

İMAR - KADASTRO

MEVZUATI

&

UYGULAMALARI

DERS NOTU

Hazırlayan: Murat ERGİN

İstanbul

Her hakkı Murat Ergin'e Aittir. İzinsiz Kopyalanamaz veya Çoğaltılamaz.

www.muratergin.net

1. İMAR VE ŞEHİR PLANLAMA BÖLÜMÜ

TANIMLAR

Yerleşme Alanı: imar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

İmar Adası: imar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar Parseli: İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadaastro Adası: kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

Kadaastro 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; Bayındırlık ve İskan Bakanlığıdır.

Mücvir Alan: imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

Sosyal alt yapı: Sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile park, çocuk bahçeleri gibi yeşil alanlara verilen genel isimdir.

Aktif yeşil alan: Park, çocuk bahçesi ve oyun alanları olarak ayrılan sahalardır.

Teknik alt yapı: Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

İmar Parseli: imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar, parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir.

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

Taban alanı: Yapının parsele oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

Yapı inşaat alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

Her hakkı Murat Ergin'e Aittir. İzinsiz Kopyalanamaz veya Çoğaltılamaz.

Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

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 dik hattın uzaklığıdır.

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.

Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

Bodrum kat: Zemin katın altındaki katlardır.

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

Asma kat: Binaların, iç yüksekliği en az (5.50) m. Olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan 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.

Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

Ayrıık nizam: Hiç bir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

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

Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

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 kişilere 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, iş hanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

Konut dışı kentsel çalışma alanları: İçerisinde motel ve lokantada bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

Basit tamir ve tadil: Yapılarda 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 işlemleridir.

Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.

Yüksek katlı bina: 10 kat veya daha yüksek katlı binadır.

Ortak alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

Fenni mesul: Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesini, aldıkları eğitime göre denetleyen ve ilgili idareler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır.

Ada: Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal, ark, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla çevrili parseller topluluğuna kadastr haritasında “kadastr adası”, imar planında “imar adası” denir.

Köy Yerleşim Alanı: Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarının 100 m. Dışından geçirilecek bir çizginin içinde kalan ve sınırları İl İdare Kurulunca karara bağlanan sınırdır.

Yönetim Planı: Kat mülkiyeti kurulmuş apartman ve sitelerde bina veya sitenin nasıl yönetileceğini, kat maliklerinin hak, borç ve sorumluluklarını düzenleyen ve tüm kat maliklerince imzalı olan bir belgedir. Kat maliklerinin tümünün beşte dördünün kararı ile değiştirilebilir.

Konut Dışı kentsel çalışma Alanları: İçerisinde otel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler ile patlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

Özel Koşullu Alan: sınırları topografik, jeolojik, biometeorolojik, taşkın kullanım şekli ve askeri amacı nedeniyle özel önlem gerektiren alanlardır.

PLAN KADEMELERİ

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.

Plan Türleri Ve Tanımlar

1. Sosyo-Ekonomik Planlar		
Plan Türü	Ölçek	Yetkili Kurum
1.1. Ülke Kalkınma Planı	-	TBMM
1.2. Bölge Planı	-	DPT
2. Fiziki Planlar		
2.1. Çevre Düzeni Planı	1/50.000-100.000	Çevre ve Orman Bakanlığı
	1/25.000-1/50.000	Büyükşehir Belediyeleri ve Valilikler
2.2. Nazım İmar Planı	1/5.000-1/25.000	Büyükşehir Belediyeleri
	1/5000	ilçe ve il Belediyeleri, Bakanlıklar
2.3. Uygulama İmar Planı	1/1000	ilçe ve il Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri, Valilikler ve Bakanlıklar
2.4 Tamamlayıcı Planlar		
2.4.1.Revizyon Planı	“	“
2.4.2. İlave Plan		
2.4.3. Mevzii İmar Planı		

1.Sosyo-Ekonomik Planlar

1.1.Bölge planları: Sosyo – ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

2.Fiziki Planlar

2.1.Çevre Düzeni Planı;

3194 sayılı İmar Yasası'na göre; Çevre Düzeni Planı, ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.

2.2.İmar Planı: Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

Her hakkı Murat Ergin'e Aittir. İzinsiz Kopyalanamaz veya Çoğaltılamaz.

2.2.1.Nazım İmar Planı:

Onaylı halihazır haritalar üzerine,
varsa kadastral durumu işlenmiş olan,
varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

2.2.2.Uygulama imar Planı: 1) Onaylı halihazır haritalar üzerine 2) varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve 3) nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

2.3.Tamamlayıcı Planlar

2.3.1.Revizyon Planı: Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

2.3.2.İlave Plan: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

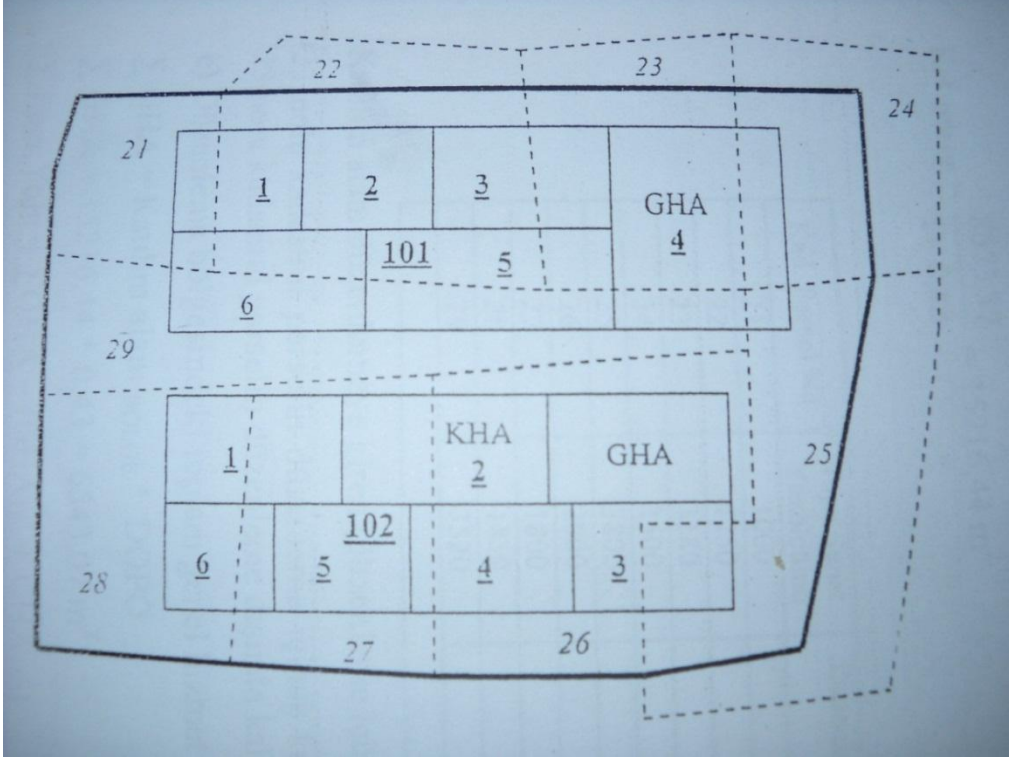
2.3.3.Mevzii İmar Planı: Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

Plan Değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

Hâlihazır harita ve imar planları: Halihazır harita ve imar planlarının yapılmasında aşağıda belirtilen hususlara uyulur.

a) Hâlihazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin hâlihazır 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.

b) 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 yürürlükte.



Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması: Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

a) **Bölge planları;** sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

b) **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 onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

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 onbeş 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.

İtiraz (İmar Planları)

1-) Belediye Meclisi

2-) İdare Mahkemesi

3-) Danıştay

Plan Notu, Plan Raporu ve Lejant: İmar planı hazırlanması sırasında, elde edilen veriler ışığında planlanan bölgenin, planlarla getirilen arazi kullanım kararlarının detaylı olarak açıklandığı bir rapor, plan notları, plan lejantı ile birlikte imar planları bir bütün oluşturmakta ve bunlar bir bütün olarak, birbirinden ayrılamaz ve birbiriyle çelişemez kurallar getirmektedirler.

Plan Notu: İmar planlarında, “**Plan Genel Hükümleri**” başlığı altında ve bazen de bu hükümlere ek olarak, ”**Uygulama Hükümleri**”ni de belirten açıklayıcı kurallar bulunmaktadır. Bu kurallar, genel deyimle “Plan Notu” olarak adlandırılmaktadırlar. Plan notları, özel olarak taşınmazlara ve/veya taşınmazların planda isabet ettikleri bölgelere ilişkin, imar planında öngörülen kuralları bağlayıcı ve/veya tamamlayıcı doğrultuda şartlar getirmekte ve imar haklarının oluşmasını sağlamaktadırlar. Bu notlar, plan paftası üzerine yazılmakta ve planlarla birlikte yürürlüğe girmektedirler.

Plan Lejandı: İmar paftalarından birinin üzerine, planlarda arazi kullanışlarını gösteren özel işaretler çizilmekte ve tanımlanmaktadır. Bu paftaya da “**LEJANT PAFTASI**” denilmektedir. Plan lejandı ile oluşan özel işaretler ve tanımlarla, yüzlerce karardan oluşan ve bu kararların tümünü tek bir yasal belge üzerinde bütünleştiren düzenleyici nitelikte yönetsel bir işlem olan imar planlarının okunmasını ve incelenmesini kolaylaştırmaktadır.

Plan Raporu: Planların uygulama sürecinde uygulayıcıların başvuracakları en temel kaynak olan „Plan Raporları“, paftalarda çizgilerle betimlenen kentlere “nasıl” ulaşacağını anlatıldığı dokümanlardır. Paftalar; planlama süresi sonunda ulaşılmak istenen kentin bir fotoğrafını ortaya koyarken, plan raporları planlama süresi sonundaki fotoğrafa nasıl ulaşılacağını ortaya koymaktadırlar. Bu nedenle, plan raporları alınan kararları açıklamanın ve gerekçelendirmenin ötesinde, o kararların uygulama sürecini de tarif eden bir derinliğe sahiptirler.

İmar Planlarında İmar Hakkının (E, TAKS, KAKS, h): İmar planı ile bir parsel verilen inşaat hakkının ve imar durumunun belirlenmesi ve tespiti için özel tanımlar ve işaretler vardır.

- 1- **EMSAL:** İnşaat hakkının, parsel yüzölçümü ile ifade edilmesidir. **E=1** şeklindeki bir lejant, parsel yüzölçümü kadar bir inşaat hakkına sahip olduğunu belirtir. Planlamada, inşaat hakkı E ile ifade edildiğinde, parselde yapılacak yapı yüksekliğinin de belirtilmesi gerekmektedir. Yapı yüksekliği konusunda bir rakam verilebileceği gibi, “H=Serbest” ifadesi ile herhangi bir yükseklik kısıtlaması da öngörülmeyebilir. İnşaat miktarının E ile gösteriminde, çoğunlukla yapının zeminde oturacağı minimum alan da (Min.TAKS) belirtilmektedir

İmar planlarında Bakanlığın Yetkisi

Bakanlık gerekli görülen hallerde,

1) *kamu yapıları* ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin,

2) *umumi hayata müessir afetler* dolayısıyla veya

3) *toplu konut uygulaması* veya

4) *Gecekondu Kanununun uygulanması* amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin,

5) *birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının* veya

6) *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 re'sen onaylamaya yetkilidir.

Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin, ilgili kuruluşlardan gerekli görüş, (Belediye) alınarak Çevre İmar bütünlüğünü bozmayacak imar tadilatları ve mevzi imar planlarının ve buna uygun imar durumlarının Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler. ilgili belediyeler görüşlerini onbeş gün içinde bildirir.

4046 sayılı Kanun kapsamında gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar yöntemine göre özelleştirme işlemleri yapılan hizmet özelleştirilmesi niteliğindeki yatırımların

Her hakkı Murat Ergin'e Aittir. İzinsiz Kopyalanamaz veya Çoğaltılamaz.

yapılacağı yerlerde hazırlanan veya hazırlattırılan plânları, Özelleştirme İdaresince değerlendirilmek ve sözleşmeye uygunluğu konusundaki görüşü de alınmak kaydı ile (...) re'sen onaylamaya Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkili olup, her türlü ruhsatı ilgili belediye en geç iki ay içinde verir.

İmar programları, kamulaştırma ve kısıtlılık hali:

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.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılincaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

Kamuya Ait Gayrimenkuller

İmar planlarında; **meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere** rastlayan

- 1) Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili
- 2)) Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket 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 maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

18. MADDE UYGULAMASI (PARSELİZASYON)

1-İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve **re'sen**

tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

2-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.**

ARSA DÜZENLEMESİ TEMEL TANIMLAR

İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve **re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya** belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Düzenleme Sahası: Sınırı tesbit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

Düzenleme Sınırı: Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.

Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden **%40'a kadar düşülebilen** miktar ve/veya zor unlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeldir.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranıdır.

Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

1. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "**düzenleme ortaklık payı**" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin **yüzde kırkını** geçemez.

Düzenleme ortaklık payları kesintisi

1) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları,

2) yol,

3) meydan,

4) park,

5) otopark,

6) çocuk bahçesi,

7) yeşil saha,

8) ibadet yeri ve

9) karakol gibi umumî (genel) hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. 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. Eksik kalan “düzenleme ortaklık payları”, belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis: Düzenleme sahasında bulunan;

1) okul,

2) hastane,

3) kreş,

4) belediye hizmet veya

5) diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.

Arsa ve arazi düzenlemesi yapılacak alanın sınırı, imar planında “etap” halinde gösterilebilir.

Düzenleme Sınırı İçinde Kalan Kadastro Parselleri (Katılım Kütlesi, K): Düzenlenecek alan içinde kalan ve tapu sicilinde kayıtlı olan özel ya da kamu mülkiyetindeki tüm parseller ile, imar planı ile kapanan yol ve meydanlardan (ihdasen) oluşan alanların yüzölçümleri toplamıdır.

Kamuya Ayrılacak Alanlar (KAA): Düzenleme ortaklık payı adıyla düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan ve imar planlarında; 1) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, 2) yol, 3) meydan, 4) park, 5) otopark, 6) çocuk bahçesi, 7) yeşil saha, 8) ibadet yeri ve 9) karakol gibi **umumî (genel) hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesisler** için özgülünen (tahsis edilen) yerlerin imar planındaki yüzölçümleri toplamıdır.

Dağıtım Yapılacak İmar Parselleri (Dağıtım Kütlesi, D): Düzenleme sınırı içinde kalan kadastro parsellerinden kamuya ayrılacak alanların çıkarılmasıyla bulunan miktardır. İmar planında, konut, ticaret, sanayi, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, sağlık tesisleri, kentsel ve belediye hizmet alanları, pazar yeri, hal, mezbaha, toplu taşıma istasyonu, terminal, mezarlık alanları, spor tesisleri

alanları gibi yerler, imar planı uygulamaları (arsa ve arazi düzenlemeleri) ile dağıtımına konu yapılacak imar parselleri içinde yer alırlar.

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

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

Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar: Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.

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.

Ebadlı Kroki: Ada ve parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tesbit edilmiş olan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

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

Parsel Numarası: Bir ada içindeki parsellere, her ada için (1) den başlayarak verilen numaradır.

Parselasyon Planı: imar plânının araziye uygulamasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plândır.

Hata Sınırı: Ölçü değerleri ile plân değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır

YAPI RUHSATNAMESİ

Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında *belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.*

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 unsur etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Ruhsat alma Şartları: Yapı ruhsatıyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece 1) tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), 2) mimari proje, 3) statik 4) proje, 5) elektrik ve 6) tesisat projeleri, resim ve hesapları, 7) röperli veya yoksa, 8) ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.

Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren *en geç otuz gün içinde yapı ruhsatıyesi verilir.* Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatıyesi verilir.

Kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinde ruhsat: 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.

Ruhsata tabi olmayan yapılar ve uyacakları esaslar: 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.

Ruhsat müddeti : 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.

Yapı Ruhsatı Almak İçin Neler Gereklidir?

Bütün yapılar için belediyelerden ve valiliklerden yapı ruhsatı alınması zorunludur. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması halinde de yeniden ruhsat alınması gereklidir. Yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya yasal temsilcilerinin dilekçe ile yapacakları başvuruya ek olarak;

- 1. Tapu veya tapu yerine geçen belge (tahsis, irtifak hakkı sözleşmesi vb.)*
- 2. Aplikasyon krokisi*
- 3. Harita (plan) örneği*
- 4. İmar durumu belgesi*
- 5. Zemin etüd raporu*
- 6. Plankote*
- 7. Mimari uygulama projesi (5 takım)*
- 8. Statik proje ve statik hesapları (5 takım)*
- 9. Elektrik projesi (5 takım)*
- 10. Sıhhi tesisat projesi (5 takım)*
- 11. Isı yalıtım projesi veya raporu (5 takım)*
- 12. Peyzaj projesi (5 takım)*
- 13. Mimar proje/TUS büro tescil belgesi (Yapı adına alınmış ve fenni mesul üzerinde bulunan toplam m2 yazılı olacak)*
- 14. İnşaat mühendisi proje /TUS büro tescil belgesi (Yapı adına alınmış ve fenni mesul üzerinde bulunan toplam m2 yazılı olacak)*
- 15. Makine mühendisi proje/TUS büro tescil belgesi (Yapı adına alınmış ve fenni mesul üzerinde bulunan toplam m2 yazılı olacak)*
- 16. Elektrik mühendisi proje/TUS büro tescil belgesi (Yapı adına alınmış ve fenni mesul üzerinde bulunan toplam m2 yazılı olacak)*
- 17. Peyzaj mimarı proje/TUS büro tescil belgesi (Yapı adına alınmış ve fenni mesul üzerinde bulunan toplam m2 yazılı olacak)*
- 18. Harita mühendisinin oda belgesi*
- 19. Mimar fenni mesuliyet kaydı ve yenilemesi*
- 20. İnşaat mühendisi fenni mesuliyet kaydı ve yenilemesi*
- 21. Makine mühendisi fenni mesuliyet kaydı ve yenilemesi*
- 22. Elektrik mühendisi fenni mesuliyet kaydı ve yenilemesi*
- 23. Harita mühendisi fenni mesuliyet kaydı ve yenilemesi*

Belgelerde eksiklik yoksa, başvuru tarihinden başlayarak 30 gün içinde yapı ruhsatı verilir. Eksiklik varsa, başvuru tarihinden başlayarak 15 gün içinde belgelerin tamamlanması yazı ile bildirilir.

Eksiklik ve yanlışlıkların giderilmesi ardından yapılacak başvurudan başlayarak 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir.

Yapıya başlama süresi, ruhsat tarihinden başlayarak 2 yıldır.

Bu süre içinde yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp 5 yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat geçersiz sayılır.

Yapı Ruhsatı, 1 asıl ve 3 nüsha olarak düzenlenir.

Aslı yapı sahibine verilir.

1'inci nüsha, Ruhsatı veren kurumda kalır.

2'inci nüsha, İçişleri Bakanlığı tarafından aksi bildirilinceye kadar inşaat başlansın ya da başlanmasın ruhsatın verildiği tarihten itibaren bir ay içinde Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı'na gönderilir.

3'üncü nüsha, ilgili muhtarlığa gönderilir.

Yapı kullanma izni 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.

2.KADASTRO GENEL TANIMLAR

Kadastro 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 Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.

Kadastro Ekibi ve Komisyonun Kuruluşu: Kadastro ekibi; en az iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşur.

Kadastro Tutanaklarının Kesinleştirilmesi ve Hak Düşürücü Süre

30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir.

Kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir.

Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz.

Kadastrosu tamamlanan çalışma alanı içerisinde kalan eski tapu kayıtları, işleme tabi kayıt niteliğini kaybederler. Bu kayıtlara dayanılarak kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinde işlem yapılamaz.

Kesinleşmemiş tutanaklar herhangi bir nedenle tapuya tescil edilmişse, iddia ve taşınmazın niteliğine bakılmaksızın, taşınmazı tescil tarihinden itibaren 20 yıl müddetle malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduranlar ile bunların akdi ve kanuni halefleri açılmış ve açılacak olan davalarda medeni kanunun tapuya itimat prensibinden yararlanırlar. Uyuşmazlıklar kadastro mahkemesinde çözülür.

1-) İFRAZ (AYIRMA)

Ayırma (ifraz) tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemidir (TST.65)

İfraz işleminde dikkat edilmesi gereken konu, taşınmaz malın ayrılması sırasında üzerinde bulunan rehin de ayrılan parçaların kıymeti oranında bölünerek ayrılan taşınmaz mallara nakli istenirse, alacaklı ile borçlunun aralarında yaptıkları sözleşme de yoksa, talep eden tarafın mahkemeden alacağı karara göre işlem yapılır. İşlem sonucu alacaklıya duyurulur. (TST 69)

Bir taşınmaz maldan kamulaştırma gibi nedenlerle hakların ve yükümlülüklerin nakline gerek olmadan bir parçası ayrılarak sicilden terkinin gerekiyor ise, kütük sayfası, taşınmaz malın diğer kısmı için

olduğu gibi bırakılır. Ayrılan parçanın yüz ölçümü, ayırma tarihi ve yevmiye numarası ile ayırma nedeni taşınmaz malın yüzölçümü kısmında gösterilir ve miktarı düşülür. (TST 74)

Dışarıda yerleşik kişilerin ifraz talepleri Türkiye'de yerleşik Türk uyruklular gibi yerine getirilmelidir.

İSTENECEK BELGELER:

- Ayırma için serbest harita ve kadastro mühendislerce düzenlenmiş ve uygunluğu kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve bir üst yazıya bağlanmış üç takım dosya içinde değişiklik beyannamesi, kontrol raporu ve eki belgeler,
- Ayrılması istenen taşınmaz malın sahibine ait veya yetkili temsilcilerinin nüfus cüzdanı veya pasaportu ve temsil belgesi,
- İstendiği takdirde tapu senetlerine yapıştırılmak üzere taşınmaz mal sahibinin son altı ay içinde çekilmiş 6 x 4 cm. büyüklüğünde vesikalık fotoğrafı,
- Taşınmazın bulunduğu yere göre Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulunun olumlu kararı.
- Taşınmaz malların niteliği bina ise deprem sigortası aranır.
- Tarafların T.C. kimlik numaraları ile vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge.

MALİ YÖNÜ:

İlgililerce beyan edilen değerleri üzerinden, Binde 9 oranında tapu harcı tahsil edilir. İfraz harcı ifraz olan parselin ifraz olmadan önceki değeri üzerinden hesaplanır.

2-) TEVHİD (BİRLEŞTİRME)

Birleştirme, tapu sicilinde ayrı kayıtlı ve birbirine bitişik birden fazla taşınmaz malın tek bir parsel halini almasıdır. (TST.75).

Aynı veya değişik kişilere ait taşınmaz malların birleştirilmesi mümkündür.

Birleştirilecek taşınmaz malların üzerinde, rehin ve irtifak hakları gibi kaydedilmemiş haklar ile taşınmaz mal mükellefiyeti gibi şerhler varsa, bütün hak sahiplerinin ve rehin alacaklarının muvafakatlerinin alınması zorunludur.

Birleştirilecek taşınmaz mallar üzerindeki haklar ve mükellefiyetler, yeni oluşan taşınmazın kütük sayfasına nakledilir. Nakledilen haklar ve yükümlülüklerin paydaşlardan hangisine ait olduğu da ayrıca belirtilir, eski sayfalar kapatılır.(TST 75)

Dışarıda yerleşik kişilerin Tevhit talepleri Türkiye'de yerleşik Türk uyruklular gibi yerine getirilmelidir.

İSTENECEK BELGELER:

- Taşınmazın bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il idare kurulu kararı,
- Kadastro müdürlüğünce üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirim ve kontrol raporu,

Her hakkı Murat Ergin'e Aittir. İzinsiz Kopyalanamaz veya Çoğaltılamaz.

- Birleştirme isteminde bulunanın veya temsilcisinin fotoğraflı nüfus hüviyet cüzdanı veya pasaportu ile temsil belgesi.
- Taşınmaz mallardan en az birinin cinsi bina ise deprem sigortası aranır.
- Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge.

MALİ YÖNÜ:

- Kayıtlı değerler üzerinden, ayrı ayrı Binde 9 oranında harç tahsil edilir. Birleştirme harcı birleştirilecek parsellerin işlemden önceki değerleri üzerinden ayrı ayrı hesaplanır.
- Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre her yevmiye numarası için bir adet döner sermaye ücreti alınır. Bunda birleşen parsel sayısının önemi yoktur.

3-) CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Cins değişikliği arsa ve araziler üzerine yeni bina inşa edilmesi veya mevcut binanın yıkılarak arsa haline dönüştürülmesi veyahut da bir taşınmazın mevcut cinsinin (niteliğinin) değiştirilmesi suretiyle yeni niteliğinin Tapu kütüğüne tescil edilmesidir.

İzlenecek Yol :

a) Arsa veya araziler üzerine yeni bina inşa edilmesi durumunda ;

- Belediye ve mücavir sınırlar içinde Belediye ve Valiliklere (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) yapı kullanma izin belgesi almak üzere başvuruda bulunulacak, gerekli inceleme yapıp, yapının kullanma izin belgesi almaya uygun olduğu belirlenerek cins değişikliğinin yapılması için Kadastro Müdürlüğüne, Belediye ve Valiliklerce bildirimde bulunulacak (Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda konut, hayvancılık ve tarımsal amaçlı yaptıkları yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmadığından bu alanlarda yapılacak cins değişikliği işlemlerinde muhtarlıkça verilmiş izin belgesinin ibrazıyla Kadastro Müdürlüğüne müracaat edilmesi)
- Kadastro Müdürlüğüne (a) bendinde yazılı işlemlerden sonra tanzim edilecek değişiklik beyannamesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne sevki.
- Tapu Sicil Müdürlüğüne hukuksal bir engelin bulunmaması halinde tapu harçlarının tahsili suretiyle işlemin ikmal edilip, tescilinin yapılmasından sonra Kadastro Müdürlüğüne Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilen değişiklik beyannamesinin üç nüshasının tekrar Kadastro Müdürlüğüne iadesinden sonra Kadastro Müdürlüğüne Valiliğin ve Belediyenin yazısına cevaben bildirimde bulunulacak ve bu bildirimden sonra Valilik veya Belediyece yapı kullanma izin belgesi verilecektir.

Not : İmar Mevzuatına göre yapı kullanma izin belgesi alınması gerektiren alanlarda Kadastro Müdürlüklerine ilgililerince doğrudan yapılan başvurularda; yapı kullanma izin belgesi ibraz edilmeyen cins değişikliği talepleri karşılanmamaktadır.

b) Mevcut binanın yıkılarak taşınmazın arsa haline dönüştürülmesi durumunda ;

- Kadastro Müdürlüğü elemanlarınca zeminde gerekli inceleme yapıldıktan sonra değişiklik için tescil bildiriminin düzenlenmesi
- Kadastro Müdürlüğünce tanzim olunan değişiklik beyannamesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne sevki
- Tapu Sicil Müdürlüğünce hukuksal bir engel bulunmaması halinde tapu harçlarının tahsili suretiyle işlemin ikmali ve tescili

İstenilen Belgeler :

- a. Her iki durumda da Kadastro Müdürlüğünce tanzim olunan değişiklik beyannamesi
- b. Taşınmaz malikinin veya maliklerinin nüfus hüviyet cüzdanları veya pasaportları, malik veya malikler bizzat müracaat etmiyorlarsa cins tashihi işlemi için açık yetkilinin bulunduğu düzenleme şeklinde vekaletnameleriyle vekilin nüfus cüzdanı veya pasaportu
- c. Malik veya temsilcisinin ikişer adet fotoğrafları

4-) YOLA TERK

Yola terk haritaları, **1994/5** nolu genelgede; imar plânlarının uygulanışı sırasında yola terk işlemi nedeniyle yapılan haritalar şeklinde tanımlanmıştır.

Bundan hareketle yola terki teknik olarak şu şekilde tanımlamak mümkündür.

Yola Terk; Tapu kütüğünün müstakil bir sayfasında kayıtlı taşınmazın, ilgisinin talebi üzerine İmar Yasasının 15 ve 16 ncı maddeleri gereğince bir kısmının bu parselden ayrılıp imar yoluna terk edilmesi ve terk edilen kısmın yüzölçümünün kütükten düşülmesi işlemidir.

Yola terk işlemleri bedelsiz de olsa döner sermayeye tabidir. Tescilinde ise kayıtlı olduğu kütük sayfasının kapatılmasına gerek yoktur. Yola giden kısım, parselin kayıtlı yüzölçümünden düşülmekle yetinilir.

* **1993/2** nolu genelge eki yönerge *yola terk* işlemini; haritası ilgisince yaptırılıp, kadastro müdürlüğünce kontrol edilmesi gereken işlemlerden olarak belirlemiştir.

Buna göre parselden yola terk yaptırmak isteyen ilgilinin terk işlemini gösterir şekilde haritasını, serbest harita mühendisine yaptırması gerekmektedir.

Her hakkı Murat Ergin'e Aittir. İzinsiz Kopyalanamaz veya Çoğaltılamaz.

Yola terk işlemi; 1-) teknik yönü olması nedeniyle kadastro müdürlüklerini;2-) tescili gerektirmesi nedeniyle de tapu sicil müdürlüklerini ilgilendirmektedir.

Yola terk haritasını yaptırıp, imar mevzuatına uygunluğunu, belediye encümenine ya da il özel idaresine onaylatan taşınmaz maliki, yüklenici mühendis aracılığıyla kadastro müdürlüğüne başvurur.

b) Başvuruda bulunacak belgeler

1. Taşınmaz malın tapu senedi veya tapu kaydı örneği,
2. Taşınmaz malın bulunduğu yere göre, belediye encümeni veya il özel idaresinin olumlu kararı ve bu kararlar ilgili belgelerin tasdikli örneği,
3. Yüklenici mühendisinin iş yapım sözleşmesi veya işin yapımına yetki veren vekâletname örneği, T.C.Kimlik Numarası,
4. Serbest çalışan harita ve kadastro mühendisinin sorumluluğunda yapılan işler için Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasının mesleki denetiminin yapılmış olması,(Bu koşul her ne kadar 2000/13 nolu genelge ile kaldırılmış olsa da mesleki denetimin aranması gerektiği düşünülmektedir.)
5. Kadastro müdürlüklerinden alınan ve işin yapımında kullanılan belgelerin tahsilat makbuzu örneği,
- 6) Yeni tesis edilen;

a) Nirengi noktalarına ait;

- Röper krokileri,
- Kenar ölçü çizelgeleri,
- Açı ölçü ve özet çizelgeleri,
- Dengeleme hesapları,
- Koordinat hesapları,
- Kestirme hesapları,
- Koordinat ve özet çizelgeleri,
- Nokta abrisleri,
- Kanava,
- Koordinat dönüştürme hesapları.

b) Poligon noktalarına ait;

- Röper krokileri,
- Kenar ölçü çizelgeleri,
- Açı ölçü ve özet çizelgeleri,
- Koordinat hesapları,
- Koordinat ve özet çizelgeleri,
- Kanava,
- Bağlantı ölçüleri,
- Koordinat dönüştürme hesapları.

7) Röleve ölçü krokileri,

Her hakkı Murat Ergin'e Aittir. İzinsiz Kopyalanamaz veya Çoğaltılamaz.

- 8) Parsel köşe noktalarının koordinat özet çizelgeleri,
- 9) Yüzölçüm hesapları,
- 10) Ayırma haritası (*şeffaf, yeni pafta açılması halinde pafta nitelikli altlıkta iki nüsha*),
- 11) Yola terk haritası üç adet ozalit kopyası, (*kadastro görmeyen yerlerde iki adet*),
- 12) İşin yapım aşamalarını ve karşılaşılan durumlar ile çözümlerini anlatan teknik rapor,
- 13) Fihrist.

c) İşlemin Mali Yönü

Belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşların kendi elemanlarınca ve harita _____ mühendisi sorumluluğunda yaptıkları yola terk haritalarının kontrolünden çizelgede belirtilen ücret alınır. Ancak belediyeler ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile TKGM arasında bu konuda protokol düzenlenmesi halinde protokol esasları uygulanır.

5-) YOLDAN İNDAS

Yoldan ihdas haritaları; **1994/5** nolu genelgede; İmar plânı uygulaması sırasında kapanan yol nedeniyle oluşan taşınmaz malın tescili amacıyla yapılan haritalar şeklinde tanımlanmıştır.

Yoldan ihdası şu şekilde tanımlamak mümkündür;

Evveliyatı yol olmasına karşın, imar plânı gereği kapanan yolların, imar plânındaki amacına uygun olacak şekilde kullanılmak üzere, ait olduğu adanın son parsel numarası altında, 2644 sayılı Tapu Yasasının 21 inci maddesi gereğince, belediye sınırları içinde belediye, dışında ise köy tüzel kişiliği adına, tapu kütüğünün müstakil bir sayfasına kaydedilmesidir.

1993/2 nolu genelge eki yönerge yoldan ihdas işlemini; haritası ilgisince yaptırılıp, kadastro müdürlüğünce kontrol edilmesi gereken işlemlerden olarak belirlemiştir.

Buna göre yoldan ihdas edilecek kısmın haritası, serbest harita mühendisi tarafından yapılması gerekmektedir.

Yoldan ihdas; teknik yönü olması nedeniyle kadastro müdürlüklerini; tescili gerektirmesi nedeniyle de tapu sicil müdürlüklerini ilgilendirmektedir.

Yoldan ihdas haritası yaptırıp, imar mevzuatına uygunluğunu, belediye encümenine ya da il özel idaresine onaylattırıldıktan sonra kadastro müdürlüğüne başvurulur.