurumun denetimi için yabancı ülkelerden gönderilen yetkili kişilerin seyahat giderleri hariç olmak üzere, ana merkezin veya Türkiye dışındaki şubelerin genel yönetim giderlerine veya zararlarına katılmak üzere ayrılan paylar.

- Kanunun tasfiyeye ve kısmi bölünmeye ilişkin hükümleri, aynı şartlarla dar mükellef kurumlar hakkında da uygulanır. Şu kadar ki, devralan kurum tarafından devralınan değerlere karşılık olarak verilen iştirak hisseleri, Türkiye'deki iş yeri veya daimî temsilcinin aktifine kaydedilir.

Beyan Esası: Kurumlar vergisi, mükellefin veya vergi sorumlusunun beyanı üzerine tarh olunur. Beyanname, ilgili bulunduğu hesap döneminin sonuçlarını içerir. Her mükellef vergiye tâbi kazancının tamamı için bir beyanname verir. Mükelleflerin şubeleri, ajansları, alım-satım büro ve mağazaları, imalâthaneleri veya kendilerine bağlı diğer iş yerleri için, bunların bağımsız muhasebeleri ve ayrılmış sermayeleri olsa dahi ayrı beyanname verilmez (Md. 24).

Vergilendirme Dönemi ve Beyan: Yıllık beyan esasında vergilendirilen kurumların vergilendirme dönemi, hesap dönemidir. Ancak, kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerin vergilendirme dönemi, özel hesap dönemleridir. Kesinti suretiyle ödenen vergilerde, istihkak sahiplerince ayrıca yıllık veya özel beyanname verilmeyen hallerde, vergi kesintisinin ilgili bulunduğu dönemler, vergilendirme dönemi sayılır. Özel beyannameler ile bildirilen kazançların vergilendirilmesinde, vergilendirme dönemi yerine kazancın elde edilme tarihi esas alınır. Yıllık kurumlar vergisi beyannamesi, kurumun Türkiye'deki iş yerinin veya daimî temsilcisinin bulunduğu yerin; Türkiye'de iş yeri veya daimî temsilcisi olmadığı takdirde yabancı kuruma kazanç sağlayanların bağlı olduğu yerin vergi dairesine verilir. Beyanname, hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın birinci gününden yirmi beşinci günü akşamına kadar, tarhiyatın muhatabının Türkiye'yi terk etmesi halinde ise ülkeyi terk etmesinden önceki on beş gün içinde verilir (Md. 25).

Özel Beyan Zamanı Tayin Olunan Gelirler: Dar mükellefiyete tâbi olan yabancı kurumların vergiye tâbi kazancının Gelir Vergisi Kanununda yazılı diğer kazanç ve iratlardan *(telif, imtiyaz, ihtira, işletme, ticaret unvanı, marka ve benzeri gayrimaddî hakların satışı, devir ve temliki karşılığında alınan bedeller hariç)* ibaret bulunması halinde, yabancı kurum veya Türkiye'de adına hareket eden kimse, bu kazançları elde edilme tarihinden itibaren onbeş gün içinde Kanunun 27'nci maddesinde belirtilen vergi dairesine beyanname ile bildirmek zorundadır. Diğer kazanç ve iratlara ilişkin olarak Türkiye'ye bizzat getirilen nakdî veya aynî sermaye karşılığında elde edilen menkul kıymetler ile iştirak hisselerinin elden çıkarılması sırasında oluşan kur farkı kazancına dair hükümler hariç olmak üzere, Gelir Vergisi Kanununda yer alan vergilendirmeme hususundaki istisna, kayıt, şart ve sürelere ait sınırlamalar dikkate alınmaz (Md. 26) .

Beyannamenin Verilme Yeri: Özel beyan zamanı tayin olunan gelirlerle ilgili kurumlar vergisi beyannamesi; taşınmazların elden çıkarılmasından doğan diğer kazanç ve iratlarda taşınmazın bulunduğu, ticarî veya ziraî bir işletmenin faaliyetinin durdurulması veya terk edilmesi karşılığında elde edilen diğer kazanç ve iratlarda işletmenin bulunduğu, yerin vergi dairesine verilir (Md. 27).

Tarhiyatın Muhatabı, Tarh Zamanı ve Tarh Yeri: Dar mükellefiyete tâbi yabancı kurumların vergisi, bunlar hesabına Türkiye'deki müdür veya temsilcileri; müdür veya temsilcileri mevcut değil ise kazanç ve iratları yabancı kuruma sağlayanlar adına tarh olunur. Kurumlar vergisi, beyannamenin vergi dairesine verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi izleyen üç gün içinde beyannamenin verildiği veya gönderildiği vergi dairesince tarh olunur (Md. 28).

Ödeme Süresi:

- Dar mükellefiyette kurumlar vergisi;
- Yıllık beyanname ile bildirilenlerde beyannamenin verildiği ayın sonuna kadar,
- Muhtasar beyanname ile bildirilenlerde beyannamenin verildiği ayın yirmi altıncı günü akşamına kadar,
- Özel beyannameyle bildirilenler ile tarhiyatın muhatabının Türkiye'yi terk etmesi veya tasfiye ve birleşme hallerinde verilecek beyannamelerde ise beyanname verme süresi içinde, ödenir (Md. 29).

Dar Mükellefiyette Vergi Kesintisi:

Dar mükellefiyete tâbi kurumların aşağıdaki kazanç ve iratları üzerinden, bu kazanç ve iratları avanslar da dahil olmak üzere nakden veya hesaben ödeyen veya tahakkuk ettirenler tarafından % 15 oranında kurumlar vergisi kesintisi yapılır (Md. 30):

- Gelir Vergisi Kanunu'nda belirtilen esaslara göre birden fazla takvim yılına yaygın inşaat ve onarım işleri ile uğraşan kurumlara bu işleri ile ilgili olarak yapılan hakediş ödemeleri.
- Serbest meslek kazançları.
- Gayrimenkul sermaye iratları. Bakanlar Kurulu vergi kesintisi oranlarını, gelir unsurları veya faaliyet konuları itibarıyla ayrı ayrı belirlemeye, sıfıra kadar indirmeye veya bir katına kadar artırmaya yetkilidir.
- Vergi Usul Kanununun 11'inci maddesinin yedinci fıkrası kapsamındaki ödemelerden *(Ek: 20.08.2016-6745/65 md.).*

Muhtasar Beyanname:

Vergi kesintisi yapmak zorunda olanlar, bu vergileri ödeme veya tahakkukun yapıldığı yer itibarıyla bağlı oldukları vergi dairesine muhtasar beyanname ile bildirmek zorundadırlar. Muhtasar beyanname konusunda Gelir Vergisi Kanununda belirlenen usûl ve esaslar, muhtasar beyannameler hakkında da uygulanır (Md. 31).

3.16. Kurumlar Vergisi ve Geçici Vergi Oranı

Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden % 20 oranında alınır. Kurumlar vergisi mükelleflerince, *(dar mükellefiyete tâbi kurumlarda ticarî ve ziraî kazançlarla sınırlı olarak)* câri vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanununda belirtilen esaslara göre ve câri dönemin kurumlar vergisi oranında geçici vergi ödenir. Tam mükellef kurumlar için geçerli olan esaslar, dar mükellef kurumlara da aynen uygulanır. Bakanlar Kurulu, geçici vergi oranını 5 puana kadar indirmeye veya tekrar kanunî seviyesine kadar getirmeye yetkilidir (Md. 32) .

İndirimli kurumlar vergisi (Md. 32/A), Ekonomi Bakanlığı tarafından teşvik belgesine bağlanan yatırımlardan elde edilen kazançlar, yatırımın kısmen veya tamamen işletilmesine başlanılan hesap döneminden itibaren yatırıma katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli oranlar üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulur. Bu maddenin uygulamasında yatırıma katkı tutarı, indirimli kurumlar vergisi uygulanmak suretiyle tahsilinden vazgeçilen vergi yoluyla yatırımların Devletçe karşılanacak tutarını, bu tutarın yapılan toplam yatırıma bölünmesi suretiyle bulunacak oran ise yatırıma katkı oranını ifade eder *(Ek cümle: 20.08.2016-6745/66 md.).* Yatırımın tamamlanması şartıyla, indirimli kurumlar vergisi uygulanmak suretiyle yararlanılan kısmı hariç olmak üzere kalan yatırıma katkı tutarı, yatırımın tamamlandığı hesap dönemini izleyen yıllarda Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre bu yıllar için belirlenen yeniden değerleme oranında artırılarak dikkate alınır.

3.17. Muafiyet, İstisna ve İndirimlerin Sınırı

Diğer kanunlardaki muafiyet, istisna ve indirimlere ilişkin hükümler, kurumlar vergisi bakımından geçersizdir. Kurumlar vergisi ile ilgili muafiyet, istisna ve indirimlere ilişkin hükümler, ancak Kurumlar Vergisi Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu ve Vergi Usul Kanununa hüküm eklenmek veya bu kanunlarda değişiklik yapılmak suretiyle düzenlenir (Md. 35).

4. KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU

4.1. Verginin Konusu

Türkiye'de yapılan aşağıdaki işlemler katma değer vergisine tabidir (Md. 1):

1. Ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler,

2. Her türlü mal ve hizmet ithalatı,

3. Diğer faaliyetlerden doğan teslim ve hizmetler:

- Posta, telefon, telgraf, teleks ve bunlara benzer hizmetler ile radyo ve televizyon hizmetleri,
- Her türlü şans ve talih oyunlarının tertiplenmesi ve oynanması,
- Profesyonel sanatçıların yer aldığı gösteriler ve konserler ile profesyonel sporcuların katıldığı sportif faaliyetler, maçlar, yarışlar ve yarışmalar tertiplenmesi, gösterilmesi,
- Müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar ile 10.02.2005 tarihli ve 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanununa göre düzenlenen ürün senetlerinin, senedin temsil ettiği ürünü depodan çekecek olanlara teslimi,
- Boru hattı ile ham petrol, gaz ve bunların ürünlerinin taşınmaları,
- Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri,
- Genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetleri,
- Rekabet eşitsizliğini gidermek maksadıyla isteğe bağlı mükellefiyetler suretiyle vergilendirilecek teslim ve hizmetler.

Ticari, sınai, zirai faaliyet ile serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliği Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre; Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edilir. Bu faaliyetlerin kanunların veya resmi makamların gösterdiği gerek üzerine yapılması, bunları yapanların hukuki statü ve kişilikleri, Türk tabiyetinde bulunup bulunmamaları, ikametgah veya işyerlerinin yahut kanuni merkez veya iş merkezlerinin Türkiye'de olup olmaması işlemlerin mahiyetini değiştirmez ve vergilendirmeye mani teşkil etmez. İthalatın kamu sektörü, özel sektör veya herhangi bir gerçek

veya tüzelkişi tarafından yapılması veya herhangi bir şekil ve surette gerçekleştirilmesi, özellik taşıması vergilendirmeye tesir etmez.

4.2. Kavramlar

Teslim: Bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesidir. Bir malın alıcı veya onun adına hareket edenlerin gösterdiği yere veya kişilere tevdii teslim hükmündedir. Malın alıcıya veya onun adına hareket edenlere gönderilmesi halinde, malın nakliyesinin başlatılması veya nakliyeci veya sürücüye tevdi edilmesi de mal teslimidir. Bir mal üzerindeki tasarruf hakkının iki veya daha fazla kimse tarafından zincirleme akit yapılmak suretiyle, malın bu arada el değiştirmeden doğrudan sonuncu kişiye devredilmesi halinde, aradaki safhaların her biri ayrı bir teslimdir. Su, elektrik, gaz, ısıtma, soğutma ve benzeri şekillerdeki dağıtımlar da mal teslimidir. Kap ve ambalajlar ile döküntü ve tali maddelerin geri verilmesinin mutat olduğu hallerde teslim bunlar dışında kalan maddeler itibariyle yapılmış sayılır. Bunların yerine aynı cins ve mahiyette kap ve ambalajlar ile döküntü tali maddelerin geri verilmesinde de aynı hüküm uygulanır. Trampa iki ayrı teslim hükmündedir (Md. 2).

Aşağıdaki haller teslim sayılır (Md. 3):

- Vergiye tabi malların her ne suretle olursa olsun, vergiye tabi işlemler dışındaki amaçlarla işletmeden çekilmesi, vergiye tabi malların işletme personeline ücret, prim, ikramiye, hediye, teberru gibi namlarla verilmesi,
- Vergiye tabi malların, üretilip teslimi vergiden istisna edilmiş olan mallar için her ne suretle olursa olsun kullanılması veya sarfı,
- Mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlarda zilyedliğin devri,

Hizmet: teslim ve teslim sayılan haller ile mal ithalatı dışında kalan işlemlerdir (Md. 4). Bu işlemler; bir şeyi yapmak ve işlemek, meydana getirmek, imal etmek, onarmak, temizlemek, muhafaza etmek, hazırlamak, değerlendirmek, kiralamak, bir şeyi yapmamayı taahhüt etmek gibi, şekillerde gerçekleşebilir. Bir hizmetin karşılığının bir mal teslimi veya diğer bir hizmet olması halinde bunların her biri ayrı işlem olup, hizmet veya teslim hükümlerine göre ayrı ayrı vergilendirilirler.

Vergiye tabi bir hizmetten, işletme sahibinin, işletme personelinin veya diğer şahısların karşılıksız yararlandırılması hizmet sayılır (Md. 5).

Mükellef :Katma Değer Vergisinin Mükellefi (Md. 8):

- Mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanlar,
- İthalatta mal ve hizmet ithal edenler,
- Transit taşımalarda gümrük veya geçiş işlemine muhatap olanlar,
- PTT İşletme Genel Müdürlüğü ve radyo ve televizyon kurumları,
- Her türlü şans ve talih oyunlarını tertip edenler,
- 1'inci maddenin 3 üncü fıkrasının (c) bendine giren hallerde bunları tertipleyenler veya gösterenler,
- Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakları kiraya verenler,
- İsteğe bağlı mükellefiyette talepte bulunanlardır.

Vergiye tabi bir işlem söz konusu olmadığı veya katma değer vergisini fatura veya benzeri vesikalarda göstermeye hakkı bulunmadığı halde; düzenlediği bu tür vesikalarda katma değer vergisi gösterenler, bu vergiyi ödemekle mükelleftirler. Bu husus kanuna göre borçlu oldukları vergi tutarından daha yüksek bir meblağı gösteren mükellefler için de geçerlidir. Bu gibi sebeplerle fazla ödenen vergiler, Maliye Bakanlığının belirleyeceği usul ve esaslara göre ilgililere iade edilir.

Vergi sorumlusu: Mükellefin Türkiye içinde ikametgahının, işyerinin, kanuni merkezi ve iş merkezinin bulunmaması hallerinde ve gerekli görülen diğer hallerde Maliye Bakanlığı, vergi alacağının emniyet altına alınması amacıyla, vergiye tabi işlemlere taraf olanları verginin

ödenmesinden sorumlu tutabilir. Fiili ya da kaydi envanter sırasında belgesiz mal bulundurulduğu veya belgesiz hizmet satın alındığının tespiti halinde, bu alışlar nedeniyle ziyaa uğratılan katma değer vergisi, belgesiz mal bulunduran veya hizmet satın alan mükelleften aranır (Md. 9).

Vergiyi doğuran olay: Mal teslimi hallerinde, malın tesliminin yapılmasıdır. Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, müteahhidin arsa karşılığı konut, işyeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşir (Md. 10).

4.3. İstisnalar (Md. 13)

Kültür ve Eğitim Amacı Taşıyan İstisnalar: Genel ve katma bütçeli daireler, il özel idareleri, belediyeler, köyler, bunların teşkil ettikleri birlikler, üniversiteler, döner sermayeli kuruluşlar, kanunla kurulan kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, siyasi partiler ve sendikalar, kanunla kurulan veya tüzelkişiliği haiz emekli ve yardım sandıkları, kamu menfaatine yararlı dernekler, tarımsal amaçlı kooperatifler ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıfların;

- İlim, fen ve güzel sanatları, tarımı yaymak, ıslah ve teşvik etmek amacıyla yaptıkları teslim.
- Tiyatro, konser salonu, kütüphane, sergi, okuma ve konferans salonları ile spor tesisleri işletmek veya yönetmek suretiyle ifa ettikleri kültür ve eğitim faaliyetlerine ilişkin teslim.

Sosyal Amaç Taşıyan İstisnalar: Yukarıda sayılan kurum ve kuruluşların hastane, nekahathane, klinik, dispanser, prevantoryum, sanatoryum, kan bankası ve organ nakline mahsus bankalar, anıtlar, botanik ve zooloji bahçeleri, parklar ile veteriner, bakteriyoloji, seroloji ve distofajin laboratuvarları gibi kuruluşlar, öğrenci veya yetiştirme yurtları, yaşlı ve engelli bakım ve huzurevleri, parasız fukara aşevleri, düşkünevleri ve yetimhaneleri işletmek veya yönetmek suretiyle ifa ettikleri kuruluş amaçlarına uygun teslim ile bunlardan sağlık hizmeti sunanların teşhis ve tedaviye yönelik olarak birbirlerine yapacakları teslim.

Askeri Amaç Taşıyan İstisnalar: Askerî fabrika, tersane ve atölyeler, orduevi ve bağlı şubeleri, askerî gazinolar, kışla gazinoları, vardiya yatakhaneleri ve bunların müştemilatı, özel, yerel ve kış eğitim merkezleri, askerî kantinler ve askerî müzelerin kuruluş amaçlarına uygun olarak yaptıkları teslim ve hizmetler.

Diğer İstisnalar:

- Gelir Vergisi Kanununa göre vergiden muaf esnaf ile basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından yapılan teslim.
- Gelir Vergisi Kanununun 81'inci maddesinde belirtilen; (Mirasçılar tarafından işletmenin faaliyetine devam olunması, ferdi bir işletmenin bilançosunun bir sermaye şirketine aktif ve pasifiyle bütün halinde devrolunması, kollektif ve adi komandit şirketlerin nev'i değiştirerek sermaye şirketi haline dönüşmesi) işlemler ile Kurumlar Vergisi Kanununa göre yapılan devir ve bölünme işlemleri.
- Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri.
- 4743 Sayılı Kanun hükümlerine göre kurulan varlık yönetim şirketlerinin bankalar, özel finans kurumları ve diğer mali kurumlardan devraldığı alacakların tahsili amacıyla bu alacakların teminatını oluşturan mal ve hakların teslimi ile aynı Kanuna göre finansal yeniden yapılandırma çerçeve anlaşmaları hükümleri kapsamında yeniden yapılandırılan borçların ödenmemesi nedeniyle bu borçların teminatını oluşturan mal ve hakların teslimi.
- Bankalar Kanunu uyarınca; Mal ve hakların Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna teslimi ile bunların Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından (müzayede mahallinde satışı dahil) teslimi, bu Fonun devraldığı alacakların tahsili amacıyla, bunların teminatını oluşturan mal ve hakların (müzayede mahallinde satışı dahil) teslimi ve temettü hariç ortaklık haklarıyla yönetim ve denetimleri devralınan şirketlerin aktiflerinin Fon alacaklarının tahsili amacıyla (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) teslimi, Bu istisna işlem bedelinden Fona intikal eden tutarla orantılı uygulanır.

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri, Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri, TOKİ'ye tanınan istisna ise bu kurumun yapacağı arsa ve arazi teslimleri ile sınırlıdır. TOKİ tarafından arazi ve arsa dışında yapılacak taşınmaz teslimleri (konut, bina, işyeri, sosyal tesis vb.) ve hizmetlere genel hükümler çerçevesinde KDV uygulanır.
- (Kanunun 17/4-r maddesi) Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri. İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışındadır. İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır. İstisna, satış yoluyla gerçekleştirilen devir ve teslimlerde uygulanır. Bağış, hibe şeklinde yapılan devir ve teslimler istisna kapsamı dışındadır.
- Sermaye Piyasası Kanununda tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil) KDV'den istisnadır. İstisna sadece konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun tesliminde uygulanır. Bu kapsamdaki konutların, finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi de KDV'den istisnadır. Bu durumda bu kuruluşların söz konusu konutu hem alışlarında hem de satışlarında KDV istisnası uygulanır. Örneğin, konut finansmanına konu, üzerinde ipotek tesis edilmiş olan konutların, ipotek alacaklısı banka tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışı (müzayede mahallinde yapılan satışlar dâhil) KDV'den istisnadır.
- Gayrimenkullerin, varlık kiralama şirketlerine devri ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince kiralanması ve devralınan kuruma devri KDV'den istisnadır.
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunun (17/4-y) maddesine göre, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında, finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geri kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri işlemi KDV'den istisna edilmiştir. Buna göre, finansal kiralama şirketlerinin 6361 Sayılı Kanun kapsamında, bir taşınmazı sahibinden satın alıp bizzat sahibine geri kiralaması işlemine, söz konusu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile KDV istisnası uygulanır. İstisna, kiralamaya konu taşınmazların satın alınması, satan kişilere kiralanması ve tekrar kiralayana satılması ve devri işlemlerinde uygulanacak olup, aynı sözleşme kapsamındaki işlemlerin ayrıştırılarak farklı uygulamalara tabi tutulması mümkün değildir.
- Özelleştirme Kapsamına Alınan İktisadi Kıymetlerin Teslim ve Kiralanması İşlemleri; 3065 Sayılı Kanunun geçici 12'nci maddesinde, 4046 Sayılı Kanunun 1'inci maddesinin (A) fıkrası ile özelleştirme kapsamına alınan iktisadi kıymetlerin aynı Kanun hükümleri çerçevesinde teslim ve kiralanması işlemlerinin KDV'den müstesna olduğu, bu kapsamda istisna edilen işlemler bakımından 3065 Sayılı Kanunun (30/a) maddesinin uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hüküm çerçevesinde, özelleştirme kapsamına alınan iktisadi kıymetlerin Özelleştirme İdaresine teslim ve kiralanması ile bunların aynı İdare tarafından teslim ve kiralanması işlemlerinde KDV uygulanmaz.
- 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun geçici 41'inci maddesi kapsamında taşınmazların Sosyal Güvenlik Kurumuna devir ve teslimi ile bu taşınmazların Sosyal

Güvenlik Kurumu tarafından (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) devir ve teslimi 31.12.2023 tarihine kadar katma değer vergisinden müstesnadır.

4.4. Matrah

Teslim işlemlerinde matrah, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedeldir. Bedel deyimi, malı teslim alanlardan bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade eder (Md. 20).

Emsal bedeli ve emsal ücreti tespiti aşağıdaki gibi tanımlanabilir (Md. 27):

- Bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrah işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücretidir.
- Bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de, matrah olarak emsal bedeli veya emsal ücreti esas alınır.
- Emsal bedeli ve emsal ücreti Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunur.
- Katma değer vergisi uygulaması bakımından emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburidir.
- Serbest meslek faaliyetleri için ilgili meslek teşekküllerince tespit edilmiş bir tarife varsa, hizmetin bedeli, bu tarifede gösterilen ücretten düşük olamaz.

4.5. Oran

Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Bakanlar Kurulu bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir. Bakanlar Kuruluna verilen yetkiye dayanılarak mal ve hizmetlere uygulanan KDV oranlarını belirleyen 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1'inci maddesi ile mal teslimleri ile hizmet ifalarına uygulanacak KDV oranları tespit edilmiştir (Md. 28).

4.6. Vergilendirme Usulleri Vergi Dönemi

Gerçek usulde vergilendirme; Aksine hüküm bulunmadıkça mükellefler gerçek usulde vergilendirilirler (Md. 37).

Vergilendirme dönemi: Katma Değer Vergisinde vergilendirme dönemi, faaliyet gösterilen takvim yılının üçer aylık dönemleridir. Ancak, Maliye Bakanlığı mükelleflerin yıllık gayri safi hasılatlarına göre üç aylık vergilendirme dönemi yerine birer aylık vergilendirme dönemi tespit etmeye yetkilidir. Maliye Bakanlığına verilen bu yetki çerçevesinde, gerçek usulde vergilendirilen KDV mükelleflerinin birer aylık vergilendirme dönemine tabi olması uygun görülmüştür (Md. 39).

Aşağıdaki hallerde vergilendirme dönemi:

- Götürü usulde vergilendirilen mükellefler için bir takvim yılıdır.
- Vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar için bir aydır (Md. 39).

4.7. Beyan Esası

Beyan esası: Katma Değer Vergisi, bu Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça mükelleflerin yazılı beyanları üzerine tarh olunur (md. 40).

Beyanname verme zamanı: Mükellefler ve vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar Katma Değer Vergisi beyannamelerini, vergilendirme dönemini takip eden ayın yirmi dördüncü günü akşamına kadar ilgili vergi dairesine vermekle yükümlüdürler. İşi bırakan mükelleflerin katma

değer vergisi beyannamesi, işin bırakıldığı tarihi izleyen ayın yirmi dördüncü günü akşamına kadar verilir (Md. 41).

4.8. Tarh İşlemleri

Tarh yeri:

- Katma Değer Vergisi, mükellefin iş yerinin bulunduğu yer vergi dairesince tarh olunur.
- Mükellefin, ayrı ayrı vergi dairelerinin faaliyet bölgelerinde iş yerleri varsa, Katma Değer Vergisi, gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden bağlı olduğu vergi dairesi tarafından tarh olunur.
- Gayrimenkul teslimlerinde mükellefin istemi halinde, Katma Değer Vergisi beyan üzerine gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesince tarh olunur (Md. 43).

Tarhiyatın muhatabı: Katma Değer Vergisi, bu vergiyle mükellef gerçek veya tüzelkişiler adına tarh olunur. Ancak;

- Adi ortaklıklarda, verginin ödenmesinden müteselsilen sorumlu olmak üzere ortaklardan herhangi biri,
- Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler ile kanuni merkez veya iş merkezlerinden her ikisi de Türkiye içinde bulunmayan tüzelkişilerde, bu kanuna göre vergi kesintisi yapmakla sorumlu kişi; vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulan bir şahsın bulunamaması halinde, mükellefin Türkiye'deki daimi temsilcisi, Türkiye'de birden fazla temsilcisinin mevcudiyeti halinde mükellefin tayin edeceği temsilci; tarhiyat tarihine kadar böyle bir tayin yapılmamışsa temsilcilerden herhangi birisi, daimi temsilci mevcut değilse işlemleri mükellef adına yapanlar,

tarhiyata muhatap tutulurlar (Md. 44).

Tarh zamanı; Katma Değer Vergisi beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse, vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi takip eden yedi gün içinde tarh edilir (Md. 45).

4.9. Verginin Ödenmesi

Beyanname vermek mecburiyetinde olan mükellefler ile vergi kesmekle sorumlu tutulanlar, bir vergilendirme dönemine ait katma değer vergilerini beyanname verecekleri ayın yirmi altıncı günü akşamına kadar ödemeye mecburdurlar. Götürü usulde vergilendirilen mükelleflerin katma değer vergisi, Gelir Vergisi Kanununun götürü vergilendirmeye ilişkin usul ve esasları ile vergilendirme dönemine ait hükümleri çerçevesinde tarh ve tahakkuk ettirilerek, götürü gelir vergisinin ödeme süreleri içinde ödenir (Md. 46).

ONALTINCI BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN KİRAYA VERİLMESİNDEN ELDE EDİLEN KAZANÇLARIN VERGİLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen kazançların vergilendirilmesi genel olarak aşağıda belirtilen kanunlarda düzenlenmiştir. Bunlar; Gelir Vergisi Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu ve Katma Değer Vergisi Kanunu'dur. Gelir Vergisi Kanunu gerçek kişilere, Kurumlar Vergisi kanunu ise Kurumlara yönelik vergi işlemlerini düzenlemektedir.

1. GELİR VERGİSİ KANUNU

1.1. Gelir Vergisinin Konusu, Unsurları ve Mükellefiyet

Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır. **Gelirin unsurları işe aşağıdaki gibi sıralanabilir:**

Gelire giren kazanç ve iratlar şunlardır:

- Ticari kazançlar,
- Zirai kazançlar,
- Ücretler,
- Serbest meslek kazançları,
- Gayrimenkul sermaye iratları,
- Menkul sermaye iratları,
- Diğer kazanç ve iratlar.

Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, yukarıda yazılı kazanç ve iratlar gelirin tespitinde gerçek ve safi miktarları ile nazara alınır.

Mükellefiyet

Tam Mükellefiyet; aşağıda yazılı gerçek kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler:

- Türkiye'de yerleşmiş olanlar;
- Resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları *(Bu gibilerden, bulundukları memleketlerde elde ettikleri kazanç ve iratları dolayısıyla Gelir Vergisine veya benzeri bir vergiye tabi tutulmuş bulunanlar, mezkur kazanç ve iratları üzerinden ayrıca vergilendirilmezler.)*

Dar Mükellefiyet; Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

İstisnalar

Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2017 yılı için **3.900 TL** si, Gelir Vergisinden müstesnadır (G.V.K. Madde: 21, G.V.K. Genel Tebliği Seri No: 296). İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.

- Ticari, zirai veya mesleki kazancının yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile
- İstisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden,

beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği; (i) ücret, (ii) menkul sermaye iradı, (iii) gayrimenkul sermaye iradı ile (iv) diğer kazanç ve iratlarının gayrisafi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı **(2017 yılı için 110.000 TL***)* aşanlar bu istisnadan faydalanmazlar. Kira gelirlerinde istisna uygulaması

sadece konutlardan elde edilen kira gelirleri için geçerlidir. İşyerinin kiraya verilmesinden elde edilen gelirlere bu istisna uygulanamaz.

İndirimler: Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekmektedir. Aşağıdaki indirimlerin şartları kanunda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Buna göre indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

- Hayat/Şahıs sigorta şirketlerine ödenen primler,
- Eğitim ve sağlık harcamaları,
- Bağış ve yardımlar,
- Sponsorluk harcamaları,
- Doğal afetler ile ilgili ayni ve nakdi bağışlar,
- Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi (6327 Sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanununa eklenen Geçici 82'nci maddeye göre yapılacak indirim)
- Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajans ile EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve ayni bağış ve yardımlar,
- Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

Kazançlarının Vergilendirilmesi: Gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen kazançlar, niteliklerine göre iki şekilde vergiye tabi tutulurlar:

- Ticari kazanç
- Gayrimenkul sermaye iradı

Ticari Kazanç: Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır. Bu kanunun uygulanmasında, aşağıda yazılı kazançlar ticari kazanç sayılır. Ticari kazanç, Vergi Usul Kanunu hükümlerine ve bu kanunda yazılı gerçek (Bilanço veya işletme hesabı esası) veya basit usullere göre tespit edilir.

Gayrimenkul sermaye iradı bölümünde açıklanan (gayrimenkullerin kiraya verilmesi gibi) gelirlerin ticari işletmeler tarafından elde edilmiş olması durumunda, ticari kazanca dahil edilmesi gerekmektedir. Buna göre söz konusu kira gelirlerine, gayrimenkul sermaye iratlarının (GMSİ) vergileme esasları değil, "ticari kazancın" vergileme esasları uygulanacaktır.

Bilanço esasında ticari kazancın tespiti: Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:

- İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir.
- İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.

İşletme hesabı esasında ticari kazancın tespiti: İşletme hesabı esasına göre ticari kazanç, bir hesap dönemi içinde elde edilen hasılat ile giderler arasındaki müspet farktır. (Elde edilen hasılat, tahsil olunan paralarla tahakkuk eden alacakları; giderler ise, tediye olunan ve borçlanılan meblağları ifade eder.)

İndirilecek giderler: Safi kazancın tespit edilmesi için, aşağıdaki giderlerin indirilmesi kabul edilir:

- Ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderler.
- İşle ilgili olmak şartıyla, mukavelenameye veya ilama veya kanun emrine istinaden ödenen zarar; ziyan ve tazminatlar.

- İşletme ile ilgili olmak şartıyla; bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi ayni vergi, resim ve harçlar.
- Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ayrılan amortismanlar.

Gider kabul edilmeyen ödemeler: Aşağıda yazılı ödemelerin gider olarak indirilmesi kabul olunmaz:

- Teşebbüs sahibi ile eşinin ve çocuklarının işletmeden çektikleri paralar veya aynen aldıkları sair değerler (Aynen alınan değerler emsal bedeli ile değerlenerek teşebbüs sahibinin çektiklerine ilave olunur).
- Teşebbüs sahibinin kendisine, eşine, küçük çocuklarına işletmeden ödenen aylıklar, ücretler, ikramiyeler, komisyonlar ve tazminatlar.
- Her türlü para cezaları ve vergi cezaları ile teşebbüs sahibinin suçlarından doğan tazminatlar (Akitler ceza şartı olarak derpiş edilen tazminatlar, cezai mahiyette tazminat sayılmaz).

Bu maddenin uygulanmasında, kolektif şirketlerin ortakları ile adi ve eshamlı komandit şirketlerin komandite ortakları teşebbüs sahibi sayılır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Md. 70): Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır:

- Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir) bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı.
- Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen, mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri.
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar.

Yukarıda sayılan gelirlerin ticari işletmeler tarafından elde edilmiş olması durumunda, ticari kazanca dahil edilmesi gerekmektedir. Buna göre söz konusu kira gelirlerine, gayrimenkul sermaye iratlarının (GMSİ) vergileme esasları değil, "ticari kazancın" vergileme esasları uygulanacaktır. Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında bu bölümdeki hükümler uygulanır.

Gayrisafi Hasılat: Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır. Ayın olarak tahsil edilen kiralar, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya iktisadi değerini devamlı suretle artıracak şekilde gayrimenkule ilave edilen kıymetler, kira müddetinin hitamında bedelsiz (kıymetlerin emsal bedelinden düşük değerle devri halinde, aradaki fark bedelsiz devir sayılır) olarak kiralayana devrolunduğu takdirde, mezkur kıymetler kiralayan bakımından, bu tarihte aynen tahsil olunmuş addolunur.

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralar, ilgili bulundukları yılların hasılatı sayılır. Şu kadar ki, ölüm ve memleketi terk hallerinde mükellefiyetin kalktığı tarihi takip eden zamanlara ait olmak üzere peşin tahsil olunan kiralar, mükellefiyetin kalktığı dönemin hasılatı addolunur.

Emsal kira bedeli esası: Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifaına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlenmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur.

Aşağıda yazılı hallerde emsal kira bedeli esası uygulanmaz:

- Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması;
- Binaların mal sahiplerinin usul, füru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi
- *(Usul, füru veya kardeşlerden her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmiş ise bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz. Kardeşler evli ise eşlerden sadece biri için emsal kira bedeli hesaplanmaz.)*;
- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi;
- Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalarda.

Safi irat: Gayrimenkul sermaye iradından safi irat, gayrisafi hasılattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır. Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde elde edilen gelirin safi tutarı esas alınmaktadır. Safi irat, tahsil edilen kira bedellerinden Gelir Vergisi Kanunu'nda indirimi kabul edilen giderlerin indirilmesinden sonra kalan tutarı ifade etmektedir. Beyan edilen kira gelirinin tespitinde dikkate alınabilecek giderler iki farklı yöntemle tespit edilebilmektedir. Bunlar "götürü gider" ve "gerçek gider" yöntemleridir. Bu yöntemlerin seçimi konusunda mükellefler serbest bırakılmışlardır.

Giderler: Seçilen gider usulünün, mükellefin sahip olduğu gayrimenkullerden elde ettiği gelirlerin tamamı için uygulanması zorunludur. Bu gayrimenkullerden bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için ise götürü gider yöntemi uygulanamaz.

Gerçek Gider Yöntemi: Safi iradın bulunması için 21'inci maddeye göre istisna edilen (3.800 TL) gayrisafi hasılata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılattan aşağıda yazılı giderler indirilir.

- Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri;
- Kiraya verilen mal ve haklara müteallik sigorta giderleri;
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i *(İktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılata uygulanır.)*
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları.
- Amortismanlar: Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortismana tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267'nci maddesinin 3'üncü sırasına göre (takdir komisyonunca takdir yolu ile) tespit edilen emsal değeridir. Beton, kargir, demir, çelik binalarda amortisman oranı % 2'dir.
- Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakin iktisadi değerini artıracak surette tevzii, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz)

Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri

- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler.
- Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayri safi hasılattan bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinde yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır) (İşyeri veya yazlık evin kirası düşülemez sadece kira ile oturulan konutun kirası düşülebilir).
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Gayrimenkul sermaye mahiyetindeki mal ve hakların kısmen kiraya verilmesi halinde, yukarıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasılattan indirilebilir.

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri ilgili bulundukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

Götürü Gider Yöntemi: Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından % 25'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler.

1.2. Verginin Tarhı

Beyan esası: Hilafına hüküm olmadıkça, Gelir Vergisi mükellefin veya vergi sorumlusunun beyanı üzerine tarh olunur.

Gelirin toplanması ve beyan: Mükellefler bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratları için bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça yıllık beyanname verirler. Bu Kanuna göre beyanı gereken gelirlerin yıllık beyannamede toplanması zorunludur.

Tacirler faaliyetlerinden kazanç temin etmemiş olsalar bile, yıllık beyanname verirler. Bu hüküm şirketlerin faaliyet ve tasfiye dönemlerine şamil olmak üzere kollektif şirket ortakları ile komanditeler hakkında da uygulanır.

Toplama yapılmayan haller: Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez.

Tam mükellefiyette:

- Vergiye tabi gelir toplamının 103'üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (30.000 TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan, birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

- Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı **1.600 TL**'yi (2017 yılı için) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları.

Dar mükellefiyette, tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan;

Ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlar.

a) Zararların karlara takas ve mahsubu: Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından hasıl olan zararlar diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edilir.

Bu mahsup neticesinde kapatılmayan zarar kısmı, müteakip yılların gelirinden indirilir. Arka arkaya beş yıl içinde mahsup edilmeyen zarar bakiyesi müteakip yıllara naklolunamaz. Menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarında, gider fazlalığından doğanlar hariç, sermayede vukua gelen eksilmeler zarar addolunmaz.

b) Matrahtan ve gelir unsurlarından indirilmeyecek giderler: Gelir Vergisi ile diğer şahsi vergiler ve her ne şekilde olursa olsun vergi cezaları ve para cezaları, Amme Alacaklarının Tahsili Usulü hakkındaki Kanun hükümlerine göre ödenen cezalar, gecikme zamları ve faizler Gelir Vergisinin matrahından ve gelir unsurlarından indirilmez.

Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ödenen gecikme faizleri, vergi matrahından ve gelir unsurlarından indirilmez.

c) Yıllık beyannamenin verilmesi: Bir takvim yılına ait beyanname izleyen yılın Mart ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar, gelirin sadece basit usulde tespit edilen ticarî kazançlardan ibaret olması halinde izleyen yılın Şubat ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar, tam mükellefiyette vergiyi tarha yetkili vergi dairesine, dar mükellefiyette Türkiye'de vergi muhatabı mevcutsa onun Türkiye'de oturduğu yerin, Türkiye'de vergi muhatabı yoksa işyerinin, işyeri birden fazla ise bu işyerlerinden herhangi birisinin bulunduğu yer vergi dairesine verilir veya

taahhütlü olarak posta ile gönderilir. Takvim yılı içinde memleketi terk edenlerin beyannameleri memleketi terke takaddüm eden 15 gün, ölüm halinde, ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde verilir.

d) Vergi Oranları ve Hesaplanması: Gelir vergisine tabi gelirler için 2017 yılında geçerli olacak oranlar aşağıdaki gibidir:

13.000 TL'ye kadar	**% 15**
30.000 TL'nin 13.000 TL'si için 1.950 TL, fazlası	**% 20**
70.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.350 TL, fazlası	**% 27**
70.000 TL'den fazlasının 70.000 TL'si için 16.150 TL, fazlası	**% 35**

Verginin hesaplanması: Yıllık Gelir Vergisi, vergiye tabi gelirlerin yıllık toplamından indirimler düşüldükten sonra vergi oranları uygulanmak suretiyle hesaplanır.

e) Tarh yeri:

Gelir Vergisi, mükellefin ikametgahının bulunduğu mahal vergi dairesince tarh edilir. Şu kadar ki;

- İş yeri ve ikametgahı ayrı vergi daireleri bölgesinde bulunan mükelleflerin vergileri, Maliye Bakanlığınca uygun görüldüğü takdirde ve mükellefe de evvelden bildirilmek kaydıyla iş yerinin bulunduğu;
- Dar mükellefiyete tabi olanların vergileri, beyannamelerini vermeye mecbur oldukları yerin vergi dairesince tarh olunur.

f) Tarh zamanı:

Gelir Vergisi: Beyanname verilmesi icabeden hallerde, beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse, vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi takibeden yedi gün içinde, tarh edilir. Tarh zamanlarının hitamından evvel memleketi terk edenlerin vergileri, memleketi terke takaddüm eden 15 gün içinde tarh olunur.

Vergilendirme dönemi: Gelir Vergisinde vergilendirme dönemi, geçmiş takvim yılıdır. Şu kadar ki: Mükellefiyetin takvim yılı içinde kalkması halinde, vergilendirme dönemi, takvim yılı başından mükellefiyetin kalkması tarihine kadar geçen süreye inhisar eder.

Tevkif yoluyla ödenen vergilerde, istihkak sahipleri ayrıca yıllık beyanname vermeye mecbur değillerse tevkifatın ilgili bulunduğu dönemler vergilendirme dönemi sayılır ve kesilen veya kesilmesi icabeden vergiler yıllık verginin yerine geçer.

Münferit beyanname ile bildirilmesi gereken gelirlerin vergilendirilmesinde vergilendirme dönemi yerine gelirin iktisap tarihi esas tutulur.

1.3. Vergi Tevkifatı (Kesintisi)

Tevkifat (vergi kesintisi - stopaj), kiralamaya konu olan mal ve hakların sahiplerinin gelir vergilerinden mahsup edilmek üzere, kira ödemesi aşamasında, kiracı tarafından yapılan vergi kesintisidir.

Gayrimenkulleri işyeri olarak kiralayan kişi ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi yapacaklardır. Yani işyerinin kiracıları, ödeyecekleri kira üzerinden % 20 oranında vergi kesecekler ve kiralayan adına vergi dairesine ödeyeceklerdir.

Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu

yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar.

- 70'inci maddede yazılı mal ve hakların (Arazi, bina ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı, gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen, mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri ile gayrimenkul olarak tescil edilen haklar) kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden,
- Vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden.
- Kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden.
- Yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşları ile uluslararası kuruluşlara ait diplomatik statüsü bulunmayan gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden,

% 20 vergi tevkifatı yapılır.

Vergi tevkifatı, ücretler dışında kalan ödemelerde gayrisafi tutarlar üzerinden yapılır.

- Gerçek kişiler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller Gerçek kişiler tarafından işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde dilen gelirler tevkifat kapsamındadır. Kiralanan gayrimenkulün ticari işletmenin aktifine kayıtlı olması durumunda ise ödenen kiralardan tevkifat yapılmayacaktır. Bunun yanında gerçek kişiler tevkifat yapmak zorunda olanlar arasında sayılmadığından, gerçek kişiler tarafından diğer gerçek kişilere konut olarak kiralanan gayrimenkullere ilişkin ödenen kiralardan tevkifat yapılmamaktadır.
- Vakıflar ve dernekler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller tevkifat uygulamasında derneğin, kamuya yararlı dernek olması ya da vakfın Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış bir vakıf olmasının önemi yoktur. Başka bir deyişle, mazbut vakıflar hariç, hiçbir ayrım yapılmaksızın tüm dernek veya vakıflara ödenen kira bedellerinden bu kesintinin yapılması gerekmektedir.
- Kooperatifler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller Kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Söz konusu kira ödemeleri üzerinden yapılacak vergi kesintisinde, kooperatifin türü, mükellef veya muaf olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır.

Örnek: Ruknekttin HAKYEMEZ, sahibi olduğu dükkanı Ocak 2016 tarihinden itibaren bir işletmeye iki yıllığına kiralamıştır. Karşılıklı imzalanan kira sözleşmesine göre kira bedeli 2016 yılı için brüt 1.500.- TL ve 2017 yılı için de brüt 1.750.- TL olarak belirlenmiştir. İki yıllık net kira bedeli peşin olarak Ocak 2016 tarihi itibariyle Ruknettin HAKYEMEZ'e ödenmiştir. Net ödenen kira bedelinin hesabı ise şu şekilde yapılacaktır:

• 2016 Yılı için brüt kira bedeli	18.000.-TL
• 2017 Yılı için brüt kira bedeli	21.000.-TL
• Toplam brüt kira bedeli	39.000.-TL
• % 20 Kira tevkifatı	7.800.-TL
• Net kira bedeli	31.200.-TL

Ruknettin Hakyemez, 25 Mart 2017 tarihine kadar vereceği yıllık gelir vergisi beyannamesinde 2016 yılı için elde ettiği 18.000.-TL brüt kira gelirini beyan edecek ve tevkif edilen 3.600.-TL tutarlı vergi mahsup edilecektir. Kiracı işletme ise Ocak 2016 ayı muhtasar beyanname ile 7.800 TL tevkifat tutarını, 23 Şubat 2016 tarihine kadar bağlı bulunduğu yer vergi dairesine bildirmiş ve 26 Şubat 2016 tarihine kadar da ödemiş olmalıdır.

- **Vergi tevkifatında uyulacak esaslar:**

- Vergi tevkifatı, ücretler dışında kalan ödemelerde gayrisafi tutarlar üzerinden yapılır. Kesilmesi gereken verginin ödemeyi yapan tarafından üstlenilmesi halinde bu vergi, bilfiil ödenen miktar ile ödemeyi yapanın yüklendiği verginin toplamı üzerinden hesaplanır.

Vergiye uyumlu mükelleflere vergi indirimi: (1) Mükerrer Madde 121 – (Mülga: 28.03.2007-5615/31 md.; Yeniden düzenleme: 23.02.2017-6824/4 md.)

Ticari, zirai veya mesleki faaliyeti nedeniyle gelir vergisi mükellefi olanlar ile kurumlar vergisi mükelleflerinden (finans ve bankacılık sektörlerinde faaliyet gösterenler, sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri ve emeklilik yatırım fonları hariç olmak üzere), bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen şartları taşıyanların yıllık gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan verginin %5'i, ödenmesi gereken gelir veya kurumlar vergisinden indirilir. Şu kadar ki hesaplanan indirim tutarı, her hâl ve takdirde 1 milyon Türk lirasından fazla olamaz. İndirilecek tutarın ödenmesi gereken vergiden fazla olması durumunda kalan tutar, yıllık gelir veya kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihi izleyen bir tam yıl içinde mükellefin beyanı üzerine tahakkuk eden diğer vergilerinden mahsup edilebilir. Bu süre içinde mahsup edilemeyen tutarlar red ve iade edilmez. Gelir vergisi mükelleflerinin yararlanacağı indirim tutarı, ticari, zirai veya mesleki faaliyet nedeniyle beyan edilen kazançların toplam gelir vergisi matrahı içerisindeki oranı dikkate alınmak suretiyle hesaplanan gelir vergisi esas alınarak tespit edilir. Söz konusu indirimden faydalanabilmek için;

1. İndirimin hesaplanacağı beyannamenin ait olduğu yıl ile bu yıldan önceki son iki yıla ait vergi beyannamelerinin kanuni süresinde verilmiş (Kanuni süresinde verilen bir beyannameye ilişkin olarak kanuni süresinden sonra düzeltme amacıyla veya pişmanlıkla verilen beyannameler bu şartın ihlali sayılmaz.) ve bu beyannameler üzerine tahakkuk eden vergilerin kanuni süresinde ödenmiş olması (Her bir beyanname itibarıyla 10 Türk lirasına kadar yapılan eksik ödemeler bu şartın ihlali sayılmaz.),

2. (1) numaralı bentte belirtilen süre içerisinde haklarında beyana tabi vergi türleri itibarıyla ikmalen, re'sen veya idarece yapılmış bir tarhiyat bulunmaması (Yapılan tarhiyatların kesinleşmiş yargı kararlarıyla veya 213 sayılı Vergi Usul Kanununun uzlaşma ya da düzeltme hükümlerine göre tamamen ortadan kaldırılmış olması durumunda bu şart ihlal edilmiş sayılmaz.),

3. İndirimin hesaplanacağı beyannamenin verildiği tarih itibarıyla vergi aslı (vergi cezaları dâhil) 1.000 Türk lirasının üzerinde vadesi geçmiş borcunun bulunmaması, şarttır. İndirimin hesaplanacağı beyannamenin ait olduğu yıl ile önceki dört takvim yılında 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 359'uncu maddesinde sayılan fiilleri işlediği tespit edilenler, bu madde hükümlerinden yararlanamazlar. Bu madde kapsamında vergi indiriminden yararlanan mükelleflerin, öngörülen şartları taşımadığının sonradan tespiti hâlinde ilgili vergilendirme döneminde indirim uygulaması dolayısıyla ödenmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın tarh edilir. Bu hüküm, indirimin hesaplanacağı beyannamenin ait olduğu yıl ile bu yıldan önceki son iki yılda herhangi bir vergiye ilişkin beyanların gerçek durumu yansıtmadığının indirimden yararlanıldıktan sonra tespiti üzerine yapılan tarhiyatların kesinleşmesi hâlinde de uygulanır ve bu takdirde indirim uygulaması dolayısıyla ödenmeyen vergiler açısından zamanaşımı, yapılan tarhiyatın kesinleştiği tarihi takip eden takvim yılının başından itibaren başlar. Bu maddede geçen vergi beyannamesi ve vergi ibareleri, Maliye Bakanlığına bağlı vergi dairelerine verilmesi gereken vergi beyannameleri ile bu beyannameler üzerine tahakkuk eden vergileri ifade eder. Birinci fıkrada yer alan tutar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerleme oranında artırılmak suretiyle uygulanır. Bu şekilde hesaplanan tutarın %5'ini aşmayan kesirler dikkate alınmaz.

Bakanlar Kurulu, birinci fıkrada yer alan oranı ve tutarı iki katına kadar artırmaya, sıfıra kadar indirmeye, kanuni oran ve tutarına getirmeye; Maliye Bakanlığı, maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

- **Muhtasar beyanname:**

Verilme zamanı: Vergi tevkifatı yapmaya mecbur olanlar bir ay içinde yaptıkları ödemeler veya tahakkuk ettirdikleri karlar ve iratlar ile bunlardan tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar, ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecburdurlar. Yılsonlarında tahakkuk ettirilen mevduat faizlerinden kesilecek vergilerin bildirilmesi için bu süre bir ay uzatılır.

Vergi tevkifatının yatırılması: Vergi tevkifatı, vergi kesenler tarafından beyanname verecekleri ayın yirmialtıncı günü akşamına kadar bağlı bulundukları vergi dairesine yatırılır.

1.4. Verginin Ödenmesi

Yıllık beyana tabi gelirler üzerinden tahakkuk eden vergilerde ödeme:

- Şubat ayı içerisinde verilmesi gereken beyanname ile bildirilen gelir üzerinden tahakkuk ettirilen gelir vergisi Şubat ve Haziran aylarında;
- Mart ayı içerisinde verilmesi gereken beyanname ile bildirilen gelir üzerinden tahakkuk ettirilen gelir vergisi Mart ve Temmuz aylarında;

olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.

Maliye Bakanlığı, gelirlerinin büyük bir kısmı ziraî kazançtan oluşan mükellefler hakkında gerekli görülen hallerde, iki taksitten fazla olmamak üzere, belli üretim bölgeleri ve ziraat ürünlerine göre, özel ödeme zamanları tayin edebilir.

Münferit beyanname ile bildirilen kazançların vergisi:

Münferit beyanname ile bildirilen kazançların vergisi, beyanname verme süresi içinde vergi dairesine ödenir.

Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Belgelendirilmesi

Kira geliri elde edenler ile kiracıların;

- Konutlarda her bir konut için 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edilmesi halinde,

- İşyerlerinde ise, miktar sınırlaması olmaksızın kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinde, bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır. Söz konusu zorunluluklara uymayanlara kesilecek ceza, Vergi Usul Kanununun mükerrer 355'inci maddesinin o yıl için belirlenen özel usulsüzlük cezası miktarından az olmamak üzere her bir işlem için bu işleme konu tutarın % 5'i olacaktır.

2. KURUMLAR VERGİSİ KANUNU

Kurum kazancı, gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluşur. Kurumlarca elde edilen gelirler, kaynağı ne olursa olsun kurum kazancı olarak değerlendirilmektedir. Bu kazancın tespiti ticari kazanç hükümlerine göre yapılır. Bu nedenle kurumların aktiflerine kayıtlı olan mal ve hakların kiralanması karşılığı elde ettikleri kira gelirleri de, "gayrimenkul sermaye iradı" olarak değil "ticari kazanç" olarak değerlendirilir ve tutarı ne olursa olsun, kurumun elde ettiği diğer kazançlarla birlikte ve kurum kazancı olarak yıllık kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilmelidir.

Kurumlar Vergisi Kanunda belirtilen kurumların (ticaret şirketleri gibi), gayrimenkul kiralarından elde ettikleri kazançlar, gelir vergisi kanununda belirtilen ticari kazançtır.

3. KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU

Türkiye'de yapılan; (i) Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri ve (ii) Genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetleri, katma değer vergisine tabidir. Bu maddeye göre, tüm gayrimenkul ve gayrimenkul yerine geçen mal ve hakların kiralanması KDV'ye tabidir. Kiralama işleminin ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyet kapsamında olması veya şahsi kiralama niteliğinde bulunması durumu değiştirmemektedir. Malın tasarruf hakkının mutlaka bir bedel karşılığı devredilmesi şart değildir. Bedelsiz teslimler de (hibe gibi) vergiye tabidir. Bu gibi durumlarda matrah, 3065 Sayılı Kanunun 27'nci maddesi uyarınca emsal bedeli olur.

4. KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, DERNEK VE VAKIFLAR İLE MESLEKİ KURULUŞLARIN VERGİLENDİRİLMESİ

3065 Sayılı Kanunun (1/3-g) maddesinde sayılan; genel bütçeye dahil idareler, özel bütçeli idareler, il özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler, üniversiteler, dernek ve vakıflar ile her türlü mesleki kuruluşların ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyet kapsamına girmeyen, kuruluş amaçlarına uygun teslim ve hizmetleri vergiye tabi değildir. Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesi kapsamına giren mal ve hakların kiralanması işlemleri Kanunun (1/3-f) maddesine göre KDV'ye tabidir. Ancak yukarıda sayılan kuruluşların, iktisadi işletmelerine dahil olmayan gayrimenkullerinin kiraya verilmesi işlemleri Kanunun (17/4-d) maddesine göre vergiden istisnadır. Öte yandan yukarıda sayılan kuruluşlara ait veya tabi olan veya bunlar tarafından kurulan ve işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşlar, iktisadi işletme olarak mütalaa edilir. Bunların ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetleri vergiye tabi tutulur. Bu çerçevede belediyelere bağlı otobüs, havagazı, su, elektrik, mezbaha, soğuk hava deposu vb. işletmeler ile döner sermayeli kuruluşlar, istisna kapsamına girmeyen faaliyetleri dolayısıyla vergiye tabi olurlar.

4.1. Mükellef

Katma Değer Vergisinin mükellefi; (i) Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakları kiraya verenler ve (ii) mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanlardır.

4.2. İstisnalar

Kültür ve Eğitim Amacı Taşıyan İstisnalar: Genel ve katma bütçeli daireler, il özel idareleri, belediyeler, köyler, bunların teşkil ettikleri birlikler, üniversiteler, döner sermayeli kuruluşlar, kanunla kurulan kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, siyasi partiler ve sendikalar, kanunla kurulan veya tüzelkişiliği haiz emekli ve yardım sandıkları, kamu menfaatine yararlı dernekler, tarımsal amaçlı kooperatifler ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıfların;

- İlim, fen ve güzel sanatları, tarımı yaymak, ıslah ve teşvik etmek amacıyla yaptıkları teslim ve hizmetleri,
- Tiyatro, konser salonu, kütüphane, sergi, okuma ve konferans salonları ile spor tesisleri işletmek veya yönetmek suretiyle ifa ettikleri kültür ve eğitim faaliyetlerine ilişkin teslim ve hizmetleri,

Askeri Amaç Taşıyan İstisnalar: Askerî fabrika, tersane ve atölyeler, orduevi ve bağlı şubeleri, askerî gazinolar, kışla gazinoları, vardiya yatakhaneleri ve bunların müştemilatı, özel, yerel ve kış eğitim merkezleri, askerî kantinler ve askerî müzelerin kuruluş amaçlarına uygun olarak yaptıkları teslim ve hizmetler ile bu kurum ve kuruluşların yapacağı Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri,

Diğer İstisnalar

- İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri. 3065 Sayılı Kanunun (1/3-f) maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri vergiye tabi tutulmuştur. Buna mukabil Kanunun (17/4-d) maddesi ile iktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri vergiden istisna edilmiştir. Bu istisna uygulamasının kapsamına yalnızca taşınmazlar girmekte olup, Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde sayılan diğer mal ve hakların kiralanması işlemleri genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir.

İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin *(arazi, bina ve bunlarla birlikte kiralanan mütemmim cüzü ve teferruatı, voli mahalleri ve dalyanlar ile gayrimenkul olarak tapu sicilinde tescil edilen hakların)* kiralanması işlemleri KDV'ye tabi değildir; sadece iktisadi işletmeye dâhil gayrimenkullerin kiralanması işlemi KDV'ye tabidir.

Yukarıda sayılan gayrimenkuller dışında kalan ve Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde sayılan diğer mal ve hakların *(arama, işletme, imtiyaz hakları ve ruhsatları ve diğer hakların)* kiralanması işlemleri iktisadi işletmeye dâhil olup olmadığına bakılmaksızın KDV'ye tabi bulunmaktadır.

- Gelir Vergisi Kanununa göre vergiden muaf esnaf ile basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından yapılan teslim ve hizmetler,
- Sağlık Bakanlığına bağlı hastane, klinik, dispanser, sanatoryum gibi kurum ve kuruluşların yapacağı Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri,
- Gümrük antrepoları ve geçici depolama yerleri ile gümrük hizmetlerinin verildiği gümrüklü sahalarda; ithalat ve ihracat işlemlerine konu mallar ile transit rejim kapsamında işlem gören mallar için verilen ardiye, depolama ve terminal hizmetleri ile vergisiz satış yapılan işyerlerinin ve bu işyerlerine ait depo ve ardiye gibi bağımsız birimlerin kiralanması,
- Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri, TOKİ'ye tanınan istisna ise, bu kurumun yapacağı arsa ve arazi teslimleri ile sınırlıdır. TOKİ tarafından arazi ve arsa dışında yapılacak taşınmaz teslimleri (konut, bina, işyeri, sosyal tesis gibi) ve hizmetlere genel hükümler çerçevesinde KDV uygulanır.
- Menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların, varlık kiralama şirketlerine devri ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince kiralanması ve devralınan kuruma devri.
- 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralanmaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri.

Gayrimenkullerin ve hakların kiraya verilmesinin, KDV ye tabi olup olmadığı aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Kiralama İşlemlerinde KDV: Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1'inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin; 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV'nin konusuna girdiği hüküm altına alınmıştır. Buna göre aynı Kanunun 17/4-d maddesinde ise iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV'den müstesnadır.

Bu itibarla; İktisadi işletmelerin her türlü kiralama işlemleri KDV Kanununun 1/1'inci maddesine göre KDV'ye tabidir. Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV Kanununun 1/3-f maddesine göre KDV'ye tabi olmakla birlikte iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV'den müstesnadır.

Bu çerçevede, gelir vergisi açısından gayrimenkul sermaye iradı olarak tanımlansa dahi bir işletme veya müessesenin belirli bir bedel ve süre dahilinde bir başkasının kullanımına tahsis edilmesi şeklindeki işletme hakkının kiralanması işlemleri Kanunun 1/3-f maddesine göre KDV'ye tabi tutulacaktır.

Buna göre;

- Belediye veya bir devlet üniversitesine ait arsanın kiraya verilmesi KDV Kanununun 17/4-d maddesine göre KDV'den müstesnadır. Ancak arsanın, bu kurumların iktisadi işletmesine dahil olması veya bu kiralama işlemi nedeniyle bir iktisadi işletme oluşması halinde, söz konusu kiralama işlemi Kanunun 1/1'inci maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır.

- Belediye veya bir devlet üniversitesi tarafından bir yerin çay bahçesi olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi durumunda işletme hakkının kiralanması söz konusu olacağından, çay bahçesinin, kiraya veren kurumun bir iktisadi işletmesine dahil olup olmadığına bakılmaksızın, bu kiralama işlemi Kanunun 1/3-f maddesi gereğince KDV'ye tabi tutulacaktır.

- Belediye veya devlet üniversitesinin iktisadi işletmesine dahil olmayan gayrimenkulü, bankalara ATM cihazı konulmak ya da banka şubesi olarak kullanılmak üzere kiraya vermesi Kanunun 17/4-d maddesine göre KDV'den müstesnadır. Ancak, söz konusu gayrimenkul belediye veya üniversitenin iktisadi işletmesine dahil ise bu kiralama işlemi Kanunun 1'inci maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır.

- Şehir içi özel toplu taşıma hattının kiralanması, işletme hakkının kiralanması niteliğinde olduğundan Kanunun 1/3-f maddesi kapsamında KDV'ye tabidir.

- Bir kişinin sahibi olduğu otomobili il özel idaresine kiraya vermesi işlemi Kanunun 1/3-f maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır.

- Bir vakfın, iktisadi işletmesine dahil olmayan gayrimenkulünü kiraya vermesi, Kanunun 17/4-d maddesine göre KDV'den müstesnadır.

- KDV mükellefiyeti olmayan iş hanı yönetimine ait otoparkın kiraya verilmesi, Kanunun 1/3-f maddesi gereğince KDV'ye tabidir.

KDV Kanununun 17/4-p maddesinde, Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemlerinin KDV'den istisna olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Hazine kavramı içerisine 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli 1 sayılı cetvelde sayılan *"Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri"* girmektedir. Buna göre, taşınmazların genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri tarafından kiraya verilmesi işlemleri KDV'den müstesnadır.

4.3. Oranlar

Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Bakanlar Kurulu bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir.

Bakanlar Kuruluna verilen yetkiye dayanılarak mal ve hizmetlere uygulanan KDV oranlarını belirleyen 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre, Mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV Kanunun 28'inci maddesine ekli listeye göre genel vergi oranına (%18) tabidir. Ancak, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu kapsamında yapılan kiralama işlemlerinde, indirimli (% 1-8) vergi oranı uygulanmaktadır.

4.4. Vergilendirme Dönemi

Katma Değer Vergisinde vergilendirme dönemi, faaliyet gösterilen takvim yılının üçer aylık dönemleridir. Ancak, Maliye Bakanlığı mükelleflerin yıllık gayri safi hasılatlarına göre üç aylık vergilendirme dönemi yerine birer aylık vergilendirme dönemi tespit etmeye yetkilidir.

Aşağıdaki hallerde vergilendirme dönemi:

- Götürü usulde vergilendirilen mükellefler için bir takvim yılı,
- Vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar için bir aydır.

4.5. Beyan Esası

Katma Değer Vergisi, bu Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça mükelleflerin yazılı beyanları üzerine tarh olunur. Mükellefler ve vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar Katma Değer Vergisi beyannamelerini, vergilendirme dönemini takip eden ayın yirmi dördüncü günü akşamına kadar ilgili vergi dairesine vermekle yükümlüdürler.

4.6. Tarh

Katma Değer Vergisi, mükellefin iş yerinin bulunduğu yer vergi dairesince tarh olunur. Mükellefin, ayrı ayrı vergi dairelerinin faaliyet bölgelerinde iş yerleri varsa, Katma Değer Vergisi, gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden bağlı olduğu vergi dairesi tarafından tarh olunur. Gayrimenkul teslimlerinde mükellefin istemi halinde, Katma Değer Vergisi beyan üzerine gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesince tarh olunur. Maliye Bakanlığı, faaliyetin gereğini göz önünde tutarak mükellefin müracaatı üzerine veya resen tarh yerini tayin etmeye yetkilidir.

Tarh zamanı: Katma Değer Vergisi beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse, vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi takip eden yedi gün içinde tarh edilir.

4.7. Verginin Ödenmesi

Beyanname vermek mecburiyetinde olan mükellefler ile vergi kesmekle sorumlu tutulanlar, bir vergilendirme dönemine ait katma değer vergilerini beyanname verecekleri ayın yirmi altıncı günü akşamına kadar ödemeye mecburdurlar. Beyanname vermek mecburiyetinde olmayan mükelleflerin Katma Değer Vergisi, tarh süresi içinde ödenir.

Götürü usulde vergilendirilen mükelleflerin katma değer vergisi, Gelir Vergisi Kanununun götürü vergilendirmeye ilişkin usul ve esasları ile vergilendirme dönemine ait hükümleri çerçevesinde tarh ve tahakkuk ettirilerek, götürü gelir vergisinin ödeme süreleri içinde ödenir.

Döviz ile yapılan işlemler: Bedelin döviz ile hesaplanması halinde döviz, vergiyi doğuran olayın meydana geldiği andaki cari kur üzerinden Türk parasına çevrilir. Cari kuru belli olmayan dövizlerin Türk parasına çevrilmesine ilişkin esasları Maliye Bakanlığı belirler.

ONYEDİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ STATÜSÜ

1. GİRİŞ

Türkiye'de ilk defa 06 Mart 2007 tarihinde yayımlanan ve yürürlüğe giren Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 15'inci maddesi mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununda 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiş olup, bu maddenin başlığı "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği" olmuştur. Buna göre gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorunda olukları, lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlü bulundukları ve anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurul tarafından iptal edileceği hüküm altına alınmıştır. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkili kılınmıştır. 5582 Sayılı Kanuna göre Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturma ve yayınlama işini de yapacaktır. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur. Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür. Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

6/12/2012 tarih ve 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (Resmi Gazete, Tarih: 30.12.2012 ve Sayı: 28513) ile sermaye piyasası kurumları arasında "sermaye piyasasında faaliyette bulunacak bağımsız denetim, değerleme ve derecelendirme kuruluşları" da sayılmıştır (Md.35/c). 6362 Sayılı Kanunun 76'ncı maddesine göre gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar ile değerleme kuruluşları, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığı tarihten itibaren üç ay içinde üyelik için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayanların lisansı Kurulca iptal edilir. Değerleme kuruluşları, değerleme kuruluşu niteliğini kazandığı andan itibaren üç ay içinde üyelik için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğe uyulmaması hâlinde, Kurul, bu kuruluşlar hakkında faaliyetlerinin durdurulması ve yetkilerinin iptali dâhil her türlü tedbiri almaya yetkilidir.

Birlik; gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla iş birliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkili kılınmıştır. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine iletilmesi zorunludur.

Birlik üyelerinin vereceği değerleme hizmetlerine ilişkin ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Türkiye Bankalar Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinin görüşü alınarak her yıl Kurul tarafından belirlenir. Kurul tarafından belirlenen yıllık asgari ücret tarifesi Resmi Gazetede yayımlanır. Birlik, yapacağı düzenlemelerde ve alacağı kararlarda, bu Kanuna ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. Birliğin temsilcisi Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinin yönetim kurulunda yer alır. Birlik, üyeleri, organları ve Statüsü hakkında 75 inci maddedeki hükümler kıyasen uygulanır.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyeleri, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsüne ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğe uymayan üyelere Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından beş bin Türk Lirasından elli bin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir. Birlik, Kurul tarafından her yıl denetlenir. Birliğin her türlü işlem ve hesaplarının denetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurul tarafından bu kapsamda yapılan denetime ilişkin denetim raporunun bir örneği en geç izleyen yılın altıncı ayı sonuna kadar ilgili Bakanlığa gönderilir. İlgili Bakan; Birliğin faaliyetinin kuruluş amacına uygunluğunun sağlanması için Sermaye Piyasası Kurulundan gerekli tedbirlerin alınmasını isteyebileceği gibi Birliğin her türlü işlem ve hesaplarını denetlemeye de yetkilidir. Birliğin yetkili organlarınca alınan kararlara karşı, kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde itiraz edilebilir. İtiraza ilişkin olarak Kurulca verilecek kararlar kesindir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü 02 Nisan 2014 tarihli resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe konulmuştur. Statüde Değerleme Kuruluşu: Kurul tarafından sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmiş değerleme kuruluşları ve Değerleme Uzmanı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

2. BİRLİĞİN MERKEZİ, AMACI, GÖREV VE YETKİLERİ

a) Birliğin merkezi ve merkez dışı teşkilatı: Birliğin merkezi İstanbul'dadır. Birlik, yurt içinde gerekli teşkilatı kurabilir.

b) Birliğin amacı: Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini, Birlik üyelerinin dayanışma ve değerleme faaliyetlerinin gerektirdiği özen ve disiplin içinde çalışmalarını, üyelerin mesleki menfaatlerinin korunmasını, haksız rekabetin önlenmesini, mesleki konularda üyelerin aydınlatılmasını ve eğitilmesini sağlamak üzere Kanun ve bu Statü ile verilen görevleri yerine getirmektir.

c) Birliğin görev ve yetkileri: Birlik amaçlarını ve bu amaçlara yönelik olarak yapacağı diğer faaliyetleri gerçekleştirmek üzere aşağıda belirtilen görevleri yerine getirir ve yetkileri kullanır:

a) Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, tanıtım, seminer, toplantı, eğitim, reklam faaliyetleri düzenlemek, sertifika vermek ve üyelerin sicil bilgilerinin tutulmasını sağlamak.

b) Birlik üyeleri tarafından yürütülen faaliyetlerin adil ve dürüst olması, iş ahlakının ve Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içinde çalışmalarının sağlanması amacıyla değerleme standartları ve meslek kuralları oluşturarak Kurula bildirmek.

c) Haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak.

d) Kendisine mevzuatla verilen veya Kurul tarafından belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek ve denetlemek.

e) Kanunda yer alan idari para cezaları ile bu Statüde öngörülen disiplin cezalarını vermek.

f) Mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek üyeleri aydınlatmak, mesleki konularda ilgili kurum ve kuruluşlara görüş bildirmek ve ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak.

g) Üyeleri arasında mesleki dayanışmayı güçlendirmek.

h) Üyelerinin faaliyetlerini kolaylaştırmak ve değerlemenin kalitesini artırmak üzere bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda veri analiz raporları oluşturmak ve yayımlamak amacıyla gayrimenkul bilgi merkezi kurmak.

i) Birliğe iletilmesi zorunlu olan konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birliğe gönderilmesine ve bunların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek.

j) Üyelerinin Kanun kapsamındaki faaliyetleri ile üyelerince müşterilerine verilecek değerleme hizmetlerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarının çözümüne yardımcı olmak, uyuşmazlıkların ve itirazların, değerlemenin standartlara uygunluğunun gözden geçirilmesi yoluyla çözümüne yönelik komite çalışması yapmak.

k) Üyeleri hakkında yapılan şikâyetleri değerlendirmek ve yapılan işlemin sonuçlarını Kurula bildirmek.

l) Yabancı ülkelerin, değerleme konusunda faaliyet gösteren dengi kuruluşları ile her türlü işbirliği yapmak.

m) Amacıyla ilgili konularda, ilgili mevzuat çerçevesinde ulusal veya uluslararası mali, iktisadi ve mesleki kurum, kuruluş ve ortaklıklara üye olmak ve/veya hissedar olarak katılmak.

n) Birliğin iştiraki olan kurumlarda Birliği temsil etmek.

o) Kanun çerçevesinde oluşturulan Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinde, yönetim kurulu düzeyinde Birliği temsil etmek.

p) Kurul tarafından belirlenen diğer işleri yerine getirmek.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde Kanuna, bu Statüye, Kurulun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Kurul, mevzuata aykırılık tespit etmesi halinde Birlikten, yapılan düzenlemelerin iptal edilmesini veya düzenlemelerde değişiklik yapılmasını isteyebilir.

Birlik üyeleri, bu madde kapsamında Birlik tarafından talep edilen her türlü bilgi ve belgeyi vermekle yükümlüdür.

3. ÜYELİK KOŞULLARI

a) Üyeliğe Giriş: Gerçek ve tüzelkişiler yönünden üyeliğe giriş koşulları aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

1) Değerleme uzmanları: Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansını almaya hak kazandıkları tarihten itibaren üç ay içinde Birlik tarafından belirlenen bilgi ve belgelerle birlikte Birliğe üyelik için gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdürler. Anılan yükümlülüğe uymayanların lisansı Kurulca iptal edilir.

2) Değerleme kuruluşları: Kurul tarafından yetkilendirildikleri tarihten itibaren üç ay içinde Birlik tarafından belirlenen bilgi ve belgelerle birlikte üyelik için Birliğe gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdürler. Bu yükümlülüğe uyulmaması hâlinde, Kurul, bu kuruluşlar hakkında her türlü tedbiri almaya yetkilidir.

3) Konut değerleme uzmanları: Konut değerleme uzmanlığı lisansına sahip olan kişilerin, talep etmeleri halinde, Birliğe üye olmaları mümkündür. Kendi isteğiyle Birliğe üye olan konut değerleme uzmanlığı lisansına sahip bu kişiler, Birlik üyeliğinin getireceği hak ve yükümlülüklere tabi olup, yükümlülüklerini yerine getirdikleri sürece genel kurullara katılabilir ve oy kullanabilirler. Konut değerleme uzmanlığı lisansına sahip olan kişilerin, Birlik üyeleriyle yaptıkları sözleşmeler

çerçevesinde istihdam ilişkisi içinde bulunmaları halinde, bu kişilerin kayıtları Kurulun belirlediği esaslar çerçevesinde Birlik tarafından tutulur.

4) Kamu Kurum ve Kuruluşlarında Çalışan Değerleme Uzmanları: Kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan değerleme uzmanlarının Birliğe üye olmaları ihtiyaridir. Ancak Kamu kurum ve kuruluşlarındaki görevleri sona eren değerleme uzmanlarının Birliğe üye olmak için üç ay içinde Birliğe başvurmaları zorunludur. Kamu kurum ve kuruluşlarında çalıştığı için üye olmayan değerleme uzmanları, Birliğe üye olmadıkları sürece Birlik tarafından sağlanacak haklardan yararlanamazlar ve genel kurullara katılamazlar. Kendi isteğiyle Birliğe üye olan kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan değerleme uzmanları, Birlik üyeliğinin getireceği hak ve yükümlülüklere tabi olup bu yükümlülükleri yerine getirdikleri sürece genel kurullara katılabilir ve oy kullanabilirler. Kamu kurum ve kuruluşlarının iştiraki olup, Kurul tarafından değerleme kuruluşu olarak yetkilendirilen kuruluşlarda çalışanlar bu madde kapsamında değerlendirilmezler.

b) Üyeliğe Giriş Aidatı: Üyelik başvurusundan önce üyeliğe giriş ücretinin Birlik adına açılan hesaba yatırılması zorunludur. Üyeliğe giriş ücretini yatırmayan değerleme uzmanları ile değerleme kuruluşlarının üyelik başvuruları kabul edilmez.

Bu hüküm, bu Statünün 28 inci maddesinin (ç) bendinde belirtilen disiplin cezasının (Birlik üyesi tarafından altı ayı aşmamak üzere, fiilin mahiyet ve önemine göre belirlenecek, geçici bir süre içinde doğrudan doğruya veya dolaylı olarak üyelik sıfatının kullanılamamasıdır.) uygulanması sonrasında, Birlik üyeliğine tekrar kabul edilenler ve kendi talebi ile üyeliğini askıya alanlardan tekrar gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunmak isteyenler hakkında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan ve bu durumu Birliğin belirlediği esaslara göre belgeleyen değerleme uzmanlarına dair hükümler saklıdır.

İtiraz: Üyelik başvurusunun reddi kararlarına karşı, söz konusu kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde itiraz edilebilir

c) Üyeliğin Askıya Alınması ve İptali: Birlik üyesi gerçek kişiler, herhangi bir gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunmadıkları veya gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunan bir şirkette ortak, yönetici veya çalışan olmadıklarını beyan ettikleri takdirde, talepte bulundukları tarihi takip eden takvim yılı başından itibaren geçerli olmak ve bir yıldan az olmamak kaydıyla üyeliklerinin askıya alınmasını talep edebilirler. Kendi talebi üzerine üyeliği askıya alınan Birlik üyeleri, bu süre içerisinde oy haklarını ve yönetimde temsil haklarını kullanamayacakları gibi Birlik üyelerine sağlanan hiçbir haktan ve gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansının sağladığı diğer haklardan da faydalanamazlar. Üyeliği askıya alınan Birlik üyesinin, tekrar gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunmak istemesi halinde, ilgili yıl için belirlenen Birlik aidatını ödeyerek Birliğe başvuru yapması gerekmektedir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunan Birlik üyelerinin lisansları Kurulca iptal edilir.

Birlik üyelerinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen haller sebebiyle Kurul tarafından lisanslarının ya da yetkilerinin süresiz olarak iptal edilmesi durumunda üyelik kayıtları silinir, süreli iptal edilmesi durumunda ise üyelikleri askıya alınır.

Birlik aidatlarını belirlenen süreler içinde yatırmayan üyelerin üyelikleri aidat ödemeleri tamamlanıncaya kadar askıya alınır. Üyeliği askıya alınan üyeler genel kurulda oy kullanamaz ve Birlik tarafından sağlanacak haklardan yararlanamazlar.

Üyelik kaydının silinmesi ve üyeliğin askıya alınması işlemleri, yönetim kurulu kararı ile yapılır. İtirazlar kararın üyeye tebliğ edildiği tarihten itibaren bir ay içinde Kurula yapılır. Kurulun bu konuda alacağı karar kesindir.

4. BİRLİĞİN ORGANLARI, YÖNETİMİ VE KOMİTELERİ

4.1. Birliğin Organları

Birliğin organları genel kurul, yönetim kurulu ve denetleme kuruludur. Birlikte ayrıca Genel Sekreterlik birimi bulunur.

4.1.1. Genel kurul

Genel kurul Birliğin en yüksek karar organı olup, Birlik üyelerinden oluşur. Genel kurul her yılın Mayıs ayı içerisinde yönetim kurulunun daveti ile olağan olarak toplanır. Genel kurul gerekli hallerde Kurulun veya yönetim kurulunun daveti üzerine olağanüstü olarak da toplanabilir. Denetleme kurulunun veya Birlik üyelerinin beşte birinin yazılı başvurusu üzerine yönetim kurulu, genel kurulu bir ay içinde toplantıya çağırır.

Yönetim kurulu, genel kurul toplantısının yerini, gününü, saatini, gündemini, toplantıya katılacak üyelerin ve üye değerleme kuruluşlarının temsilcilerinin listesini ve çoğunluk sağlanamadığı takdirde yapılacak ikinci toplantıya ilişkin hususları kararlaştırır. İlk toplantı günü ile ikinci toplantı günü arasındaki süre on beş günden az olamaz.

Genel kurul toplantılarına ilişkin yukarıda belirtilen hususlar ve gündem maddelerine ilişkin evraklar, ilk toplantı tarihinden en az otuz gün önce Kurula bildirilir ve en az on beş gün önce Birliğin internet sitesinde yayımlanmak suretiyle üyelere duyurulur.

4.1.1.1. Genel kurulun görevleri

Genel kurulun görevleri şunlardır:

- Birliğin amaçlarının gerçekleşmesi için gereken kararları almak.
- Birlik yönetim kurulu ve denetleme kurulu ile disiplin komitesi üyelerini seçmek.
- Giriş ücretlerini, yıllık aidatları ve gider paylarını belirlemek.
- Yönetim kurulunca hazırlanan yönetmelikleri onaylamak.
- Yıllık bütçeyi ve kesin hesabı görüşerek karara bağlamak.
- Yönetim kurulunun faaliyet raporunu görüşmek.
- Yönetim kurulunu ibra etmek, gerektiğinde sorumlu görülenler hakkında yasal yollara başvurulmasına karar vermek.
- Denetleme kurulu raporunu görüşmek ve karara bağlamak
- Birlik için gerekli taşınmazların satın alınması veya mevcut taşınmazların satılması hakkında karar almak veya bu konuda yönetim kuruluna yetki vermek.
- Bu Statüde yapılacak değişiklikler hakkında Kurula bildirilecek görüşlere ilişkin karar almak.
- Yönetim Kurulu ve denetleme kurulu üyelerinin huzur hakkı ve ücretlerini belirlemek.

4.1.1.2. Genel kurul toplantısı

Genel kurulda yalnız gündeme konulan maddeler görüşülür. Ancak toplam üye sayısının en az onda biri tarafından görüşülmesi istenen maddelerin gündeme konulması zorunludur. Üyeler, doğrudan şahıslarını ilgilendiren kararlarda, değerleme kuruluşları da bünyesinde çalıştırdıkları Birlik üyesi değerleme uzmanları ile ilgili kararlarda oy kullanamaz.

Genel kurulun toplantı yeter sayısı üye tam sayısının salt çoğunluğudur. Birinci toplantıda yeter sayı sağlanamazsa ikinci toplantıda toplantı nisabına bakılmaksızın hazır bulunanlarla toplantı yapılır. Kararlar toplantıya katılan üyelerin salt çoğunluğu ile alınır.

4.1.2. Yönetim kurulu

Yönetim kurulu;

a) Bir asıl ve bir yedek üye, değerleme kuruluşlarındaki sorumlu değerleme uzmanları arasından,

b) Bir asıl ve bir yedek üye, değerleme kuruluşlarında tam zamanlı çalışan ve sorumlu değerleme uzmanı sıfatını haiz olmayan değerleme uzmanları arasından,

c) İki asıl ve iki yedek üye, tüzel kişi olarak değerleme kuruluşları arasından,

ç) Bir asıl ve bir yedek üye, değerleme kuruluşları ile tam zamanlı istihdam ilişkisi içinde olmayan değerleme uzmanları arasından,

d) İki asil ve iki yedek bağımsız üye ise, Aday Öneri Komitesi tarafından belirlenerek Kurulca önerilen adaylar arasından genel kurul tarafından seçilen 7 asil ve 7 yedek üyeden oluşur.

Yönetim kurulunda, bir değerleme kuruluşunun doğrudan tüzel kişi olarak yer almasında Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri kıyasen uygulanır.

Aynı değerleme kuruluşunda çalışanlar ile değerleme kuruluşları, yönetim ve denetleme kurulu üyesi veya tüzel kişi temsilcisi olarak aynı anda yönetim kurulunda ve/veya denetleme kurulunda yer alamazlar. Bu hüküm, aralarında herhangi bir şekilde iş ve ortaklık ilişkisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlık bulunan gerçek kişi Birlik üyeleri için de geçerlidir. Her ne surette olursa olsun böyle bir durumun oluşması halinde bu durumda olan üyeler içinde en fazla oyu almış olan üyenin veya tüzel kişi temsilcisinin görevi devam eder, diğer üyenin veya tüzel kişi temsilcisinin üyeliği düşer ve geriye kalan sürenin tamamlanmasına kadar en yüksek oyu almış yedek üyenin üyeliği devam eder.

Yönetim kurulu, ilk toplantısında, üyeleri arasından bir kişiyi yönetim kurulu başkanı, bir kişiyi de başkan vekili olarak seçer.

Yönetim kurulu üyeliği seçimlerinde; adaylar aldıkları oyların sayısına göre sıralanır ve en çok oy alandan başlanmak üzere asıl ve yedek üyeler belirlenir. Asıl ve yedek üyelerin belirlenmesi sırasında, eşit miktarda oy alan üyeler arasından seçim yapılmasının zorunlu olması halinde, kura çekme yöntemi uygulanır.

Yönetim kurulu üyelerinin görev süresi iki yıldır. Yönetim kurulunun toplu olarak görevinden ayrılması veya üye sayısının beşten aşağıya düşmesi ve boşalan üyelikler yerine atanacak yedek üye kalmaması halinde genel kurul, denetleme kurulu veya Kurul tarafından olağanüstü toplantıya çağırılır ve eski yönetim kurulunun görev süresini tamamlamak üzere boş üyelikler için seçim yapılır.

Yönetim kurulu üyelerine genel kurulca belirlenecek miktarda huzur hakkı ödenebilir. Ancak, bağımsız yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmesi zorunludur ve genel kurulca ödenmesi kararlaştırılan huzur hakkı tutarı, diğer üyelere ödenecek tutardan ve Birlik Genel Sekreterine ödenen toplam aylık ücretin dörtte birinden az olamaz.

Yönetim kurulu üyeleri, üst üste en fazla iki dönem görev alabilirler. Aradan bir dönem geçmedikçe yönetim kurulu üyeliği için tekrar aday olunamaz.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesinde aşağıda yer verilen esaslara uyulur:

a) Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, Birlik üyesi değerleme kuruluşları nezdinde son 5 yılda fiili bir görev almamış olması ve değerleme kuruluşlarıyla danışmanlık dahil iş ve ortaklık ilişkisi içerisinde olmaması gerekmektedir.

b) Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sermaye piyasaları alanında en az 10 yıllık mesleki tecrübeye sahip olmaları zorunludur.

c) Aday Öneri Komitesi, Kurul Başkanı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Başkanı ve Birlik Başkanı veya bunlar tarafından belirlenecek birer kişi olmak üzere 3 kişiden oluşur ve sadece seçim yapılacak ilgili dönem için görev yapar.

d) Aday Öneri Komitesi, bağımsız yönetim kurulu üyeliği için, aynı yönde en az iki olumlu oy ile seçilecek bağımsız yönetim kurulu asil ve yedek üye sayısının 2 katına kadar adaydan oluşan aday öneri listesini Mart ayı sonuna kadar Kurula gönderir. Kurul, genel kurul toplantısından üç hafta öncesine kadar Aday Öneri Komitesi tarafından gönderilen listedeki adaylar arasından asil ve yedek bağımsız üye sayısının bir fazlasından oluşan kesin aday listesini genel kurulun seçimine sunmak üzere Birliğe gönderir.

4.1.2.1. Yönetim kurulunun görev ve yetkileri

Yönetim kurulu, Birliğin yürütme organıdır ve görevleri şunlardır:

- Birliğin görevleri arasında yer alan veya genel kurulca kendisine yetki verilen konularda kararlar almak.
- Üyeliğe kabul başvurularını karara bağlamak.
- Birliğin genel işleyişine ve üyelerine yönelik bu Statü kapsamında yapılacak düzenlemeleri, Kurulun da uygun görüşünü alarak hazırlayıp genel kurula sunmak.
- Değerleme standartları ve meslek kurallarını Kurulun da uygun görüşünü alarak oluşturmak, bunları yayımlamak ve belirli aralıklarla gözden geçirmek.
- Disiplin komitesi tarafından verilen disiplin cezaları ile Kanundaki idari para cezalarının ilgililere tebliğ edilmesini sağlamak ve gereklerini yerine getirmek.
- Değerlendirme Komitesi tarafından yürütülen değerlendirme çalışmalarında Birlik üyelerinin disiplin kovuşturması yapılmasını gerektiren faaliyetleri ile ilgili tespit edilen hususlar hakkında disiplin komitesini görevlendirmek.
- Sektörün gelişimi için ihtiyaç duyulabilecek araştırmaların yapılmasını, veri üretilmesini ve bunların kullanılmasına yönelik altyapının oluşturulmasını sağlamak.
- Birlik adının veya oluşturulan unvanların üyeler tarafından kullanılmasına ilişkin esasları belirlemek.
- Birlik işlerinin yürütülmesi ile ilgili çalışma komiteleri oluşturmak, bunların çalışma esaslarını belirleyerek ihtiyaçlarını karşılamak.
- Birlik genel sekreterini, çalışma komiteleri ile diğer personeli atamak ve Kurulun uygun görüşünü alarak ücret artışlarını belirlemek.
- Birlik bütçesi ve kesin hesabı ile faaliyet raporunu hazırlayarak genel kurula sunmak.
- Birlik gelirlerinin tahsil edilmesini sağlamak ve bunların takibini yapmak.
- Üyelerin işlemleri hakkında Birliğe ve Kurula verilecek periyodik rapor ve bilgileri saptamak.
- Mevzuat ve bu Statü ile verilen diğer görevleri yerine getirmek.

4.1.2.2. Yönetim kurulu toplantıları

Yönetim kurulu ayda en az bir kez toplanır. Yönetim kurulu ayrıca Birlik işleri ihtiyaç gösterdikçe yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu başkanının bulunmaması halinde ise başkan vekilinin çağrısı üzerine toplanır. Her yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulunun toplantıya çağrılmasını yazı ile yönetim kurulu başkanından isteyebilir. Yönetim kurulunun toplanabilmesi için

üyelerden en az beşinin toplantıya katılması gerekir. Kararlar, yönetim kurulu üyelerinin en az dördünün olumlu oyuyla alınır.

Yönetim kurulu üyesi, mazeretsiz olarak art arda üç toplantıya katılmadığı durumda, istifa etmiş sayılır ve yönetim kurulu, yeni yönetim kurulu üyesini tayin eder.

Yönetim kurulu üyeleri, doğrudan veya dolaylı olarak kendilerini, üstsoyundan ve altsoyundan biriyle eşi ve üçüncü derece dahil kan ve kayın hısımlarını ve varsa görev yaptıkları değerleme kuruluşunu veya çalışanlarını ilgilendiren kararların alınmasında toplantılara katılamaz ve oy kullanamazlar.

Yönetim kurulu toplantılarında alınan kararlar bir tutanağa bağlanır ve en geç bir ay içinde karar defterine yazılıp başkan ve toplantıya katılan üyelerce imzalanır.

4.1.3. Denetleme kurulu

Denetleme kurulu, genel kurul tarafından yönetim kurulu üyesi olmayan değerleme uzmanı adaylar arasından seçilen üç asıl ve üç yedek üyeden oluşur. Aynı değerleme kuruluşundan birden fazla kişi aynı anda denetleme kurulunda yer alamaz.

Denetleme kurulu üyelerinin görev süresi iki yıldır. Denetleme kurulu üyelerinin herhangi bir nedenle lisanslarının kurul tarafından süreli veya süresiz olarak iptal edilmesi halinde üyelikleri kendiliğinden sona erer.

Denetleme kurulu, Birliğin bütün hesapları ve işlemlerini inceleyerek Birliğin çalışmaları hakkındaki görüşlerini bir raporla genel kurulun olağan toplantılarına sunmakla görevlidir.

Denetleme kurulu üyeleri istedikleri takdirde, oy hakkı bulunmaksızın yönetim kurulu toplantılarına katılabilirler ve gerekli gördükleri konuların yönetim kurulu gündemine alınmasını teklif edebilirler.

Denetleme kurulu üyelerine yaptıkları görev karşılığında, genel kurulca belirlenecek ve yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını aşmayacak tutardaki ücret dışında, her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılamaz.

Denetleme kurulu üyeleri, üst üste en fazla iki dönem görev alabilirler. Aradan bir dönem geçmedikçe denetleme kurulu üyeliği için tekrar aday olunamaz.

4.1.4. Birlik başkanı

Yönetim kurulu başkanı aynı zamanda Birliğin de başkanıdır. Birlik başkanı, Birliğin en üst amiri olup, Birliğin genel yönetimi ve temsili ile görevlidir. Birlik başkanı idari merciler ve yargı mercileri ile üçüncü kişilere karşı Birliği temsil eder ve ilgili mevzuat, genel kurul ve yönetim kurulu kararları çerçevesinde Birliği yönetir.

4.1.5. Genel sekreter

Birliğe ilişkin iş ve işlemler genel sekreter tarafından yürütülür. Genel sekreter yönetim kurulu tarafından atanır. Genel sekreter olarak atanma koşulları ile diğer yetki ve görevler Birlik yönetmeliklerinde düzenlenir.

Genel sekreterin başlıca görev ve yetkileri şunlardır:

a) Başkan ve yönetim kurulu tarafından verilen görevleri yerine getirmek.

b) Birliğin işlem ve yazışmalarını yönetmek.

c)Birlik personelinin özlük işlerine ait sicil kayıtlarının düzenlenmesini ve saklanmasını sağlamak.

ç) Birliğin bütçe taslağını hazırlamak.

d) Demirbaş ve ayniyat kayıtlarının düzenlenmesini ve saklanmasını sağlamak.

e) Birlik muhasebesi ile diğer defterlerin tutulmasını sağlamak.

f) Genel kurul ve yönetim kurulu kararlarının üyelere duyurulmasını ve uygulanmasını sağlamak.

g) Basın ve yayın organları ile ilişkileri düzenlemek.

4.1.6. Disiplin komitesi

Disiplin komitesi, Birlik üyelerine ilişkin şikâyetleri değerlendirmek ve disiplin kovuşturmalarını yürütmek üzere yönetim kurulu ve denetleme kurulu üyesi olmayan üyeler arasından genel kurulca gizli oyla seçilen üç asıl ve üç yedek üyeden oluşur. Üç asıl ve üç yedek üyeden;

Bir asıl ve bir yedek üye, değerleme kuruluşlarında tam zamanlı çalışan ve sorumlu değerleme uzmanı sıfatını haiz olmayan değerleme uzmanları arasından,

Bir asıl ve bir yedek üye, değerleme kuruluşlarındaki sorumlu değerleme uzmanları arasından,

Bir asıl ve bir yedek üye, değerleme kuruluşları ile tam zamanlı istihdam ilişkisi içinde olmayan değerleme uzmanları arasından

seçilir.

Disiplin komitesi üyelerinin görev süresi iki yıldır. Süresi dolan üyeler tekrar seçilebilirler.

Disiplin komitesi üyeleri, doğrudan veya dolaylı olarak kendilerini, üstsoyundan ve altsoyundan biriyle, eşi ve üçüncü derece dâhil kan ve kayın hısımlarını ya da temsilcisi oldukları değerleme kuruluşlarını ilgilendiren kararların alınmasında toplantılara katılamaz ve oy kullanamazlar. Bu durumdaki disiplin komitesi üyesi yerine en çok oy alan yedek üye komite toplantısına katılır.

Disiplin komitesi üyelerine yaptıkları görev karşılığında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaz.

4.1.7. Değerlendirme komitesi

Değerlendirme komitesi, Birlik üyeleri arasında veya Birlik üyeleri ile müşterileri arasında değerleme hizmetleri konusunda ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümüne yardımcı olmak, itiraza konu değerleme raporları ile disiplin komitesinin görev alanına girmeyen ve mesleğin icrasına ilişkin konularda Birlik üyelerine ilişkin şikâyetleri değerlendirmek, Kurul ya da yönetim kurulu tarafından tevdi edilen kalite kontrol ve denetim görevini gerçekleştirerek sonucu hakkında ilgilileri bilgilendirmek üzere yönetim kurulunca oluşturulur.

Değerlendirme komitesine, üye tam sayısının yarısından fazlası değerleme uzmanı olmak üzere, yönetim kurulu tarafından yeteri kadar üye atanır. Yönetim kurulu, komite üyeleri arasından bir kişiyi başkan olarak belirler. Değerlendirme komitesi üyeleri Birliğin tam zamanlı personeli olup, komite üyelerine, yaptıkları görev karşılığında yönetim kurulu tarafından belirlenen ücret ödenir.

Değerlendirme komitesi üyeleri, doğrudan veya dolaylı olarak kendilerini, üstsoyundan ve altsoyundan biriyle, eşi ve üçüncü derece dâhil kan ve kayın hısımlarını ilgilendiren kararların alınmasında toplantılara katılamaz ve oy kullanamazlar.

Değerlendirme komitesi üyeleri, görev yaptıkları süre içinde, herhangi bir değerleme kuruluşunda ortak veya çalışan olamayacakları gibi, hiçbir surette değerleme faaliyetinde de bulunamazlar.

Değerlendirme komitesi, itiraz konusu değerleme raporunu hazırlayan Birlik üyesinin faaliyetlerinin disiplin hükümleri uyarınca da incelenmesi gerektiği kanaatine ulaşırsa bu durumu yönetim kuruluna bildirir.

4.1.8. Standartlar komitesi

Standartlar komitesi, değerleme mesleğinde belli kalitede faaliyet gösterilmesini temin etmek üzere mesleğe ilişkin genel kabul görmüş standartlar oluşturur ve bu standartları günceller. Bu komitenin üyeleri Birlik üyeleri arasından, yönetim kurulunun mesleki kompozisyonu da dikkate alınarak yönetim kurulu tarafından atanır ve bunlara, yaptıkları görev karşılığında yönetim kurulunca belirlenen ücret ödenir. Yönetim kurulu, komite üyeleri arasından bir kişiyi başkan olarak belirler. Komite üyeleri iki yıl süreyle görev yapar. Süresi dolanların yeniden atanması mümkündür.

4.1.9. Mesleki eğitim ve araştırma komitesi

Mesleki eğitim ve araştırma komitesi, üyelerin meslekte ilerlemesi için gereken kişisel gelişim ve eğitimin sağlanabilmesi amacıyla kurallar, prosedürler ve yöntemler belirler. Bu komite ayrıca, değerleme mesleğinin ilgi alanına giren tüm konularda araştırma yapılmasını sağlar. Bu araştırmanın sonuçları, yönetim kurulunca belirlenen çerçevede, üyelere, ilgili kurum ve kuruluşlara ya da kamuya açık hale getirilebilir. Bu komite, Birlikçe verilecek eğitim çalışmalarından ve Birlik üyesi gerçek kişilerin mesleki olarak gelişiminin belli bir sistematik çerçevesinde sağlanmasından sorumludur. Bu komite oluşturacağı kurallar, prosedürler ve yöntemler ile Birlik üyesi tüzel kişiler tarafından istihdam edilen değerleme uzmanlarının mesleki gelişiminin takip edilmesinden de sorumludur.

Komite, Birlik üyelerinin ilettiği değerleme raporları üzerinden analiz ve veri üretim çalışmaları yürütür. Sektörün ihtiyaç duyacağı konularda yazılı ve görsel yayınlar hazırlar.

Komitenin üyeleri Birlik üyeleri arasından yönetim kurulunun mesleki kompozisyonu da dikkate alınarak yönetim kurulu tarafından atanır ve bunlara, yaptıkları görev karşılığında yönetim kurulunca belirlenen ücret ödenir. Yönetim kurulu, komite üyeleri arasından bir kişiyi başkan olarak belirler.

Komite üyeleri iki yıl süreyle görev yapar. Süresi dolanların yeniden atanması mümkündür.

4.1.10. Komitelerin çalışma esasları

Komitelerin kuruluş, çalışma ve işleyiş esasları yönetmelik ile belirlenir. Bu Statüde anılan komitelerin yanı sıra yönetim kurulu kararı ile süreli ya da süresiz olarak başkaca komitelerin kurulması mümkündür. Komitelerin aldıkları kararlar, yönetim kurulu onayı olmaksızın uygulamaya konamaz. Komiteler, faaliyetleri konusunda yönetim kuruluna ve genel kurula düzenli olarak raporlama yaparlar. Komiteler, çalışma alanlarına ilişkin kendilerine yönetim kurulu tarafından tevdi edilen başkaca görevleri de yerine getirirler. Komite üyeleri yönetim kurulunca atanır.

4.1.11. Disiplin ve idari para cezaları

Meslek onuruna veya meslek ilke ve kurallarına uymayacak fiil ve hareketlerde bulunan, müşterisine karşı yükümlülüklerini haklı bir neden olmaksızın yerine getirmeyen, görevinin gerektirdiği dürüstlüğe uygun şekilde davranmayan, değerleme mesleğinde düzeni ve dürüstlüğü bozan, piyasada haksız rekabete yol açan, faaliyetlere hile karıştıran, faaliyetlerin açık ve düzenli yürütülmesine engel olan ve ilgili mevzuata ve kararlara aykırı hareket eden Birlik üyeleri hakkında fiilin nitelik ve önemine göre aşağıdaki disiplin cezaları uygulanır:

a) Uyarı: İlgiliye, mesleğinin icrasında, yükümlülük ve davranışlarında daha dikkatli ve itinalı hareket etmesi gerektiğinin yazı ile bildirilmesidir.

b) Kınama: İlgilinin mesleğinde ve davranışlarında kusurlu olduğunun yazı ile bildirilmesidir.

c) İdari para cezası: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsüne ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından alınan kararlara uymayan Birlik Üyelerine verilen cezadır.

Birlik üyesinin bir fiili nedeniyle Kanunda öngörülen daha ağır idari para cezası verildiği durumda, aynı fiil için bu hüküm uygulanmaz.

İdari para cezalarının tahsili ve bu cezalara itirazlar, Kabahatler Kanunu hükümlerine göre yapılır.

d) Birlik üyeliğinin askıya alınması: Birlik üyesi tarafından altı ayı aşmamak üzere, fiilin mahiyet ve önemine göre belirlenecek, geçici bir süre içinde doğrudan doğruya veya dolaylı olarak üyelik sıfatının kullanılamamasıdır.

e) Birlik üyeliğinin iptal edilmesi: Birlik üyesinin üyelik sıfatının sona erdirilmesidir.

(c) ve (d) de belirtilen disiplin cezalarının verildiği, Birlik üyelerinin lisanslarının süreli veya süresiz olarak iptali için Birlik tarafından Kurula bildirimde bulunulur. Lisansları Kurul tarafından süreli veya süresiz olarak iptal edilenler genel kurulda oy kullanamaz. Yönetim kurulu ve denetleme kurulunda yer alan veya temsil edilen üyelere bu cezaların uygulanması halinde yönetim veya denetleme kurulu üyelikleri düşer ve yedek üyelerden en fazla oyu alan üye üyeliği düşen kişinin yerine geçer.

Üyeler, haklarında verilen disiplin cezası kararlarına karşı kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde itiraz edebilirler.

Disiplin cezalarını gerektiren fiiller, disiplin kovuşturmasının yürütülmesi ve disiplin siciline ilişkin esaslar Birlik tarafından Kurulun da uygun görüşü alınarak hazırlanıp, genel kurul tarafından onaylanan yönetmelik ile belirlenir.

4.1.12. Mali hükümler

Birliğin gelirleri aşağıdaki kalemlerden oluşur:

a) Birlik üyelerinin bir defaya mahsus verecekleri giriş ücreti,

b) Yıllık aidat,

c) Değerlendirme ve gözden geçirme hizmetlerinden elde edilen gelirler,

ç) Bir önceki yıldan devreden gelir fazlaları,

d) Her türlü bağışlar,

e) Gider payları,

f) Yayın, araştırma ve veri paylaşım gelirleri,

g) Eğitim, kurs ve seminer gelirleri,

ğ) Diğer gelirler.

b) Birliğin yapamayacağı işler

1) Birlik, kuruluş amaçları ile Kanunda ve bu Statüde belirtilenler dışında herhangi bir faaliyette bulunamaz.

2) Birliğin sorumlu organlarının amaçları dışında faaliyet göstermesi durumunda, Kurulun veya Cumhuriyet savcısının istemi üzerine mahkeme kararıyla görevlerine son verilir ve yerlerine yenileri seçtirilir. Görevlerine son verilen Birlik organları üyelerinin cezai sorumlulukları saklıdır. Birlik organlarının, görevlerine son verilmesine neden olan tasarrufları hükümsüzdür.

4.1.13. Sır saklama yükümlülüğü

Birlik yönetim kurulu, denetleme kurulu ve ilgili komitelerin üyeleri ile personeli, sıfat ve görevleri dolayısıyla ilgililere ve üçüncü kişilere ait öğrendikleri sırları mevzuat uyarınca yetkili olanlar dışındakilere açıklayamazlar ve bu sırları doğrudan ya da dolaylı olarak kendileri veya başkaları yararına kullanamazlar. Bu yükümlülük görevden ayrılmalarından sonra da devam eder.

4.1.14. Değerleme hizmeti verenlerin hak ve yükümlülüğü

Birlik üyesi değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları; resmi kurumlar nezdinde değerleme faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan kayıt ve belgelerin incelenmesi ve bunların edinilmesinde ilgili kişi ve kuruluşlardan sayılır. Bu hususa ilişkin bilgilendirme Birlik tarafından ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılabilir. Birlik üyeleri değerleme faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla edindikleri bilgi ve belgeleri bu amaç dışında kullanamaz ve açıklayamazlar.

4.1.15. Denetim

Birlik, Kurul tarafından her yıl denetlenir. Birliğin her türlü işlem ve hesaplarının denetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurul tarafından bu kapsamda yapılan denetime ilişkin denetim raporunun bir örneği en geç izleyen yılın altıncı ayı sonuna kadar Kurulun ilgili olduğu Bakanlığa gönderilir. İlgili Bakan Birliğin faaliyetinin kuruluş amacına uygunluğunun sağlanması için Kuruldan gerekli tedbirlerin alınmasını isteyebileceği gibi Birliğin her türlü işlem ve hesaplarını denetlemeye de yetkilidir.

Birliğin yetkili organlarınca alınan kararlara karşı, kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde itiraz edilebilir. İtiraza ilişkin olarak Kurulca verilecek kararlar kesindir. Kurul, Birlikten her türlü bilgi ve belgeyi istemeye yetkilidir.

KAYNAKÇA

Anonim 1934, 2644 sayılı Tapu Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 29/12/1934 ve Sayı: 2892.

Anonim 1938, 3533 Sayılı Umumi Mülhak ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete veya Belediye veya Hususi İdarelere Aid Daire ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yol ile Halli Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 16.07.1938 ve Sayı: 3961.

Anonim 1953, 686 sayılı Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 22.05.1953 ve Sayı: 8414.

Anonim 1955, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 27.05.1955 ve Sayı: 9013.

Anonim 1960, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 06.01.1961 ve Sayı: 10700.

Anonim 1963, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 10.01.1961 ve Sayı: 10703-10705.

Anonim 1965, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 02.07.1965 ve Sayı: 12038.

Anonim 1966, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 30.07.1966, Sayı: 12362.

Anonim 1969ab, Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 29.04.1969 ve Sayı: 1164.

Anonim 1969ac, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 24.04.1969 ve Sayı: 13195.

Anonim 1970, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 11.08.1970 ve Sayı: 13576.

Anonim 1982ab, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 16.03.1982 ve Sayı: 17635.

Anonim 1982ac, 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, TC Resmi Gazete, Tarih: 07.11.1982 ve Sayı: 17863.

Anonim 1984ab, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 02.11.1984 ve Sayı: 18563.

Anonim 1984ac, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 15.12.1984 ve Sayı:18606.

Anonim 1985ab, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 08.11.1983 ve Sayı: 18215.

Anonim 1985ac, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 02.03.1985 ve Sayı: 2985.

Anonim 1985ad, 3194 sayılı İmar Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 09.05.1985 ve Sayı: 18749.

Anonim 1985ae, İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, TC Resmi Gazete, Tarih: 02.11.1985 ve Sayı: 18916.

Anonim 1985af, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, TC Resmi Gazete, Tarih: 02.11.1985 ve Sayı: 18916.

Anonim 1987, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 09.07.1987 ve Sayı: 19512.

Anonim 1994, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, 27.11.1994 ve Sayı: 22124.

Anonim 2001ab, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 13.07.2001 ve Sayı: 24461.

Anonim 2001ac, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 08.12.2001 ve Sayı: 24607.

Anonim 2004ab, 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 15.12.2004, Sayı: 25671.

Anonim 2004ac, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 12.03.2004 ve Sayı: 25400.

Anonim 2004ad, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 10.07.2004 ve Sayı: 35531.

Anonim 2005ab, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 04.03.2005 ve Sayı: 25745.

Anonim 2005ac, 5393 sayılı Belediye Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 03.07.2005 ve Sayı: 25874.

Anonim 2006ab, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 21.06.2006 ve Sayı: 26205.

Anonim 2006ac, 5543 sayılı İskan Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 19.09.2006 ve Sayı: 26301.

Anonim 2007ab, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, TC Resmi Gazete, Tarih: 06.03.2007 ve Sayı: 26454.

Anonim 2007ac, İskan Kanunu Uygulama Yönetmeliği, TC Resmi Gazete, Tarih: 02.12.2007 ve Sayı: 26718.

Anonim 2007ad, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 06.03.2007 ve Sayı: 26454.

Anonim 2008, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, TC Resmi Gazete, Tarih: 05.02.2008 ve Sayı: 26778.

Anonim 2011, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarih: 14.02.2011 ve Sayı: 27846.

Anonim 2012, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 16.05.2012 ve Sayı: 6306.

Anonim 2014ab, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 364), TC Resmi Gazete, Tarih: 10 Haziran 2014 ve Sayı: 29026.

Anonim 2014ac, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği. TC Resmi Gazete, Tarih: 14.06.2014 ve Sayı: 29030.

Arcak, A., Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti, 1983, Ankara.

Arslanoğlu, M., Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi HAD Cilt:19, Sayı: 3:203-224.

Aybay, A., ve Sanal, N., Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, 1985, İstanbul.

Demir, E., İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, Gazi Kitabevi, 2015, Ankara.

Eke, F., Şehircilik ve Planlama, Milli Eğitim Bakanlığı Yayını, 2000, Ankara.

Eke, F., Merkezi Yönetim Seviyesinde Planlamanın Geçmişi Geleceği, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2003, Sayı: 3: 35-40.

Eke, F., Sat, N.A., Kent Planlamasına Giriş. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayınları, 2011, Ankara.

Ersoy, M., İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi, (Der) M. Ersoy, H.Ç. Keskinok, Mekan Planlama ve Yargı Denetimi, Yargı Yayınevi, 2000, Ankara.

Ersoy, M., Kentsel Planlama Kuramları (Der), İmge Kitabevi, 2007, Ankara.

Ertaş, Ş., Eşya Hukuku, 6. Bası, 2005, Ankara.

Germeç, M.E., Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devremülk ve Toplu Yapı, 2008, Ankara.

Gözler, K., İdare Hukuku, Cilt:2, Ekin Kitabevi, 2003, Bursa, s.880.

Gürsel, M. K., Kamulaştırma Hukuku, Seçkin Yayınları, 2.Baskı, 2012, Ankara, s.412.

Hall, P., Cities of Tomorrow. (3rd) Oxford: 2002, Blackwell.

Keleş, R., Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, 2006, Ankara.

Oğuzman, M.K., Seçili, Ö., Özdemir, S.O., Eşya Hukuku, 11.Bası, 2006, İstanbul.

Özay, İ H., Günışığında Yönetim, Alfa Yayınevi, 1996, İstanbul, s.403.

Özdemir, S., Meşhur, M.Ç., 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası'nın Belde Belediyelerinin Planlama Süreçleri Üzerinde Yarattığı Etkiler, 2011, Megaron, Sayı: 6(3): 171-183.

Özmen, E.S. ve Kır, H., Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, 2010, İstanbul.

Öztan, B., Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, 2015, Ankara.

Sirmen, L., Eşya Hukuku, 2014, Ankara.

Sirmen, L., Eşya Hukuku, 2014, Ankara.

Tanrıvermiş, H., Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ders Kodu:1014, SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, 2016, Ankara.

Tanrıvermiş, H., İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye'deki Uygulamaları, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı: 88:37-51, 1998, Ankara.

Tanrıvermiş, H., Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye'deki Uygulamaları, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Sayı: 129: 76-96, 2000, Ankara.

Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E., Birinci A. ve Ceyhan, V., Türkiye'de Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları, Türkiye V. Tarım Ekonomisi Kongresi, Eds: Keskin A. ve Topçu, Y., 18-20 Eylül 2002, Erzurum.

Tanrıvermiş, H. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı 241:106-148, 2008, İstanbul.

Tanrıvermiş, H., Akipek, Ş., Bayramin, İ., Gün, A.S. ve Aliefendioğlu, Y., Ermenek Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanındaki Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:1, 2008, Ankara.

Tanrıvermiş H. ve Aliefendioğlu, Y., Doğanpınar Barajı Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri İle Kapitalizasyon Oranları ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 23, 2016, Ankara.

Tanrıvermiş H. ve Aliefendioğlu, Y., Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arsa Vasfındaki Taşınmazların Tespiti ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi, A.Ü. Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 22, 2015, Ankara.

Tekinay, S.S., Kat Mülkiyeti, Eşya Hukuku II/ 2, 1991, İstanbul.

Tektaş, H., Gayrimenkul Mevzuatı, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, 2015, İstanbul.

Üçer, A., Kent Yönetimi. Kent Planlamasına Giriş, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayınları, 2011, Ankara.

İNTERNET KAYNAKÇASI

Anonim 2015ab, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sunumu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü: https://www.csb.gov.tr/db/kastamonu/webmenu/webmenu14675.pdf, Erişim tarihi: 12.11.2015.

Anonim 2015ac, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sunumu: https://www.csb.gov.tr/db/kastamonu/webmenu/webmenu14675.pdf, Erişim Tarihi: 22.10.2015.

Anonim 2015ad, http:// www.turkhukuksitesi.com/anonim, Erişim Tarihi: 22.10.2015.

H. Koçak, İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı (2009); http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/213a8959a9a9658_ek.pdf, Erişim Tarihi: 22.10.2015.

EK-1:

DEĞERLEME HİZMET TARİFESİ

31 Aralık 2016 Tarih Resmî Gazete Sayı: 29935

Sermaye Piyasası Kurulundan:

SERMAYE PİYASASI KURULU KARARI

Karar Sayısı: 37/1314 **Karar Tarihi: 29/12/2016**

Kurul Karar Organı'nın 29/12/2016 tarihli ve 37/1314 sayılı toplantısında, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesi hükmü uyarınca, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerleme hizmetlerine ilişkin olarak, 2017 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esaslarının aşağıdaki şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET UYGULAMA ESASLARI

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı Maddesinin Altıncı Fıkrası Uyarınca Belirlenen; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyelerinin Vereceği Değerleme Hizmetlerine İlişkin Ücretlerin Tutarlarına ve Sınırlarına İlişkin Esaslar

1) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) üyelerinin müşterilerine vereceği değerleme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücretlerde işbu esaslar ile ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanır. İşbu esasların ekinde yer alan ücretlerin tutarları asgari nitelikte olup taraflarca işin özelliğine göre daha yüksek bir ücret belirlenebilir.

2) Ekli tarife ile belirlenen asgari ücret ve masraf tutarları sadece verilecek değerleme hizmetine ilişkin olup, hizmetin verilmesi için gereken ulaşım masrafları ile bu hizmetin verilebilmesi için zorunlu olan bilgi ve belgelerin temininde resmi kurumlara yapılan harç ve benzeri ödemeler, işbu esaslarda belirtilen gayrimenkul bilgi merkezi payı ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek asgari ücrete dâhil edilemez, ayrıca ödenir.

3) İşbu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerleme hizmetlerine ilişkin ücretlere değerleme raporu başına 2 (iki) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı eklenir. Söz konusu tutarlar Birliğin belirlediği esas ve yöntemlere göre Birlik üyelerince Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Gayrimenkul Bilgi Merkezi AŞ'ye aktarılır.

4) Birlik üyelerinin verecekleri değerleme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücret ve masraflar, verilecek hizmet sonucunda takdir edilecek olan değerler veya değerleme raporunun teslim süresiyle ilişkilendirilemez. Değerleme ücretlerinin, değerleme işi başlamadan önce belirlenmesi gerekmektedir.

5) Birlik üyelerince verilecek değerleme hizmetleri için işbu esaslarla belirlenen ücretlerin ödenmesi; değerleme hizmetine konu varlığın alım satımının gerçekleşmesi, bu varlıkla ilgili bir kredi alım işleminin tamamlanması da dâhil olmak üzere hizmetin verilmesi dışında herhangi bir şarta bağlanamaz.

6) Ekli tarifede belirtilen brüt metre kare büyüklüklerinin belirlenmesinde Belediye İmar Yönetmelikleri dikkate alınır.

7) Değerleme konusu gayrimenkulün tapuda kayıtlı niteliği ile fiili kullanım niteliği arasında bir fark var ise ve bu fark nedeniyle ilgili gayrimenkul işbu asgari ücret uygulama esaslarının ekli tarifesindeki grupların birden fazlasının kapsamına giriyor ise ücretin belirlenmesinde yüksek olan ücret grubu dikkate alınır.

8) Birlik üyelerinin, değerleme hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışardan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşterileriyle yapacakları değerleme hizmeti sözleşmesinde buna izin veren bir hüküm bulunması şartıyla mümkündür. Bu kapsamda ödenecek ücret ve masraflar ile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerleme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışardan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir.

9) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından verilen tüm değerleme hizmetlerinde, ihale veya benzer yöntemlerle işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ekinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'nde belirlenen ücretlerde indirim uygulanamaz.

10) Değerleme hizmetlerine dayanak olan yazılı sözleşmeler işbu esaslara aykırı olamaz.

11) İşbu esasların uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Sermaye Piyasası Kurulu yetkilidir.

12) İşbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ			
1. GRUP	**ARSALAR (imarlı veya imarsız)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**2017 DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)**
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, sera, özel orman vb.		1 – 20.000	534
		20.001 - 100.000	623
		100.001 ve üzeri	750
Arsa (imar planı kapsamında üzerinde yapı olmayan parseller)		1-1.000	623
		1.001-10.000	755
		10.001-25.000	1.018
		25.001 ve üzeri	1.206
2. GRUP	**KONUTLAR VE İŞ YERLERİ**	**BRÜT ALAN (m²)**	**2017 DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)**
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis, büro		1 - 250	445
		251 - 500	556
		501- 1.000	667
		1.001 -5.000	1.001
		5.001 ve üzeri	1.607
Dükkân, plaza, iş merkezi, alışveriş merkezi vb.		1-100	489
		101 -500	578
		501-2.000	712
		2.001 – 5.000	1.109
		5.001 – 20.000	1.607
		20.001 ve üzeri	1.929
Boğaziçi kanunu kapsamındaki yalı veya eski eser niteliğinde gayrimenkuller (Tescilli)		Tamamı	2.358
3. GRUP	**ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ**	**BRÜT ALAN (m²)**	**2017 DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)**
Akaryakıt istasyonu		Tamamı	1.393
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri		Tamamı	2.679
4. GRUP	**ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SINAÎ NİTELİKLİ YAPILAR**	**BRÜT ALAN (m²)**	**2017 DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)**
İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.		1-500	489
		501-2.000	623
		2.001-10.000	844
		10.001-25.000	1.620
		25.001 ve üzeri	2.679
5. GRUP	**HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER**	**BRÜT ALAN (m²)**	**2017 DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)**
Hastane, sağlık tesisi, okul, otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, kültür tesisi, kütüphane, sinema salonu, tiyatro salonu, sergi salonu, gösteri merkezleri, düğün salonları, nikâh daireleri, spor tesis ve kompleksi gibi (otoparklar dâhil brüt alan)		1-2.000	889
		2.001-5.000	1.232
		5.001-10.000	1.607
		10.001 ve üzeri	2.143
6. GRUP	**TOPLU DEĞERLEME**	**TAŞINMAZ ADEDİ**	**2017 DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)**

1. Grupta yer alan taşınmazlardan, birden fazlasının aynı değerleme raporuna konu olması ve aynı mahalle/köy sınırları içerisinde yer alması halinde yapılacak değerleme	Tamamı	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerleme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 10 'u
2. Grupta yer alan taşınmazlardan, aynı değerleme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerleme çalışması yapılan aynı parsel üzerindeki birden fazla bağımsız taşınmazın değerlemesi	2-100	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerleme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 7,5'i
	101 ve üzeri	3.858
7. GRUP **GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ**		**2017 DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)**
Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlemesi	Tamamı	Belirlenmemiştir.
8. GRUP **DİĞER* (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlemesi)**		**2017 DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)**
Karma yapılar (bütünleyici ve eklenti niteliğindeki makine, ekipman, liman, tersane gibi özellikli varlıklar), tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan karma tesisler	Tamamı	Belirlenmemiştir.
9. GRUP **DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ**		**2017 DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)**
İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlemeler		Güncel tarifedeki ücretin % 30'u
Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerleme kuruluşundan rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar		Güncel tarifedeki ücretin % 50'si

*Bu grup kapsamına giren işlerde, değerlemeye konu gayrimenkulün bütünleyici parça ve eklenti niteliğindeki varlıkların varsa, bunların değerleme ücreti taraflarca belirlenir. Ana gayrimenkulün değerleme ücreti ise, işbu tarifede yer alan asgari değerleme ücretinden az olmamak üzere belirlenir.