Yapı Ruhsatı ve İskân
Kentsel Dönüşüm Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı
Taşınmaz Mülkiyeti ve Zilyetlik
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)
Sınırlı Ayni Haklar Afet Riski Altındaki Alanlar
Uluslararası Değerleme Standartları

SPL

Sınav Çalışma Notları
Temmuz, 2026

1019

GAYRİMENKUL MEVZUATI

Gayrimenkul Değerleme Sınavı

SPL

Gayrimenkul Mevzuatı

Ders Kodu: 1019

- Gayrimenkul Değerleme Sınavı

30 Haziran 2026

Bu çalışma notunun II. bölümü Doç. Dr. Betül ÖZLÜK, diğer bölümleri ise Dr. Erdal KÖKTÜRK tarafından hazırlanmıştır.

Bu kitabın tüm yayın hakları Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye aittir. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'nin izni olmadan hiçbir amaçla çoğaltılamaz, kopya edilemez, dijital ortama (bilgisayar, CD, vb) aktarılamaz.

SINAV ALT KONU BAŞLIKLARI
GAYRİMENKUL MEVZUATI1

1. Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ III-62.3
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 ve İlgili Yönetmelikler
4. İskân Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği
5. Kat MülkiyetiKanunu
6. BelediyeKanunu ve İlgili Yönetmelikler
7. Büyükşehir BelediyesiKanunu
8. KamulaştırmaKanunu
9. TapuKanunu ve İlgili Mevzuat
10. KadastroKanunu
11. Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği
12. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği
13. Taşınmaz Kiralarına İlişkinMevzuat
14. Emlak VergisiKanunu
15. Gayrimenkul Alım-Satım ve İnşa KazançlarınınVergilendirilmesi
16. Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesinden Elde Edilen KazançlarınVergilendirilmesi
17. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü

1Bu çalışma Kitabında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yapılan atıflar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na yapılan atıflar Tarım ve Orman Bakanlığı'na yapılmış sayılır.

İÇİNDEKİLER

“BİRİNCİ BÖLÜM 1
SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ (III-62.3) 1
1. AMAÇ VE KAPSAM 1
2. DAYANAK 1
3. TANIM VE KISALTMALAR 1
4. YETKİLENDİRİLECEK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞUNDA ARANACAK ŞARTLAR 2
5. YETKİ BAŞVURUSU SIRASINDA GEREKLİ OLAN BİLGİ VE BELGELER 3
6. KURUL İNCELEMESİ VE YETKİLENDİRMENİN KAPSAMI 5
7. ORTAKLARIN, YÖNETİCİLERİN VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GENEL NİTELİKLERİ 5
8. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI VE UZMAN YARDIMCISI 6
9. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 6
10. PAY DEVİRLERİ VE ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ 7
11. ŞUBE AÇILMASI VE DIŞARIDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ ALINMASI 7
12. YAPILABİLECEK FAALİYETLER VE YASAKLAR 8
13. YETKİ VE LİSANS İPTALİ 9
14. TAM ZAMANLILIK 10
15. SORUMLULUK 10
16. BAĞIMSIZLIK 11
17. BAĞIMSIZLIĞI ORTADAN KALDIRAN DURUMLAR 11
18. MESLEKİ ÖZEN VE TİTİZLİK 12
19. SIR SAKLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ 12
20. İŞİN KABULÜ VE İŞİN DEVRİ 13
21. SÖZLEŞME ZORUNLULUĞU 13
22. ÜCRETİN TESPİTİ 14
23. DEĞERLEME RAPORU 14
24. GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARINA VERİLECEK BİLGİLER 15
25. MESLEKİ SORUMLULUK SİGORTASI 15
26. BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ VE İNTERNET SAYFASI 15
27. KURUL DENETİMİ 16
28. BAĞIMSIZ DENETİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ, FİNANSAL RAPORLAR VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ 16
29. İLAN VE REKLAMLAR 16
30. GEÇİCİ MADDE 1 17
31. GEÇİCİ MADDE 2 17

İKİNCİ BÖLÜM 23
TÜRK MEDENİ KANUNU'NUN TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE (704-761 MADDELERİ), SINIRLI AYNİ HAKLARA (779-938 MADDELERİ), ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİNE (973-1027) İLİŞKİN HÜKÜMLERİ 23
1. GİRİŞ 23
2. AYNÎ HAKLAR 24
   Aynî Hak Kavramı 24
   Aynî Hakların Temel Özellikleri 25
   Aynî Hak Türleri 27
   Aynî Haklara Hakim Olan İlkeler 36
3. ZİLYETLİK 38
   Zilyetlik Kavramı 38
   Zilyetlik Türleri 39
   Zilyetliğin Kazanılması ve Kaybedilmesi 40
   Zilyetliğin Korunması 40

Zilyetliğin Geri Verilmesinde Uygulanacak Hükümler 43
4. TAPU SİCİLİ 44
Tapu Sicili Kavramı 44
Tapu Sicilinin Unsurları 45
Tapu Sicil Sistemine Hakim Olan İlkeler 46
Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu 47
Tapu Sicil İşlemleri 47
5. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ 50
Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması 50
Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı 54
Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları 55
Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu 57
Taşınmaz Mülkiyetinin Sona Ermesi 57

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 58
İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER 58

1. İMAR KANUNU 58
2. ANAYASA'DA İMARA İLİŞKİN HÜKÜMLER 59
3. İMAR KANUNU'NUN AMACI VE KAPSAMI 60
3194 Sayılı İmar Kanunu'nda Geçen Terimler 60
4. MEKÂNSAL PLANLAR İLE İLGİLİ ESASLAR 61
Plan Kademeleri, Tanımlar, İlkeler 61
İmar Planlarının Niteliği, Yapımı, Onaylanması, Kesinleşmesi, Değiştirilmesi ve İptali 67
İmar Planlarında Merkezi Yönetimin Yetkisi 80
Mekânsal Planlamada Özel Amaçlı Plan ve Projeler 83
İmar Programları, Kamulaştırma ve Kısıtlılık Hali 84
Kamuya Ait Gayrimenkuller 84
Cephe Hattı 84
İmar Planlarında Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler 85
İrtifak Hakları 85
5. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEME ESASLARI 85
İfraz ve Tevhid 85
Tescil ve Şüyuun İzalesi 86
Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar 86
Parselasyon Planlarının Hazırlanması 86
Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Tescili 89
6. YAPI VE YAPI İLE İLGİLİ ESASLAR 89
Yapı 89
Yapı Ruhsatiyesi 89
Ruhsat Alma Şartları 90
Geliştirme Alanlarında Yapı Ruhsatı 95
Kamuya Ait Yapı ve Tesisler ile Sanayi Tesislerinde Ruhsat 96
Köylerde Yapılacak Yapılar ve Uyulacak Esaslar 96
Müelliflik, Fenni Mesuliyet, Şantiye Şefliği, Yapı Müteahhitliği ve Kayıtlar 97
Ruhsat Müddeti 98
Yapı Kullanma İzni 98
Kullanma İzni Alınmamış Yapılar 99
Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanan Yapılar 99
Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Muvakkat (Geçici) Yapılar 100
İnşaat, Tamirat ve Bahçe Tanzimi ile İlgili Tedbirler ve Mükellefiyetler 100
Bina Ön Cephe Hattı ile Yol Arası ve Tabii Zeminin Kazılması 101
Kapıcı Daireleri ve Sığınaklar 101
Otoparklar 101
7. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER 101
Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapılar 102

Kamunun Selameti İçin Alınması Gereken Tedbirler 102
İdari Müeyyideler 102
Mücavir Alan 104
Bisiklet Yolları, Bisiklet Park İstasyonları ve Yaya Yolları 104
Alan, Sınır, Hisse Düzeltimi 105
İmar Planı Değişikliği ile Taşınmazda Meydana Gelecek Değer Artışının Tespiti 105
Elektronik haberleşme altyapılarında yapı ruhsatı alınması (EK Madde: 9); 106
İmar Planlarında Cemevi Ayrılması (EK Madde: 10); 107
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görev ve yetkileri (EK Madde: 11); 108
Diğer Hükümler 109
1/7/2022 tarihine kadar yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar (Geçici Madde: 11); 109
İmar Barışı (Geçici Madde 16); 109
8. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK 115
9. MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ 138
10. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ 142

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM 159
İSKÂN KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ 159

1. İSKÂN KANUNU 159
Amaç, Kapsam ve Tanımlar 159
Göçmenlerin Kabulü 159
İskân Esasları 160
Fiziksel Yerleşim Düzenlenmesi 161
İskânda Aile, İskân Komisyonları ve İskân Tedbirleri 162
Malî Hükümler 163
Muafiyetler 164
Çeşitli Hükümler 165
2. İSKÂN KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ 165
Amaç, Kapsam, Dayanak 165
İskân Edilenlere İlişkin Hükümler 166
İskân Komisyonları, İskân İşlem ve Tedbirleri 168
Fiziksel Yerleşim Düzenlenmesi 170
Ortak Hükümler 171

BEŞİNCİ BÖLÜM 174
KAT MÜLKİYETİ KANUNU 174

1. GİRİŞ 174
2. KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKINDA GENEL KURAL 178
3. TANIMLAR 178
4. KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ NİTELİĞİ 178
5. ORTAK YERLER 179
6. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE ARSA PAYI ARASINDAKİ BAĞLANTI 180
7. KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ KURULMASI 180
8. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI 183
9. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI 183
10. ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ 185
11. YAPIDA YASAKLI OLAN İNŞAAT, ONARIM VE TADİLAT İŞLERİ 188
12. KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ 189
13. DEVRE MÜLK HAKKI 190
14. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER 190
15. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER 190

ALTINCI BÖLÜM 192
BELEDİYE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER 192

1. GİRİŞ 192

2. BELEDİYE YASASININ AMACI, KAPSAMI VE TANIMI 193
3. BELEDİYENİN KURULUŞU VE SINIRLARI 193
4. BELEDİYENİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI 196
5. BELEDİYENİN ORGANLARI 199
6. BELEDİYE TEŞKİLÂTI 206
7. BELEDİYELERİN DENETİMİ 208
8. BELEDİYENİN GELİR VE GİDERLERİ 209
9. BELEDİYELERİN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI İLAN ETMELERİ 212
10. BELEDİYELER İLE İLGİLİ ÇEŞİTLİ VE SON HÜKÜMLER 213

YEDİNCİ BÖLÜM 216

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU 216

1. GİRİŞ 216
2. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SİSTEMİNİN AMACI, KAPSAMI VE TANIMI 217
3. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN KURULUŞU VE SINIRLARI 218
4. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI 218
5. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİNDE ALT YAPI HİZMETLERİ 220
6. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİNDE ULAŞIM HİZMETLERİ 221
7. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİNİN YETKİLERİ VE İMTİYAZLARI 221
8. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İMAR DENETİM YETKİSİ 221
9. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN ORGANLARI 222
10. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TEŞKİLÂTI 224
11. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GELİRLERİ VE GİDERLERİ 224
12. BELEDİYELER ARASI HİZMET İLİŞKİLERİ VE KOORDİNASYON 226

SEKİZİNCİ BÖLÜM 228

KAMULAŞTIRMA KANUNU 228

1. GİRİŞ 228
2. KAMULAŞTIRMANIN KONUSU VE YETKİLİ İDARELER 228
3. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN ÖDENMESİ VE ŞARTLARI 229
4. İRTİFAK HAKKI KURULARAK YAPILAN KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ 230
5. KAMU YARARI KARARININ ALINMASI VE ONAYLANMASI 230
6. KAMULAŞTIRMADA ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER VE İDARİ ŞERH 232
7. SATIN ALMA YÖNTEMİ İLE KAMULAŞTIRMA 233
8. KADASTRO GÖRMEMİŞ YERLERDE TESPİT İŞLEMİ 234
9. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN MAHKEMECE TESPİTİ VE TAŞINMAZ MALIN İDARE ADINA TESCİLİ 234
10. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ ESASLARI 236
11. KISMEN KAMULAŞTIRMA 250
12. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN İPTALİ DAVALARI 252
13. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİNDE BİLİRKİŞİLİK 253
14. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNDE MÜLKİYETİ ÇEKİŞMELİ (AYNIN İHTİLAFLI) TAŞINMAZLAR 253
15. TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZ MALLARIN TESCİLİ VE ZİLYEDİN HAKLARI 254
16. KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN BOŞALTILMASI, KAMULAŞTIRMADAN VAZGEÇİLMESİ VE ESKİ MALİKİN GERİ ALMA HAKKI 255
17. HASAR, DOĞACAK HAK VE BORÇLAR, TRAMPA YOLU İLE VE ACELE KAMULAŞTIRMA 256
18. BİR İDAREYE AİT TAŞINMAZ MALIN DİĞER İDAREYE DEVRİ 256
19. KAMULAŞTIRMADA YASAK İŞLER VE EYLEMLER 257
20. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER 257
21. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNDE YETKİLİ VE GÖREVLİ MAHKEME VE YARGILAMA USULÜ 258
22. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN VERGİLENDİRME İLE İLİŞKİSİ 258

23. İMAR PLANLARI İLE TASARRUFU KISITLANAN TAŞINMAZLARIN DAVA AÇMA HAKLARI 258
24. DİĞER HÜKÜMLER 258
25. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA VE TAZMİNAT ÖDEMESİ 259

DOKUZUNCU BÖLÜM 263

TAPU KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT 263

1. GİRİŞ 263
2. TAPU İŞLEMLERİNDE YETKİ 263
   Tapu Sicilinde Hak Sahibinin Belirlenmesi 263
   Tasarruf Yetkisinin Belirlenmesi 264
   Resmî Senet Düzenlenmesini Gerektirmeyen İşlemler 264
3. DENİZ ALANLARININ DOLDURULMASI VE BATAKLIKLAR 266
4. VERGİYE MATRAH OLAN DEĞER 267
5. YOLA TERK, KAPANAN KÖY YOLLARI VE MEZARLIKLAR 267
6. GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ İLE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ 268
7. TAPUDA AKİTLİ (SÖZLEŞMELİ-RESMİ SENETLİ) VE AKİTSİZ İŞLEMLER 269
8. TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ 270
   Tapu Sicili Tüzüğü'ne Göre İstem ve İşlemin Sonuçlandırılması 270
   Tapu Sicil Tüzüğü'ne Göre Mülkiyet Hakkı ve Sınırlı Aynî Hakların Tescili 272
   Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları 273
   Tapu siciline tasarruf yetkisi kısıtlamalarının kaydedildiği haneler 274
   Terkin, Değişiklik ve Düzeltmeler 283
9. PLAN VE YÜZÖLÇÜMÜ 284
10. YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞI 284
   Yabancılara Yönelik Tapu ve Kadastro İşlem Rehberi 286
11. MİRASÇILIK BELGESİ 292
12. TAPU İŞLEMLERİNDE SORUMLULUK VE RÜCU 294
13. TAPU KAYDINDAKİ HİSSE HATALARININ DÜZELTİLMESİ 294
14. DEĞERLEME KURULUŞLARINCA KONUT FİNANSMANI VE SERMAYE PİYASASI MEVZUATI GEREĞİNCE DÜZENLENEN DEĞERLEME RAPORUNUN TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ ZORUNLULUĞU 295
15. SÜRESİ DOLMUŞ OLMASINA RAĞMEN TERKİN EDİLMEYEN SÜRELİ İPOTEKLERDE ANILAN FIKRADA BELİRTİLEN OTUZ GÜNLÜK SÜRE 295

ONUNCU BÖLÜM 296

KADASTRO KANUNU 296

1. GİRİŞ 296
2. KADASTRO KANUNU'NUN AMACI 300
3. KADASTRO BÖLGELERİNİN BELİRLENMESİ VE İLANI 300
4. KADASTRO EKİBİ VE KOMİSYONUN KURULUŞU 300
5. KADASTRO ÇALIŞMA ALANI, İLAN VE İTİRAZ 302
6. KADASTROSUNA BAŞLANACAK ALAN İÇİNDEKİ TAŞINMAZLARA AİT DAVA LİSTESİ VE DİĞER BELGELERİN ALINMASI 303
7. KADASTROSUNA BAŞLANACAK ALANIN SINIRLANDIRMA VE TESPİT İŞLERİ 305
8. MÜLKİYET HAKKININ TESPİTİNE İLİŞKİN ESASLAR 307
9. UYUŞMAZLIKLARIN KADASTRO MAHKEMESİNDE ÇÖZÜMLENMESİ 322
10. KADASTRO BAŞLADIKTAN SONRAKİ AKİT VE TESCİL İŞLEMLERİ 323
11. HATALARIN DÜZELTİLMESİ 323
12. SAYISALLAŞTIRMA 326
13. ORMAN SINIRI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERİN KADASTROSU 326

ONBİRİNCİ BÖLÜM 327

YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ 327

1. YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN 327

Amaç, Kapsam ve Tanımlar 327
Yapı Denetim Kuruluşları ve Görevleri 328
Sorumluluklar ve Yapılamayacak İşler 329
Yapı Denetim Komisyonları ve Görevleri 329
Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmeleri 329
Yapı Denetim Kuruluşu ile Mimar ve Mühendislerinin Yapı İle İlişkisinin Kesilmesi 330
İdari Müeyyideler ve Teminat 330
Ceza Hükümleri 335
Diğer Hükümler ve Yönetmelikler 335
2. YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ 337
Amaç, Kapsam ve Tanımlar 337
Görev ve Sorumluluklar 339
Yapı Denetim Kuruluşlarının Çalışma Usul ve Esasları 342
1) Yapı denetim kuruluşunda ortaklık durumu 342
Yapı Denetim Komisyonunun Çalışma Usul ve Esasları 348
Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi ile İlgili Esaslar 349
Hizmet Bedellerinin Tespiti ve Ödenmesi Esasları 351
Yapılara Sertifika Verilmesi ve Teminat 355

ONİKİNCİ BÖLÜM 357
AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ 357
HAKKINDA KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ 357

1. GİRİŞ 357
2. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN 358
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Amacı 358
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulamalarında Dönüşüm Gelirleri ve Diğer Hükümler 367
Diğer Mevzuatta Yapılan Değişiklikler ve Son Hükümler 370
3. 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ 372
Amaç, Kapsam ve Tanımlar 372
Rezerv Yapı Alanı İle Riskli Alanın Tespiti 373
Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemleri 374
Değer Tespiti ve Uygulama Alanında Hak Sahipliği 380
Planlama 394

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM 395
TAŞINMAZ KİRALARINA İLİŞKİN MEVZUAT 395

1. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİ GENEL HÜKÜMLER 395
Kira Sözleşmesinin Tanımı 395
Kira Süresi 396
Kiraya Verenin Borçları 396
Kiracının Borçları 397
Özel Durumlar 397
Sözleşmenin Sona Ermesi 398
Kiralananın Geri Verilmesi 399
Kiraya Verenin Hapis Hakkı 399
2. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI 399
Uygulama Alanı 399
Bağlantılı Sözleşme 400
Kullanma Giderleri 400
Kiracının Güvence Vermesi 400
Kira Bedeli 400
Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Kira Sözleşmelerinde Yeni Düzenleme 401
Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi 404

3. KAMU TAŞINMAZLARININ KİRALANMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER 406
4. İMAR PLANI BULUNMAYAN VEYA İMAR PLANINDA TARIMSAL AMACA AYRILAN HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN KİRALANMASI VE SATIŞI 408

ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM 410
EMLAK VERGİSİ KANUNU 410

1. GİRİŞ 410
2. BİNA VERGİSİ 412
3. ARAZİ VERGİSİ 416
4. EMLAK VERGİSİNİN KONULARI ARASINDA ORTAK KURALLAR 418
5. TAKDİR KOMİSYONLARINCA 2025 YILINDA 2026 YILI İÇİN TAKDİR EDİLEN ASGARİ ÖLÇÜDE ARSA VE ARAZİ METREKARE BİRİM DEĞERLERİ 421
6. EMLAK VERGİSİ DEĞERLERİNİN HESAPLANMASI 421
7. EMLAK VERGİSİ DEĞERİNİN BELİRLENMESİNDE 213 SAYILI YASAYA GÖRE KURULAN TAKDİR KOMİSYONLARI 427
8. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ 428
   Konu 428
   Vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi (madde: 43). (Mülga:14/2/2020-7221/17 md.) 428
   Matrah ve nispet 428
   Mükellefiyet 429
   Muaflıklar 429
   Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri 429
   Değerli konut vergisi hasılatı 429
   Yetki 430

ONBEŞİNCİ BÖLÜM 431
GAYRİMENKULLERİN ALIM SATIM VE İNŞA KAZANÇLARININ 431 VERGİLENDİRİLMESİ 431

1. 31/12/1960 TARİHLİ VE 193 SAYILI GELİR VERGİSİ KANUNU (GVK) 431
   Verginin Konusu ve Unsurları 431
   Tam Mükellefiyet 431
   Dar Mükellefiyet 432
   Gelir Unsurlarının Tespiti-Ticari Kazanç 432
   Gayrimenkul Sermaye İradı 437
   Diğer Kazanç ve İratlar 438
   Verginin Tarhı 441
   Gelirin Toplanması ve Yıllık Beyanname 441
   Özel Haller ve Münferit Beyanname 442
   Verginin Oranı 444
   Tarh İşlemi 444
   Verginin Ödenmesi-Taksitler 444
2. 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı KURUMLAR VERGİSİ KANUNU (KVK) 445
   Verginin Konusu 445
   Mükellefler 445
   Muafiyet ve İstisnalar 446
   Tam Mükellefiyet Esasında Verginin Tarhı ve Ödenmesi-Matrahın Tayini 451
   Beyan 455
   Verginin Tarhı 456
   Tasfiye, Birleşme, Devir, Bölünme ve Hisse Değişimi 456
   Verginin Ödenmesi 458
   Ortak Hükümler ve Geçici Maddeler 461
3. 25/10/1984 TARİHLİ VE 3065 SAYILI KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU 466
   Verginin Konusunu Oluşturan İşlemler 466
   Kavramlar-Teslim 467
   Teslim Sayılan Haller 467

Hizmet 467
Hizmet Sayılan Haller 468
Mükellef ve Vergi Sorumlusu 468
Vergiyi Doğuran Olay 469
İstisnalar 469
Matrah, Nispet ve İndirim 474
Tarh İşlemleri 477

ONALTINCI BÖLÜM 478
GAYRİMENKULLERİN KİRAYA VERİLMESİNDEN ELDE EDİLEN KAZANÇLARIN VERGİLENDİRİLMESİ 478

1. 31/12/1960 TARİHLİ VE 193 SAYILI GELİR VERGİSİ KANUNU (GVK) 478
Verginin Konusu ve Unsurları 478
Tam Mükellefiyet 478
Dar Mükellefiyet 479
Gelir Unsurlarının Tesbiti 480
Gayrimenkul Sermaye İradı 482
Verginin Tarhı 486
Gelirin Toplanması ve Yıllık Beyanname 486
Vergi Tevkifatı ve Muhtasar Beyanname 488
Verginin Oranı 489
Tarh Muamelesi 491
Verginin Ödenmesi 494
2. 13/6/2006 TARİHLİ VE 5520 SAYILI KURUMLAR VERGİSİ KANUNU (KVK) 494
Verginin Konusu 494
Safî Kurum Kazancı 494
3. 25/10/1984 TARİHLİ VE 3065 SAYILI KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU 494
Verginin Konusunu Oluşturan İşlemler 494
Mükellef 495
Sosyal ve Askeri Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar 495
Matrah-Döviz ile Yapılan İşlemler 498
Oran 498
Vergilendirme Dönemi 499
Beyan Esası 500
Tarh İşlemleri 500
Verginin Ödenmesi 500

ONYEDİNCİ BÖLÜM 501
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ (TDUB) STATÜSÜ 501

1. GİRİŞ 501
2. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE TANIMLAR 502
3. BİRLİĞİN MERKEZİ, AMACI, GÖREV VE YETKİLERİ İLE ÜYELİK ESASLARI 502
4. BİRLİĞİN ORGANLARI 505
5. BİRLİĞİN YÖNETİMİ 510
6. BİRLİĞİN KOMİTELERİ 510
7. MALİ HÜKÜMLER 513
8. STATÜNÜN DİĞER HÜKÜMLERİ 514

KAYNAKÇA 516
İNTERNET KAYNAKÇASI 517

BİRİNCİ BÖLÜM

SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ (III-62.3)2

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bu Tebliğin amacı; sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerleme kuruluşlarının yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin esasları düzenlemektir.**Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti;** sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.

Kurulca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarının bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen değerleme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır.

Kurulca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarının bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen değerleme faaliyetleri ve bu faaliyetler sonucunda hazırlanan değerleme raporları hakkındaki şikâyet başvuruları, münhasıran Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine yapılır. Birliğin bu konudaki kararları kesindir. İlgili diğer kurumlara yapılacak başvurular kendi mevzuatlarına tabidir (madde: 1).

2. DAYANAK

Bu Tebliğ, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 35 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi, 62 nci maddesinin ikinci fıkrası, 63 üncü maddesinin birinci fıkrası ve 128 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır (madde: 2).

3. TANIM VE KISALTMALAR

Bu Tebliğde geçen;

Birlik	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğini,
Değerleme/Gayrimenkul Değerleme	1 inci maddenin ikinci fıkrasında kapsamı belirlenen sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyetini,
Değerleme Kadrosu	Gayrimenkul değerleme kuruluşunda tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerleme uzmanlarını ve sorumlu değerleme uzmanlarını,
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından değerleme kadrosunda gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerleme hizmeti sağlayan, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişileri,
Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı	Değerleme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerleme uzmanları refakatinde değerleme faaliyetlerinde bulunmak üzere gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından istihdam edilen, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan ancak gayrimenkul değerleme uzmanı olmak için gereken tecrübe şartlarını henüz taşımayan gerçek kişileri,

2Anonim, Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3), https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=33762&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Kanun	06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,
Konut Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından konut değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan konut değerlemesi hizmeti sağlayan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Konut Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişileri,
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulunu,
Kuruluş/Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu	Bu Tebliğ uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul tarafından yetkilendirilen anonim şirketi,
Müşteri	Gayrimenkul değerleme hizmeti almak üzere gayrimenkul değerleme kuruluşu ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul değerleme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, kuruluş adına değerleme faaliyetlerini kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerleme uzmanını,
Türk Ticaret Kanunu	13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu,
UDS	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarını,
Yönetici	Değerleme kuruluşunda, yönetim kurulu üyesi, genel müdür, genel müdür yardımcısı olarak görev yapanlar ile bu unvanları haiz olmamakla birlikte yetki ve görevleri itibarıyla bu pozisyonlara denk veya daha üst konumlarda görev yapan personeli,

ifade eder (madde: 3).

4. YETKİLENDİRİLECEK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞUNDA ARANACAK ŞARTLAR

(1) Bu Tebliğ kapsamında sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunmak amacıyla Kurula başvuracak kuruluşun;

1) Anonim şirket olması,

2) Ticaret unvanında "gayrimenkul değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresinin bulunması,

3) Paylarının tamamının nama yazılı olması,

4) Ödenmiş sermayesinin asgari 1.000.000 TL olması ve asgari ödenmiş sermayesini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,

5) Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %51'inin, en az 2 sorumlu değerleme uzmanına ait olması,

6) Değerleme kadrosunun en az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere asgari 10 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerleme uzmanından oluşması,

7) Faaliyetini sürdürebilmek için yeterli mekân, organizasyon, teknik donanım, belge ve kayıt düzenine sahip olması,

zorunludur.

(2) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda birinci fıkranın (d) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerleme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerleme uzmanının bulundurması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az 2 gayrimenkul değerleme uzmanının, sorumlu değerleme uzmanı unvanını taşımak ve bunlara ait yükümlülüklere tabi olmak üzere yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.

(3) Birinci fıkranın (ç) bendinde belirtilen asgari ödenmiş sermaye tutarı, her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerleme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenir. Değerleme oranı uygulanmış asgari ödenmiş sermaye tutarı yetkilendirilme başvurusu aşamasında dikkate alınır (madde: 4).

5. YETKİ BAŞVURUSU SIRASINDA GEREKLİ OLAN BİLGİ VE BELGELER

(1) 4 üncü maddede belirtilen koşulları sağlayan kuruluşlar, sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmek amacıyla aşağıda yer alan bilgi ve belgeler ile Kurula başvururlar.

1) Kuruluşa ilişkin olarak;

1) Kurulca yetkilendirilme talebine ilişkin yönetim kurulu kararı,

2) Tüm değişiklikleri içerecek şekilde tek metin haline getirilmiş esas sözleşmesi,

3) Kuruluşun ortaklık yapısı hakkında bilgiler,

4) Sermayenin ödendiğine ilişkin mali müşavir raporu,

5) Varsa, son 3 yıllık faaliyet raporları,

6) Varsa, son 3 yıllık finansal tabloları,

7) Organizasyon yapısı, yöneticiler ve gayrimenkul değerleme uzmanlarına ilişkin bilgiler,

8) Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları ve müşterilerin listesi,

9) Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporlarından 5 adet örnek,

10) Değerlemede kullanılan analiz yöntemleri, uyulan rapor standartları ve standart rapor formatları ile ilgili açıklayıcı bilgiler,

11) Değerleme raporlarının yazımı sırasında kullanılan çalışma kağıdı örnekleri,

12) Faaliyet ilke ve esasları ile iş akış prosedürleri,

13) Bilgisayar yazılımı ve donanımına ilişkin bilgiler,

14) Mesleki sorumluluk sigortasının, yetkilendirmeye ilişkin Kurul Kararının tebliğ edilmesini müteakip 1 ay içerisinde yaptırılacağına ilişkin beyan.

2) Ortaklara ilişkin olarak;

1) Tüzel kişiler için esas sözleşmeleri ile ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgiler,

2) Öz geçmişler,

3) 7 nci maddede belirtilen belgeler,

4) Pay sahibi veya yönetim kurulu üyesi olduğu veya yönetiminde yer aldığı başka ortaklıklar varsa, bunların son üç yıllık finansal tabloları, ortaklık yapıları, esas sözleşmeleri ile faaliyet raporları.

3) Yöneticilere ilişkin olarak;

1) Öz geçmişler,

2) 7 nci maddede belirtilen belgeler,

3) Pay sahibi veya yönetim kurulu üyesi olduğu veya yönetiminde yer aldığı başka ortaklıklar varsa, bunların son üç yıllık finansal tabloları, ortaklık yapıları, esas sözleşmeleri ile faaliyet raporları.

4) Sorumlu değerleme uzmanlarına ilişkin olarak;

1) Öz geçmişler,

2) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneği,

3) 7 nci maddede belirtilen belgeler,

4) Yönetim kurulu kararı ile onaylanan iş akış süreçleri ve değerleme rapor formatlarının imza karşılığı alındığına dair beyanlar,

5) Tecrübe koşulunu sağladığına dair Birlikten alınacak belge.

5) Gayrimenkul değerleme uzmanlarına ilişkin olarak;

1) Öz geçmişler,

2) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneği,

3) 7 nci maddede belirtilen belgeler,

4) Yönetim kurulu kararı ile onaylanan iş akış süreçleri ve değerleme rapor formatlarının imza karşılığı alındığına dair beyanlar,

5) Tecrübe koşulunu sağladığına dair Birlikten alınacak belge.

6) Gayrimenkul değerleme uzman yardımcılarına ilişkin olarak;

1) Öz geçmişler,

2) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneği,

3) 7 nci maddede belirtilen belgeler.

(2) Başvuruların değerlendirilmesi sırasında, gerekli görülmesi halinde ek bilgi ve belge istenebilir.

(3) Kurula yapılacak başvurularda standartları Kurulca belirlenecek formların kullanılması zorunludur. Kurulca eksikliği tespit edilen veya ek olarak istenen bilgi ve belgelerin, kuruluşa bildirim tarihini müteakip en geç 30 gün içinde Kurula gönderilmesi zorunludur. Belirtilen sürenin aşılması halinde ilgili kuruluşun başvurusu işlemden kaldırılır (madde: 5).

6. KURUL İNCELEMESİ VE YETKİLENDİRMENİN KAPSAMI

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşlarının yetkilendirilmesi konusundaki başvurular; Kurulca, Tebliğde aranan şartların yerine getirilip getirilmediği hususları gözönüne alınarak incelenir. İnceleme sonucunda uygun görülen kuruluşlar Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemesi Yapmaya Yetkili Kuruluşlar Listesine alınır ve Kurulca kamuya duyurulur.

(2) Kuruluşun yetkilendirilmesi, söz konusu kuruluşun ve işlemlerinin Kurulca tekeffülü anlamına gelmez. Kuruluşun sermaye piyasası mevzuatı kapsamı dışında yapmış olduğu değerleme faaliyetleri Kurul nezdinde herhangi bir sorumluluk doğurmaz (madde: 6).

7. ORTAKLARIN, YÖNETİCİLERİN VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GENEL NİTELİKLERİ

(1) Kuruluşun ortakları, yöneticileri, gayrimenkul değerleme uzmanları ile kuruluşun tüzel kişi ortaklarının yönetim kurulu üyelerinin;

1) Müflis olmaması, konkordato ilan etmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olmaması,

2) Faaliyet izinlerinden biri Kurulca iptal edilmiş sermaye piyasası kurumlarında, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

3) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkumiyetinin bulunmaması,

4) 14/1/1982 tarihli ve 35 sayılı Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,

5) 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da devletin güvenliğine karşı suçlar, anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, zimmet, irtikap,

rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, terörizmin finansmanı, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkûm olmaması,

6) Mesleğin gerektirdiği dürüstlük ve itibara sahip bulunması,

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

şarttır.

(2) İlgililer bu nitelikleri taşıdıklarına dair yazılı beyanlarını Kurula bildirirler. Kuruluş bu kapsamda Kurula sunulan beyanlardaki değişikliklerin Kurula bildirimini izlemekle mükelleftir (madde: 7).

8. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI VE UZMAN YARDIMCISI

(1) Gayrimenkul değerleme uzmanı; gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından değerleme kadrosunda gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerleme hizmeti sağlayan, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen gayrimenkul değerleme lisansına sahip olan gerçek kişidir.

(2) Kuruluşun değerleme kadrosunda yer alacak gayrimenkul değerleme uzmanları, yönetim kurulu kararıyla görevlendirilir.

(3) Kuruluş, gayrimenkul değerleme uzmanı olmak için gereken tecrübe şartlarını henüz taşımayan uzman adaylarını, değerleme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerleme uzmanları refakatinde değerleme faaliyetlerinde bulunmak üzere, gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı olarak istihdam eder. Kuruluş nezdinde, Değerleme Kadrosunun en az %10'u kadar gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı istihdam edilmesi zorunludur.

(4) Kuruluş, talep edilmesi halinde, bünyesinde çalışmakta olan veya geçmişte çalışmış olan Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip kişinin uzmanlık tecrübe koşulunun sağlanmasına yönelik tevsik edici belgeleri, ilgili kişiye vermekle yükümlüdür (madde: 8).

9. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

(1) Sorumlu değerleme uzmanı; gayrimenkul değerleme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, kuruluş adına değerleme

faaliyetlerini kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerleme uzmanıdır.

(2) Kuruluş nezdinde hazırlanan raporları, kontrol etmek ve bu kontrol sonucunda rapora imza atmakla görevli kişilerin, bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerleme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olması gerekir.

(3) 14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)'in 10 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Gayrimenkul Değerleme Lisansı alanlar, bu maddenin birinci fıkrasında yer alan tecrübe koşulunu sağlamış sayılırlar (madde: 9).

10. PAY DEVİRLERİ VE ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

(1) Kuruluş bünyesinde sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu kapsamdaki pay devirleri Kurulun uygun görüşü alınmaksızın yapılırsa, hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Sorumlu değerleme uzmanı olarak görev alacak gayrimenkul değerleme uzmanının payları devralmasından önce, kuruluşun yönetim kurulu söz konusu pay devrine ilişkin olarak bir uygunluk kararı verir ve ilgili kişinin sorumlu değerleme uzmanı olmak için gerekli şartları taşıdığını tevsik edici bilgi ve belgeler ile birlikte Kurula başvurur.

(2) Diğer pay devirlerinde; pay devrine ilişkin yönetim kurulu kararı ve pay defteri kayıtları ile birlikte en geç 6 iş günü içinde Kurula gönderilerek bilgi verilir. Pay devrinde, yeni bir ortağın kuruluş sermayesine ortak olması halinde ilgili kişinin 7 nci maddede aranan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgelerin de bildirim kapsamında Kurula gönderilmesi gerekir.

(3) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Esas sözleşme değişikliklerinin tescilini müteakip gerekli bilgi ve belgeler Kurula bildirilir (madde: 10).

11. ŞUBE AÇILMASI VE DIŞARIDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ ALINMASI

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, personel ve donanıma sahip olması ve bünyesinde, bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerleme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olan bir kişinin tam zamanlı şube müdürü olarak istihdam edilmesi şartıyla, şube açabilirler.

(2) Şube açılması halinde, tescili takiben en geç 6 iş günü içinde Kurula bildirim yapılması zorunludur. Kurula yapılacak bildirimde, şubenin adresi, iletişim bilgileri, şubede istihdam edilecek gayrimenkul değerleme uzmanları ile diğer personelin bilgilerine yer verilir.

(3) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinde dışarıdan hizmet alınarak gayrimenkul değerleme hizmeti sağlanamaz.

(4) Bu maddenin üçüncü fıkrası hükmü saklı kalmak kaydıyla; gayrimenkul değerleme kuruluşu, sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan hizmet alarak gayrimenkul değerleme hizmeti sağlayabilir. Kuruluşun, bir takvim yılı içerisinde, dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirdiği değerleme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatları, toplam hasılatlarının %25'ini geçemez (madde: 11).

12. YAPILABİLECEK FAALİYETLER VE YASAKLAR

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları; 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 verebilirler. Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren gayrimenkul dışı varlıkların değerleme faaliyetlerini üstlenemezler. Kurulun, gayrimenkul dışındaki varlıkların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlemelerine ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümler saklıdır.

(2) Bir gayrimenkulün 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 684 üncü maddesi uyarınca bütünleyici parçası ile 686 ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerleyebilirler.

(3) Gayrimenkul değerleme kuruluşları, birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar. Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler.

(4) Gayrimenkul değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanları ise;

1) Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerleme kuruluşunda istihdam edilemezler, ortak olamazlar, başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar,

2) Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar,

3) Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren varlıkların değerleme faaliyetlerini üstlenemezler,

4) Değerleme hizmeti verdikleri, müşterisi konumunda olan ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar,

5) Mesleki özen ve titizlik kuralları kapsamında gerekli zamanı ayıramayacakları değerleme hizmetlerini kabul edemezler.

(5) Gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından değerleme kadrosunda gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerleme uzmanları, birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.

(6) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ile sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşlara dışarıdan değerleme hizmeti sağlayan gayrimenkul değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanlarına beşinci fıkra hükümleri uygulanmaz. Ancak bu kişiler hiçbir koşulda emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamazlar.

(7) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve gayrimenkul değerleme uzmanları, Kanunun 76 ncı maddesinin onuncu fıkrası uyarınca, Birlik Statüsüne ve Birlik tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdürler (madde: 12).

13. YETKİ VE LİSANS İPTALİ

(1) Kurulca, aşağıda yer alan aykırılıkların tespiti halinde Kanunun 96 ncı maddesi kapsamında, gayrimenkul değerleme kuruluşunun sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunma yetkisi iptal edilebilir.

1) 4 üncü maddede belirtilen başvuru koşullarından birinin kaybedilmesi ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,

2) 12 nci maddede belirtilen faaliyet yasakları ile 16 ncı ve 17 nci maddelerde belirtilen bağımsızlık ilkelerine uyulmaması,

3) Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerleme kuruluşları için belirlenen düzenlemelere uyulmaması,

4) Değerleme raporunun en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanmamış olması,

5) Değerleme faaliyetlerinde, sorumlu değerleme uzmanı dahil gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından yeterli inceleme yapılmaması, çalışma kağıtları, dijital dokümanlar ile rapordaki bilgilerin raporda ulaşılan sonucu kanıtlayacak düzeyde olmaması, dürüstlük, bağımsızlık, tarafsızlık, güvenilirlik, mesleki özen ve titizlik ilkelerine uyulmaması,

6) Tebliğ hükümleri ve UDS'ye aykırı olarak hatalı, eksik, yanıltıcı, taraflı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi,

7) Tebliğ kapsamındaki bildirim yükümlülüklerinin zamanında, tam ve doğru olarak yerine getirilmemesi,

8) Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi, geciktirilmesi veya yanlış bilgi verilmesi,

9) Kanunun 76 ncı maddesi kapsamında Birlik tarafından alınan kararlara uyulmaması, verilen zorunlu eğitimlere katılınmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi,

10) Kurul tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarına uyulmaması,

11) Türk Ticaret Kanunu, bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata aykırılıkları nedeniyle yaptırıma tabi tutulmuş olması ve durumun ilgili kurum tarafından Kurula bildirilmesi,

12) Değerleme faaliyetleri ile ilgili olarak MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye iletilecek veri ve bilgilerin zamanında ve belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde iletilmemesi

(2) Kurulca yetkisi iptal edilen kuruluş, yetki iptaline ilişkin Kurul karar tarihinden itibaren 1 yıl süreyle sermaye piyasasında değerleme hizmeti vermek üzere yeniden yetki talebi için Kurula başvuramaz. Kurulca yetkisi iptal edilen kuruluşun ortakları ve yönetim kurulu üyeleri ise yetki iptalinde sorumlulukları bulunması halinde, 1 yıl süreyle değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca yetkilendirilmek üzere başvuruda bulunan başka bir gayrimenkul değerleme kuruluşunda veya Kurulca yetkilendirilmiş başka bir gayrimenkul değerleme kuruluşunda herhangi bir unvan altında görev alamazlar ve ortak olamazlar. 1 yıllık sürenin bitiminde Kurula yapılacak başvuruda; Kurulca yetkisi iptal edilen kuruluşun, yetki iptaline neden olan şartları ortadan kaldırdığını, bu şartların bir daha oluşmaması için gerekli tedbirleri aldığını ve kuruluşun ortakları, yöneticileri ile gayrimenkul değerleme uzman ve uzman yardımcılarının 7 nci maddede aranan şartları sağladığını ortaya koyması halinde kuruluşun yeniden yetkilendirilme başvurusu değerlendirmeye alınabilir.

(3) Birinci fıkranın (d) ve (e) bentlerinde belirtilen hususlarda bir sorumluluk tespit edilmesi halinde, sorumluluğun içeriğine göre, Kurul, sadece ilgili sorumlu değerleme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerleme uzmanlarının sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme yapmasını 1 yıldan az olmamak kaydı ile lisanslarını geçici veya sürekli olarak iptal etmek suretiyle yasaklayabilir. Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme yapması geçici olarak yasaklanan sorumlu değerleme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerleme uzmanları, yasak süresi sonunda yasağın kaldırılması için Kurula başvurabilirler, anılan başvurular, ilgili hakkında devam etmekte olan bir inceleme olup olmadığı da dikkate alınarak Kurulca değerlendirilerek karara bağlanır (madde: 13).

14. TAM ZAMANLILIK

(1) Tam zamanlılık, gayrimenkul değerleme hizmetinin kalitesinin artırılması ve kurumsallığın sağlanması açısından gayrimenkul değerleme faaliyeti dışında meslek olarak başka bir işle iştigal edilmemesini ve çalışma ortamlarında süreklilik arz edecek şekilde değerleme faaliyetinde bulunulmasını ifade eder. Bu kapsamda, değerleme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerleme uzmanları ve uzman yardımcılarının kuruluşta tam zamanlı olarak görev yapmaları zorunludur.

(2) Değerleme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerleme uzmanının bir başka şirkette istihdam edilmesi ve görev alması tam zamanlılık ilkesinin ihlali anlamına gelir. Ancak değerleme faaliyetlerini engellememek kaydıyla mahkemelerde bilirkişilik yapılması veya eğitmen olarak hizmet verilmesi tam zamanlılığa engel teşkil etmez (madde 14).

15. SORUMLULUK

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve değerleme raporunu imzalayan gayrimenkul değerleme uzmanları ile sorumlu değerleme uzmanları; faaliyetleri neticesinde düzenledikleri raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgiler ile raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması dolayısıyla, müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan Kanunun 32 nci ve 63 üncü maddeleri uyarınca sorumludurlar.

(2) Kuruluşun ortakları, yönetim kurulu üyeleri ve değerleme raporunu hazırlayanların cezai sorumlulukları saklıdır.

(3) Lisansları askıya alınan gayrimenkul değerleme uzmanları değerleme faaliyetlerinde bulunamaz. Bu konunun takibi, gerekiyor ise ilgili gayrimenkul değerleme uzmanının yenileme eğitimlerine katılmasının sağlanması ve lisans askıda iken değerleme faaliyetlerinde bulunulmaması konularında sorumluluk, ilgili gayrimenkul değerleme uzmanı ile birlikte gayrimenkul değerleme kuruluşundadır (madde 15).

16. BAĞIMSIZLIK

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ile gayrimenkul değerleme uzmanları, değerleme faaliyetlerinde bağımsız ve tarafsız olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Gayrimenkul değerleme uzmanlarının, değerleme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmalarının yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldırabilecek özel durumlarının da bulunmaması gerekir.

(2) Gayrimenkul 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 (madde 16).

17. BAĞIMSIZLIĞI ORTADAN KALDIRAN DURUMLAR

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşu veya gayrimenkul değerleme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair makul şüphe oluşması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir.

(2) Aşağıdaki durumlarda, bu durumlar ile sınırlı olmamak kaydıyla, bağımsızlık ortadan kalkmış sayılır:

1) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, gayrimenkul değerleme uzmanları ve bunların üçüncü derece dahil kan ve sıhri hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerleme kuruluşu 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 dâhil 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 dâhil olmak üzere son iki yıl içerisinde kurucu ve/veya yönetici olarak 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.

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

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

4) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun son beş takvim yılı içerisinde tüm değerleme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatlarının %40'ından fazlasının tek bir gerçek veya tüzel kişi ile bağlı ortaklarından elde edilmesi.

(3) Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar, ikinci fıkranın (ç) bendi hükmü haricinde, gayrimenkul değerleme kuruluşuna dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir (madde 17).

18. MESLEKİ ÖZEN VE TİTİZLİK

(1) Gayrimenkul değerleme uzmanları; değerleme faaliyetinin bütün aşamalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir değerleme uzmanının aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder. Gerekli özen ve titizliğin asgari kıstası, değerlemeye ilişkin Kurul düzenlemelerine ve ayrıca Birlik düzenlemelerine eksiksiz uyulmasıdır. Buna göre, gayrimenkul değerleme uzmanı değerleme faaliyetini gerektiği şekilde planlamak, program yapmak, yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmak, düzenli çalışma kâğıtları hazırlamak ve bütün bunların sonucunda oluşturduğu görüşleri, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerleme raporunda açıklamak zorundadır (madde 18).

19. SIR SAKLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

(1) Gayrimenkul değerleme uzmanları, kuruluşun yöneticileri ile kuruluşa dışarıdan değerleme hizmeti veren kişiler; müşterileri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklayamazlar;

kendilerine veya üçüncü kişilere doğrudan veya dolaylı menfaat sağlama veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamazlar. Bu yükümlülük görevden ayrıldıktan sonra da devam eder.

(2) Ancak; müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması, mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca veya Birlik tarafından talep edilmesi hallerinde söz konusu bilgiler ilgililere verilebilir (madde 19).

20. İŞİN KABULÜ VE İŞİN DEVRİ

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları, müşterileri ile gayrimenkul değerleme sözleşmesi yapmadan önce, üstlenecekleri gayrimenkul değerleme işinin kendilerine getirebileceği riski tespit etmek, gayrimenkul değerleme hizmetinin kapsam ve planlamasını belirlemek amacıyla gerekli ön araştırmaları yapmak zorundadırlar.

(2) Gayrimenkul değerleme kuruluşları, 12 nci madde hükümlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir işi kabul edemezler.

(3) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve/veya gayrimenkul değerleme uzmanları, 17 nci maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriye değerleme hizmeti sağlayamazlar. İşin kabulünden önce 17 nci madde uyarınca bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durumun olup olmadığı araştırılır. Böyle bir durumun işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, kuruluş, derhal işi sona erdirerek, durumu en geç 6 iş günü içinde gerekçeleri ile birlikte Kurula bildirmekle yükümlüdür. Bu durumda kuruluş, çalışma notlarını ve gerekli tüm bilgileri, yerine geçecek olan kuruluşa devreder. Bu bildirim yapılmaksızın durumun tespit edilmesi halinde, Kurul 13 üncü madde hükümleri uyarınca, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir (madde 20).

21. SÖZLEŞME ZORUNLULUĞU

(1) Gayrimenkul değerleme hizmetinin verilebilmesi için kuruluş ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen her bir değerleme raporu için ayrı bir değerleme sözleşmesi imzalanması esastır. Ancak, her bir değerleme raporu için alınacak ücretin ayrı ayrı belirlenmesi ve sözleşmede açıkça belirtilmesi şartıyla tek bir sözleşme imzalanabilir.

(2) Kanunun 57 nci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında yürütülecek değerleme faaliyetlerinde; Kurul veya Birlik tarafından yayımlanan yıllık asgari ücret tarifesi ve uygulama esaslarına aykırı olmamak koşuluyla birden fazla değerleme raporu için tek bir sözleşme imzalanabilir.

(3) Sözleşmenin asgari olarak;

1) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun vereceği değerleme hizmeti sonucunda hazırlanacak değerleme raporunun, 1 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama,

2) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,

3) Sözleşmenin taraflarını tanıtıcı bilgileri,

4) Ücreti ve tespitine ilişkin esasları,

5) Çalışma saatleri ve tahsis edilen kişilere ilişkin esaslar ile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlemelerde değerleme kadrosunu,

6) Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları,

7) Kuruluş ile müşterinin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları,

8) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun vereceği değerleme hizmeti dolayısıyla doğabilecek zararların karşılanması amacıyla yapılan mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin bilgileriiçermesi zorunludur.

(4) Gayrimenkul değerleme kuruluşundan alınan değerleme hizmeti karşılığında müşteri tarafından değerleme ücretinin ödenmesi zorunludur. Müşteri, değerleme raporunun herhangi bir nedenle kabul edilmemesi, raporda belirtilen nihai değerin beğenilmemesi gibi gerekçeler ile değerleme ücretini ödemekten kaçınamaz ve buna dair hususlar sözleşmede yer alamaz.

(5) Değerleme çalışması, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların, değerleme tarihi itibarıyla muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme raporu tarihinden sonra pazar koşullarına bağlı olarak piyasadaki değerlerin değişmesi halinde, bu durumdan değerleme kuruluşları sorumlu tutulamaz ve sözleşmeye bu kapsamda hüküm konulamaz (madde 21).

22. ÜCRETİN TESPİTİ

(1) Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, Kanunun 76 ncı maddesinin altıncı fıkrası uyarınca belirlenen asgari ücret tarifesinde yer alan ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslara uygun olmak koşuluyla kuruluş ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.

(2) Ancak bu ücret;

1) Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz,

2) Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez,

3) Ödenmesi şarta bağlı olamaz (madde 22).

23. DEĞERLEME RAPORU

(1) Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, Kurulca belirlenen asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur. Değerleme raporunun hazırlanmasına katkı veren kişilerin imzaları da ayrıca değerleme raporunda yer alabilir.

(2) Değerleme raporlarının hazırlanmasında Birlik tarafından hazırlanan rehberler ile İyi Uygulama Kılavuzlarından yararlanılır (madde 23).

24. GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARINA VERİLECEK BİLGİLER

(1) Değerleme çalışmalarının sağlıklı ve tutarlı bir şekilde yerine getirilmesi için gerekli olabilecek veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin, değerlemelerde esas alınmak üzere talep edilmese dahi müşteri tarafından gayrimenkul değerleme kuruluşuna verilmesi zorunludur (madde 24).

25. MESLEKİ SORUMLULUK SİGORTASI

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun, değerleme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırması zorunludur.

(2) Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin bir örneği düzenlendiği tarihten sonra 6 iş günü içinde Kurula gönderilir (madde 25).

26. BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ VE İNTERNET SAYFASI

(1) Tebliğin ilgili maddelerinde belirtilen bildirim yükümlülüklerine ilave olarak aşağıdaki bilgi ve belgelerin de belirtilen süreler içerisinde kuruluşlar tarafından Kurula iletilmesi zorunludur.

a. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile hazirun cetveli,

b. Kuruluşun gerçek ve tüzel kişi ortakları ile yöneticileri, sorumlu değerleme uzmanları, gayrimenkul değerleme uzmanları, şube müdürleri ile gayrimenkul değerleme uzman yardımcılarında değişiklik olması halinde değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü içinde kuruluşta ortak olacak ya da görev alacak kişilerin Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgeler ile kadrodaki unvan değişikliklerinde atamaya ilişkin yönetim kurulu karar örneği,

c. Kuruluşun merkez veya şube adresi değişikliklerinde, değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü içinde yeni adresleri içeren bildirim.

(2) 4 üncümaddenin birinci fıkrasında belirtilen başvuru şartlarından herhangi birinin kaybedilmesi halinde en geç 6 iş günü içinde bu durumun Kurula bildirimi zorunludur.

(3) Ortaklığın kurumsal internet sitesinde; ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte ortaklık esas sözleşmesinin son hali ve 5 yıllık finansal raporlar yer alır.

(4) Finansal raporların bildirimlerinde, 13/6/2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) hükümlerine uyulur.

(5) Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanan değerleme raporları ve bunların dayanak sözleşmeleri ile kuruluşun hasılat dağılımına ilişkin bildirim esaslarının ayrıntısı Kurul tarafından belirlenir.

(6) Bu madde uyarınca yapılacak bildirimlerin ve internet sayfasında sunulacak bilgilerin hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerleme kuruluşunun sorumlu değerleme uzmanları ile yönetim kurulu müştereken sorumludur. Söz konusu bildirimlerin kapsamı ve ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar Kurulca belirlenir (madde 26).

27. KURUL DENETİMİ

(1) Kurul, yetkilendirmiş olduğu gayrimenkul değerleme kuruluşlarını gerekli gördüğü takdirde denetler, bu kuruluşlardan her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir.

(2) Kuruluş, değerleme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını teşkil eden çalışma kağıtlarını Kurulca istendiğinde ibraz edilmek üzere basılı olarak ve Kurulca kabul edilmiş standartlarda oluşturulmuş elektronik ortamda, değerleme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklamak zorundadır (madde 27).

28. BAĞIMSIZ DENETİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ, FİNANSAL RAPORLAR VE ŞİRKET BİRLEŞMELERİ

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşlarının finansal raporlarının hazırlanması ve bağımsız denetimi, Kurulun bağımsız denetim ve finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerine tabidir.

(2) Kurul tarafından yetkilendirilmiş değerleme kuruluşları, bir başka Kurulca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşu ile Kurulun onayını almak koşuluyla birleşebilir. Birleşme işlemi, devralma veya yeni kuruluş şeklinde birleşme olarak gerçekleştirilebilir (madde 28).

29. İLAN VE REKLAMLAR

(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları; elektronik ortam dâhil her tür yazılı, sesli ve görüntülü ilan, broşür, afiş ve bunlara benzer nitelikteki reklam ve duyurularda aşağıda belirlenen ilkelere uyar.

1. Yanıltıcı ve aldatıcı, bilgi ve tecrübe noksanlıklarını istismar eder tarzda ifadelere yer verilemez.

2. Taraflı ve gerçeğe aykırı bilgi verilemez.

3. Diğer kuruluşlarla karşılaştırma yapılamaz, "en büyük", "en iyi", "en güvenilir", "en sağlam" ve buna benzer subjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadelere yer verilemez.

4. Değerlemenin sonucu ile ilgili vaat ve taahhütlerde bulunulamaz.

5. 12 nci madde kapsamı dışında kalan hizmetlerin sunulacağına dair vaat ve taahhütlerde bulunulamaz.

(2) Kurulca yetkilendirilmemiş şirketlerin, Kurul tarafından yetkilendirilmiş algısı yaratabilecek ifadeler veya görseller kullanması yasaktır.

(3) Değerleme kuruluşları Kurul tarafından yetkilendirilmiş olduklarını, kanuni bir zorunluluğun gerektirdiği haller saklı kalmak üzere, sadece sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yürüttükleri değerleme faaliyetleri için kullanabilirler (madde 29).

30. GEÇİCİ MADDE 1

- Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere başvurmuş gayrimenkul değerleme kuruluşları, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) ve (e) bentleri, 8 inci maddenin üçüncü fıkrası ile 11 inci maddenin birinci fıkrasında yer alan hükümlere 1/1/2021 tarihine kadar, 11 inci maddenin üçüncü fıkrasında yer alan hükümlere ise 1/1/2020 tarihine kadar uyum sağlamak zorundadırlar.

- Bu Tebliğin 11 inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen %25'lik oranın uygulanması kademeli olarak %60, %40 ve nihai olarak %25 olarak gerçekleştirilir. Buna göre, Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere Kurula başvurmuş gayrimenkul değerleme kuruluşları, %60'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2021 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2021 tarihi itibarıyla uyum sağlamak, %40'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2022 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2022 tarihi itibarıyla uyum sağlamak ve son olarak %25'lik oranın hesaplanmasına 1/1/2023 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2023 tarihi itibarıyla uyum sağlamak zorundadırlar.

- Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere Kurula başvurmuş gayrimenkul değerleme kuruluşları, 17 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen %40'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2020 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2024 tarihi itibarıyla uyum sağlamak zorundadırlar.

- Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme kuruluşlarının, geçici 2 nci madde hükmü saklı kalmak üzere, birinci, ikinci ve üçüncü fıkralar kapsamında belirtilen hükümlere uyum sağlayamamaları halinde, Kurul tarafından yetkileri iptal edilir.

31. GEÇİCİ MADDE 2

(1) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme kuruluşlarının, son takvim yılı esas alınarak, değerleme faaliyetinden kaynaklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerleme faaliyetlerinden elde etmeleri halinde, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) ve (e) bentlerinde yer alan hükümlere uyum sağlama zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu fıkra kapsamına girmek isteyen kuruluş, gerekli bilgi ve belgeler ile birlikte en geç 31/12/2020 tarihine kadar Kurula başvuruda bulunur.

(2) Bu maddenin birinci fıkrası hükmüne tabi kuruluşun, değerleme kadrosunun en az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere asgari 5 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerleme uzmanından oluşması zorunludur.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARINDA BULUNMASI GEREKEN ASGARİ HUSUSLAR

1. Rapor bilgileri

a) İçindekiler

b) Raporun tarihi

c) Raporun numarası

ç) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları

d) Sorumlu değerleme uzmanının adı soyadı

e) Değerleme tarihi

f) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası

g) Raporun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

ğ) Değerleme konusu gayrimenkulun aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

2. Kuruluş ve müşteriyi tanıtıcı bilgiler

a) Kuruluşun unvanı ve adresi

b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi

c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

ç) İşin kapsamı

3. Gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgiler

a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler

b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

ç) Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

d) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

e) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler

f) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

g) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

ğ) Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

h) Varsa, gayrimenkulun enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

4. Gayrimenkulün fizikî özellikleri

a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

ç) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

f) Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

5. Kullanılan değerleme yöntemleri

a) Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

1) Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

2) Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

3) Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4) Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

5) Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

b) Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

1) Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

2) Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

3) Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

4) Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

c) Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

1) Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

2) Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

3) İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

4) Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

ç) Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)

1) Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

2) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

3) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

4) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

5) En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

6) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

6. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi ve görüş

a) Farklı değerleme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklaması

b) Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri

c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

ç) Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş

d) Değerleme konusu gayrimenkulun, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

e) Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi

f) Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

g) Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için III-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

7. Sonuç

a) Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi

b) Nihai değer takdiri

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması

2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması

3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi

Rapor eki

a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler

b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) örnekleri

c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerleme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örnekleri

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK MEDENİ KANUNU'NUN TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE (704-761 MADDELERİ), SINIRLI AYNİ HAKLARA (779-938 MADDELERİ), ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİNE (973-1027) İLİŞKİN HÜKÜMLERİ

1. GİRİŞ

Mülkiyet, "eşya üzerinde en geniş yetkileri sağlayan *aynî hak*" tır.3Aynî haklar, eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan herkese karşı ileri sürülebilen haklardır; *mülkiyet hakkı* ve *sınırlı aynî haklar* olmak üzere ikiye ayrılır.

Eşya üzerinde hâkimiyet, fiili hâkimiyet şeklinde de ortaya çıkabilir. *Zilyetlik* olarak ifade edilen bu hâkimiyet, bir hakka dayansın veya dayanmasın korunur. Hukuki istikrarın sağlanabilmesi için, taşınır eşya üzerindeki hâkimiyetin bir hakka dayandığı karineten kabul edilir. Aksi halde eşyanın kendisine ait olduğunu iddia eden herkes bunu ispat etmek, örneğin elindeki kalemin faturasını taşımak zorunda kalırdı. Taşınmaz eşya bakımından ise, zilyetlik iddia edilen hakka karine teşkil etmez, bununla birlikte zilyetliğin taşınırlardaki fonksiyonunu görmek üzere *tapu sicil* sistemi oluşturulmuştur.4 Tapuda adına taşınmaz kayıtlı kişi karineten taşınmaz üzerinde hak sahibi kabul edilir.

"Aynî Haklar", "Zilyetlik" ve "Tapu Sicili", Türk Medeni Kanunu'nun "Eşya Hukuku" başlığını taşıyan IV. kitabında düzenlenmiş; bir aynî hak olan mülkiyet hakkı da bu kapsamda ayrıntılı şekilde hükme bağlanmıştır.

Roma Hukukundan bugüne mülkiyet hakkı sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf olmak üzere temel üç yetki vermektedir. Bu yetkiler gereğince, malik eşyasını elinde bulundurabilir, dilediği gibi fiilen kullanabilir, ürünlerinden yararlanabilir, şeklini değiştirebilir, tüketebilir.5 Ayrıca, malik, eşyanın değerinden de onu kira gibi kullanma ve yararlanma hakkının devrine ilişkin borçlandırıcı sözleşmeler yaparak veya eşya üzerinde sınırlı aynî haklar kurarak ya da başkalarına devrederek faydalanabilir.6 Son olarak başkalarının müdahalelerine karşı mülkiyet hakkını koruma yetkisine de sahiptir.7 Malik, üçüncü kişilerden eşya üzerindeki hak ve yetkilerinin ihlal edilmemesini, ihlal edenlerin durdurulmasını ve zarar oluşmuşsa bunun tazminini talep edebilir. Mülkiyet hakkının yasal bir tanımına yer vermeyen Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde de, bu yetkiler düzenlenmiş,"*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.*" ifadeleriyle mülkiyet hakkının içeriği belirlenmiştir.

MK m. 683'e göre, mülkiyet hakkının konusu, ilk paragrafta "şey" olarak, ikinci paragrafta "mal" olarak ifade edilmiştir. Şey, dış âlemi meydana getiren, insan dışında her türlü maddi ve maddi olmayan varlıkları ifade eder.8 Mal ise, para ile ölçülebilen ve başkalarına devredilebilen şeyler olarak

---

3 Gürsoy, T. Kemal/ Eren, Fikret/ Cansel, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s. 352; Sirmen, A. Lale: Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2019, s. 250; Eren, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2012, s. 4 ; Akipek, Jale G.: Türk Eşya Hukuku, (Ayni Haklar), İkinci Kitap, Mülkiyet, Ankara 1971 (Akipek, İkinci Kitap), s. 4.

4 Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, 19. Baskı, İstanbul 2016, s. 1.

5Çelebican, Özcan: Roma Eşya Hukuku, 1. Bası, Ankara 2000, s. 83-84; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 341-342; Sirmen, s. 250; Eren, s. 17-18; Örücü, Esin: Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, İstanbul 1976, s. 88; Akipek, İkinci Kitap, s. 11; Karahasan, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Birinci Cilt, 2007, s. 60; Akipek, Jale G./Akıntürk, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s 382; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 272-273; Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, 13. Baskı, İzmir 2017, s. 212; Esener, Turhan/Güven, Kudret: Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara 2017, s. 179; Serozan, Rona: Eşya Hukuku, 3. Bası, İstanbul 2014, s. 204-205.

6Basedow, Jürgen: DieEntwicklungdesEigentumsrechts in der EuropäischenUnion, ZEup 2016, s. 573-590, s. 575.

7 Gürsoy/Eren/Cansel, s. 341-342; Sirmen, s. 250; Eren, s. 17-18; Örücü, s. 88; Von Bar, Christian: GrundfrageneuropäischenSachenrechtsverständnisses, JZ 18/ 2015, s. 845-900, s. 845.

8Akipek, Jale G.: Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara 1972 (Akipek, Birinci Kitap), s. 32; Sirmen, s. 4, dpn. 9.

tanımlanmaktadır.9 Diğer bir ifadeyle, "mal" haklara konu olabilen şeylerdir. Mallar, maddi ve maddi olmayan mallar olmak üzere iki türlüdür. Maddi mallar, cismi olan, sınırlandırılmış ve üzerinde hâkimiyet kurmaya elverişli olan şeylerdir.10 Maddi mallara hukukta "eşya" denir.11 Buna karşılık, maddi olmayan mallar, zekâ ve düşünce ürünü olan şeyler, diğer bir deyişle, fikir ve sanat eserleri, patentler, faydalı modeller, endüstriyel tasarımlar ve bilgisayar programlarıdır.12 Maddede her ne kadar "şey" ve "mal" kavramları kullanılmış olsa ve mal kavramı eşya dışında maddi olmayan pek çok varlığı kapsayacak şekilde tanımlansa da, eşya hukuku alanında mülkiyet hakkının sadece taşınır ve taşınmaz eşya üzerinde bulunabileceği kabul edilmiş, mülkiyet hakkına ilişkin düzenlemeler de bu ayrıma uygun olarak "taşınır mülkiyeti" (MK m. 762-768) ve "taşınmaz mülkiyeti" (MK m. 704-761) başlıkları altında yapılmıştır. Taşınmaz mülkiyetinin bir türü olan "kat mülkiyeti" ise, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiştir.

Taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümlere geçmeden önce, sözünü ettiğimiz eşya hukukunun temel konularına; aynî haklara, zilyetliğe ve tapu siciline ilişkin açıklamaların yapılması gerekir.

2. AYNÎ HAKLAR

Aynî Hak Kavramı

Aynî haklar, mutlak hakların bir türüdür.

Hak, hukuk düzenince kişilere tanınan ve kişilerin korunmasını isteme konusunda yetkili oldukları menfaatlerdir.13 Haklar, "Mutlak Haklar" ve "Nisbi Haklar" olmak üzere ikiye ayrılır. Mutlak haklar, sahibine hak konusu üzerinde en geniş yetkileri veren, herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Nisbi haklar ise, herkese değil, sadece belli kişilere karşı ileri sürülebilir. Nisbi haklar ile esas itibariyle alacak hakları kastedilir.14 Alacak hakları, bir kimseye (alacaklıya) bir başkasından (borçludan) belirli bir davranışta bulunmasını isteme yetkisi verir. Dayanağını iki kişi arasındaki hukuki ilişkiden (borç ilişkisinden) alan alacak hakkı, sadece bu ilişkinin tarafı olan borçluya karşı ileri sürülebilir.15 Örneğin, kurulan bir satış sözleşmesi (bir satış sözleşmesinin kurulması ile satıcı için satılanın mülkiyetini alıcıya devretme, alıcı için satılan şeyin bedelini satıcıya ödeme borcu doğar) sonucu alıcı, satıcıdan kendisine sözleşme konusu malın teslimini isteme konusunda sadece bir alacak hakkı elde etmektedir.16 Satıcının, sözleşmeye rağmen, malı bir başkasına satıp teslim etmesi, yani mülkiyeti başkasına geçirmiş olması halinde veya satış konusu malın bir üçüncü kişi tarafından çalınması halinde, alıcı kural olarak sadece satıcıya karşı hakkını ileri sürebilir. Malın yeni malikine ya da malı çalan kişiye karşı herhangi bir talepte (malın iadesi veya tazminat) bulunamaz.

Mutlak haklar, kendi içinde "kişiler üzerindeki mutlak haklar" ve "mallar üzerindeki mutlak haklar" olarak ikiye ayrılır. Kişiler üzerindeki mutlak haklar, "kişinin kendi üzerindeki mutlak hakları (kişinin maddi, manevi ve ekonomik bütünlüğü üzerinde sahip olduğu kişilik hakları)" ile "başka kişilere ilişkin mutlak hakları (velayet ve vesayet hakları)"dır. Mallar üzerindeki mutlak haklar ise, maddi mallar ve maddi olmayan mallar üzerinde bulunmasına bağlı farklı isimler alır. Maddi olmayan mallar

---

9Saymen, F. Hakkı: Türk Medeni Hukuku, Umumi Prensipler, 2. Bası, C. I, İstanbul 1966, s. 227; Bilge, Necip: Hukuk Başlangıcı Dersleri, 12. Bası, İstanbul 1998, s. 179; Çelebican, s. 15.

10 BGH ZIP 2009, 1013 Rn. 8.

11 Eşya kelimesi, arapça "şey" kelimesinin çoğuludur. Ertaş, s. 5.

12 Tekinalp, Ünal: Fikrî Mülkiyet Hukuku, 4. Bası, İstanbul 2005, s. 1-2; Çelebican, s. 15.

13 Oğuzman, Kemal/ Barlas, Nami: Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 25. Bası, İstanbul 2019, s. 145; Dural, Mustafa/Sarı, Suat: Türk özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2015, s. 148.

14 Borç ilişkilerinden doğan alacak hakları yanında, diğer hukuki ilişkilerden doğan nisbi haklar da mevcuttur. Aile ilişkilerinden doğan, altsoy, üstsoy ve kardeşler arasındaki yardım nafakası hükümleri buna örnek verilebilir.

15 Dural/Sarı, s. 164.

16Türk-İsviçre hukukunda satış sözleşmesi borç doğuran bir sözleşmedir. Satış konusu üzerindeki hak sahipliğinin değişmesi için taşınırlarda teslim (MK m. 763/I), taşınmazlarda tescil (MK m. 705) şeklinde gerçekleştirilecek ek tasarruf işlemlerinin yapılması gerekir. Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2015, s. 69.

üzerindeki mutlak haklara "fikri ve sınai haklar"; maddi mallar (eşya) üzerindeki mutlak haklara *"aynî haklar"* denir.17

Aynî Hakların Temel Özellikleri

Aynî haklar, sahibine *eşya* üzerinde *doğrudan hâkimiyet sağlayan* ve *herkese karşı ileri sürülebilen* mutlak haklardır.

Aynî Hakkın Eşya Üzerinde Bulunması

Aynî haklar, eşya üzerinde kurulabilir. Eşya, cismi olan, sınırlandırılmış ve üzerinde fiili hâkimiyet kurmaya elverişli olan maddi mallardır.18 Medeni Kanun, kural olarak maddi varlığı olan yani cismi olan şeyleri eşya olarak görmektedir. Bununla beraber, bazen cismi olmayan şeyler için de eşyaya ilişkin kuralların uygulanacağını belirtmiştir. Örneğin, MK m. 762'de doğal güçlerin mülkiyet hakkına konu olabileceği, MK m. 704'te ve MK m. 998'de "bağımsız ve sürekli hak" olarak adlandırılan bazı hakların taşınmaz eşya gibi aynî hak konusu yapılabileceğini hükme bağlamıştır. Ayrıca, eşyanın sınırlandırılmış bir varlığı da olmalıdır. Bunun anlamı, eşyanın fiziki bir bütünlüğe sahip bulunmasıdır. Katı nesnelerde kendiliğinden sınırlanmışken, gaz ve sıvı haldeki nesneler içinde bulundukları kabın şeklini alarak sınırlandırılmış olurlar. Taşınmazlardan arazi ise, tapu sicilindeki plan ve arazi üzerindeki işaretlerle sınırlandırılır.19 Son olarak, eşyanın üzerinde hâkimiyet kurulmaya elverişli olması da gerekir. Hâkimiyetin hem fiili hem de hukuki anlamda sağlanabilmesi gerekir. Eşya üzerinde fiili hâkimiyet, eşyanın ulaşılabilecek, elde edilebilecek olmasını ifade eder. Bu anlamda güneş ve yıldızlar, hava, açık deniz üzerinde fiili hâkimiyet sağlanamayacağından eşya sayılmazlar. Eşyanın ayrıca hukuki hâkimiyet kurmaya da elverişli olması, yani hukuk düzeninin o şeyin elde edilmesine ve o şeyden faydalanılması da izin vermesi gerekir. Bu nedenle, üzerinde fiili hâkimiyet kurulması mümkün olan insan vücudu ve vücudun kısımları20 hukuk düzeni izin vermediği için eşya sayılamaz.21

Eşya bakımından temel ayırım, bir yerden başka bir yere taşınıp taşınamamasına göre yapılan "taşınmaz eşya" ve "taşınır eşya" ayırımıdır. Genel olarak, özünde bir zarar meydana gelmeksizin bir yerden başka bir yere taşınabilen eşya taşınır eşyadır. Bu şekilde taşınma imkânı olmayanlar ise taşınmaz eşya olarak adlandırılır. Bununla beraber, hukuk düzeni bu ayırımı yaparken, eşyanın sadece doğal yapısını değil, aynı zamanda ekonomik yapısını da göz önünde bulundurmuş, bu nedenle aslında taşınmaz niteliği taşımasa bile ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere "tapu sicilinde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hak" adı verilen irtifak hakları grubu MK m. 704/I'de taşınmaz olarak sayılmıştır. Hükümde ayrıca, "arazi"nin ve "kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler"in taşınmaz mülkiyetinin konusu olacağı belirtilmiştir. Kanun, bu şekilde tek tek nelerin taşınmaz olduğunu belirterek, bunlar dışında kalanların taşınır olduğunu kabul etmiştir.22

Eşya, ayrıca, "misli eşya-misli olmayan eşya", "basit eşya-bileşik eşya" ve "sahipli eşya-sahipsiz eşya" şeklinde başka ayırımlara da tabi tutulmaktadır.

---

17 Dural/Sarı, s. 150-160; Akıntürk, Turgut: Medeni Hukuk, 12. Bası, İstanbul 2006, s. 30-32; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 7-8.

18 Sirmen, s. 4; BGH ZIP 2009, 1013 Rn. 8.

19 Sirmen, s. 6.

20 Hukuk düzeninin izin verdiği ölçüde vücuttan ayrılan parçaların eşya sayıldığı durumlar da vardır. Kesilen saç ve çekilen diş gibi. Bununla beraber, vücuttan ayrılan organ, doku veya kan, deri ya da kemik hücreleri gibi parçaların tekrar vericiye nakledilecek olması ve vücutla bağlılıklarının devam ettiği dikkate alındığında bunlar üzerinde vericinin mülkiyet hakkı dışında kişilik hakkının da bulunduğu kabul edilmelidir. bkz. Sirmen, s. 9.

21 Sirmen, s. 7; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 5.

22 Dural/Sarı, s. 152; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 355.

Misli eşya, sayma, tartma gibi yöntemlerle belirlenebilen eşyadır. Örneğin, 5 kilo buğday, 5 metre kumaş. Misli olmayan eşya ise, ferden belirlenmesi gereken, özel nitelikleri ile tayin edilen, yerine başka bir şeyin geçirilmesi mümkün olmayan eşyadır. Tablolar ve taşınmazlar böyledir.23

Basit eşya, tek başına bağımsız varlığı olan eşyadır. Bunlar, bir vazo, bardak veya bir bitki gibi hariçten bir şey eklenmeksizin tek parçadan oluşan eşyadır. Bileşik eşya ise, televizyon, otomobil gibi birden fazla eşyanın bağımsızlıklarını kaybederek birleşmesiyle oluşan eşyadır. Birleşen eşyalar "bütünleyici parça" adını alır. Bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçaya denir (MK m. 684). Örneğin, bir otomobilin direksiyonu ve tekerlekleri, bir binanın kapı ve pencereleri onun bütünleyici parçasıdır.24

Bir eşya birliğinden bahsedilen hallerde ise, bir fazla eşyanın bağımsızlıklarını kaybetmeden sadece ekonomik bir amaca hizmet etmek üzere bir araya getirilmesi söz konusudur. Bu anlamda, bir yemek takımı bileşik eşya değil eşya birliğidir. Ancak, birden fazla eşyanın bir arada olması her zaman eşya birliği oluşturmaz. İş hayatındaki görüşlerin de, her biri eşit önemde bu şeylerin ekonomik amaca hizmet için bir araya geldiğini kabul etmesi gerekir. Ayrıca, bazen bir araya gelen eşyadan biri asli işleve sahipken diğeri buna tabi kılınmış olabilir. Bu halde de eşya birliğinden değil, "asıl şey ve eklenti" den bahsedilir. Eklenti (Teferruat), malikin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır mala denir. Sadece taşınır mallar eklenti olarak nitelendirilir. Bütünleyici parçada olduğu gibi sıkı olmasa da asıl şey ile eklenti arasında dışarıdan görülebilecek bir bağlantı olması gerekir.25

Sahipli eşya, üzerinde mülkiyet hakkı bulunan eşyadır. Sahipsiz eşya ise, üzerinde henüz mülkiyet hakkı kurulmamış (av hayvanları, kır çiçekleri) veya kurulmuş ancak sona ermiş (çöpe atılarak mülkiyeti terk edilmiş bir kalem, tapu sicilinden terkin edilmiş bir arazi) eşyadır. Sahipli eşya-sahipsiz eşya ayırımı özel mülkiyete konu teşkil etmeye elverişli eşya bakımından yapılmaktadır. Özel mülkiyet konusu olamayan eşya ise, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan eşyadır. İdare hukuku kurallarına tabi olan ve kamu malı olarak da nitelendirilen bu mallar, ya doğrudan doğruya kamunun yararlanmasına tahsis edilen mallar (orta malları), ya bir kamu hizmetinin görülmesine tahsis edilen mallar (hizmet malları) ya da tarıma elverişli olmayan araziler, dağlar, tepeler, buzullar, ormanlar gibi sahipsiz yerlerdir (MK m. 715). Bununla birlikte, devlete veya kamu tüzel kişilerine ait olmakla beraber, kamu hizmetine tahsis edilmemiş kamu malları da bulunmaktadır. Hazine malları veya devletin özel malları olarak da ifade edilen mallar açısından özel mülkiyet hükümleri geçerlidir.26

Aynî Hakkın Eşya Üzerinde Doğrudan Hâkimiyet Sağlaması

Aynî hakkın eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlaması, hak sahibinin hakkından yararlanabilmesi için başkasının aracılığına, rızasını almaya ihtiyaç duymaması anlamına gelir. Diğer bir deyişle, hak sahibi hakkını bizzat kullanabilecek, hakkın yerine getirilmesini başkasından istemek zorunda kalmayacaktır.27

Aynî Hakkın Herkese Karşı İleri Sürülebilmesi

Aynî haklar, herkese karşı ileri sürülebilir. Aynî hakkın eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlamasının bir sonucu olarak, herkesin bu hakka uyma ve hakkı ihlalden kaçınma yükümlülüğü bulunmaktadır. Dolayısıyla, aynî hakkı kim ihlal ederse, hak sahibi hakkına uyulmasını ondan isteyebilir. Mülkiyet hakkı bakımından herkese karşı ileri sürülebilirlik, MK m. 683'te, "*Malik, malını*

---

23 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.12-13; Tekinay, S. Sulhi/Akman, Sermet/ Burcuoğlu, Haluk/ Altop, Atilla: Eşya Hukuku, c. I, 5. Bası, İstanbul 1989, s. 27.

24 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.11.

25 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.12; Akipek/Akıntürk, s. 46; Sirmen, s. 23-24.

26 Ayan, M: Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Ankara 2016, s. 49; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.17-18; Sirmen, 15-16.

27 Oğuzman/Barlas, s. 155.

haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir." ifadesiyle vurgulanmıştır.

Aynî Hak Türleri

Aynî haklar, hak sahibine eşya üzerinde sağladığı yetkiye göre "tam yetki veren aynî hak" ve "sınırlı yetki veren aynî haklar" olmak üzere ikiye ayrılır. Aynî hak sahibine kullanma, yararlanma, tasarruf etme ve tüketme olmak üzere en geniş şekilde tam yetki veriyorsa, bu aynî hak "mülkiyet hakkı"dır. Buna karşılık, sözü edilen yetkilerden birini veya birkaçını sağlıyorsa "sınırlı aynî hak" tır.28

Mülkiyet Hakkı

2.3.1.2. Genel Olarak Mülkiyet Hakkı

Medeni Kanun mülkiyetin tanımını yapmamış sadece içeriğini belirlemiştir. MK m. 683/I'e göre "bir şeye malik olan kimse hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir". Hükme göre, malik, şey üzerinde prensip olarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir. Bununla kastedilen hukuki ve fiili tasarruf yetkisidir29. Bu yetki mülkiyet hakkının olumlu kapsamını teşkil eder. Tasarruf yetkisi malike malı fiilen kullanma ve faydalanma, zilyetliğinde bulundurma, mal üzerinde değişiklik yapma, malı yok etme şeklinde maddi işlemlerde; satış, kira, bağışlama, rehin ve irtifak hakkı kurma gibi hukuki işlemlerde bulunma hakkı vermektedir. Bununla birlikte, malik şey üzerindeki tasarruf yetkisini ancak "hukuk düzeninin sınırları içinde" dilediği gibi kullanabileceğinden, günümüzde mülkiyet hakkının, sahibine sadece yetki değil aynı zamanda bazı ödev ve yükümlülükler de yükleyen bir hak olduğu kabul edilmektedir.30Hukuk düzeni malike kaçınma, katlanma ve yapma ödevleri yüklemektedir. Bu ödevler; MK m. 737 ile düzenlendiği üzere mülkiyet hakkının taşkın kullanılmasından kaçınma yükümü; MK m. 738-739. maddelerle malike yüklenen kazı ve yapı yaparken komşuya zarar vermeme yükümü; MK m. 741 ile dikilecek şeylerde uyulması gereken kurallar; MK m. 742 ile kendiliğinden akan sulara katlanma gibi komşuluk hukukundan kaynaklanan sınırlamalar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunlar komşular lehine yetki sınırlamalarıdır. Kanunda düzenlenen sözleşmeden doğan alım, geri alım ve önalım hakları ise malikin kendi iradesi ile tayin ettiği üçüncü şahıslar lehine mülkiyet hakkının kendisine sağladığı yetkilerden vazgeçmesi, onlar lehine sınırlaması anlamını taşımaktadır. Orman ve meralara girmeye (MK m. 751), sürüklenen şeyler ile benzerlerinin alınmasına (MK m. 752) ilişkin hükümler ise herkesin yararlanabileceği mülkiyet hakkı sınırlamalarıdır.

2.3.1.3. Mülkiyet Hakkının Korunması

Mülkiyet hakkı sahibine sağladığı olumlu yetkiler yanında koruma hakkı da verir. Mülkiyeti koruyucu yetkilere, mülkiyetin olumsuz kapsamı denmektedir. MK m. 683/II'ye göre malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açılabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir. Sözü edilen davalar, bir mutlak hak olan mülkiyet hakkına dayanır ve zamanaşımına uğramaz.

Malik haklı bir sebep olmadan mülkiyetinden çıkarılan şeyin kendisine geri verilmesini istihkak davası ile isteyebilir. Malikin zilyet olup olmamasının önemi yoktur. Zilyetliğini kaybetmiş olan, yani zilyet olmayan malik, malik olmayan zilyede karşı mülkiyet hakkını ileri sürerek şeyi talep edebilir31.

---

28 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.23, 767; Sirmen, s. 30.
29 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.275; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 364; Tekinay, Selahattin Sulhi: Eşya Hukuku, 3. Bası, İstanbul 1978, s. 327.
30 Gürsoy/Eren/Cansel, s. 339; Sirmen, s. 250; Eren, s. 12-13.
31 Sirmen, s. 259; Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/ Altop, s. 483; Esener/Güven, s. 186.

Vasıtalı zilyet dahi bu davayı açabilir. İstihkak davasının konusu her türlü eşyadır. Davanın amacı, eşyanın vasıtasız zilyet tarafından zilyet olmayan malike veya vasıtalı zilyede iadesidir. Bunun için taşınırlarda zilyetliğin malike nakli, taşınmazlarda ise malik lehine tescili lazımdır. Taşınmazlarda istihkak davasının açılması olanağı sınırlıdır. Malik, tapuda malik olarak gözüktüğü sürece vasıtasız zilyet sıfatını sürdüreceğinden zilyetliğe müdahale eden aleyhinde istihkak davası yerine elatmanın önlenmesi davası açılmaktadır.

Elatmanın önlenmesi davası, mülkiyet hakkına yapılan hukuka aykırı ve devam etmekte olan müdahale halinde açılabilir. Burada şey, malikin elinde bulunmakla birlikte onun mülkiyet hakkından doğan yetkilerini kullanması kısıtlanmakta veya zorlaştırılmaktadır. Müdahale nedeniyle eşya malikin elinden alındığında ise, iadesi için istihkak davası açılması gerekir. Örneğin, başkasına ait tarlanın bir kısmına inşaat malzemesi yığılarak kullanımı kısıtlanmışsa ya da ileride böyle bir müdahalenin gerçekleşme tehlikesi var ise malik elatmanın önlenmesi davası ile bu malzemenin oradan kaldırılmasını, tehlike halinde üçüncü kişinin ihlalden kaçınmasını isteyebilir. Dava, haksız müdahale devam ettiği süre içinde zamanaşımına uğramaz. Buna karşılık müdahale sebebiyle bir zarar meydana gelmiş ise, haksız fiile dayanarak açılan tazminat davası, haksız fiil zaman aşımına tabidir 32.

2.3.1.4. Mülkiyetin Çeşitleri

2.3.1.4.1. Paylı Mülkiyet

Birden çok kişinin, fiili olarak bölünmemiş tek bir şey üzerinde, şeyin her zerresinde hak sahibi olacak şekilde belli paylarla malik olması haline paylı mülkiyet denir. Bir anlamda, bir şey üzerindeki mülkiyet hakkının paylı olarak birden çok kişiye ait olmasına denir.33

Hukuki işlem, kanun veya yetkili makamın kararı ile paylı mülkiyet kurulabilir.

Birden çok kişinin bir eşyayı birlikte satın almaları durumunda bu kişiler arasında paylı mülkiyet ilişkisi hukuki işlem yolu ile; iki taşınmazı birbirinden ayırmaya yarayan duvar, parmaklık, çit gibi sınırlıklar üzerinde; karışma veya birleşme suretiyle ortaya çıkan mallar üzerinde; kat mülkiyetine tabi binalarda ortak kullanım alanları üzerinde; hangi eşe ait olduğu tespit edilemeyen mallar üzerinde kanun yolu ile; hâkim, icra dairesi, belediye gibi makamların kararları sonucu kurulduğunda yetkili makamın kararı ile paylı mülkiyet ilişkisi kurulmuş olur.34

Aksi kararlaştırılmamışsa paydaşların payları eşittir. Paydaşların mülkiyetten doğan yetki ve ödevlerinin bütünü pay olarak nitelendirilir. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Diğer bir ifadeyle, pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczedilebilir (MK m.688). Diğer paydaşların paylarını ihlal etmeyen sınırlı aynî haklar da pay üzerinde kurulabilir. Bununla birlikte, bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler (MK m. 732).

Paylı mülkiyette yönetim ve tasarruf işlemlerinin yapılması, işlemin türüne göre farklı düzenlenmiştir. Olağan yönetim işleri (paylı malın değeri dikkate alındığında önemsiz sayılabilecek onarımlar ve sürekli olarak yapılan tarımsal işler) **her bir paydaş** yapmaya yetkilidir (MK m. 690). Bununla birlikte, paydaşlar adi çoğunlukla alacakları kararla olağan yönetim işlerinde yetkiyle ilgili farklı bir düzenleme getirebilirler (MK m. 690/II). Paydaşların tek başlarına yapabilecekleri zorunlu (yapılmadığı takdirde eşyanın kullanılabilirliğini ve değerini azaltacak) ve acil (eşyayı zarara uğramaktan veya uğradığı zararın artmasından korumak için yapılması gereken) olağan yönetim işleri konusunda farklı bir düzenleme yapılamaz (MK m. 689). Önemli yönetim işlerinin (işletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işleri) yapılabilmesi **pay ve paydaş çoğunluğu**yla karar verilmesine bağlıdır. Olağanüstü yönetim işlemleri (paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi,

---

32 Gürsoy/Eren/Cansel, s. 387; Esener/Güven, s. 189; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 283; Sirmen, s. 266.

33 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 304; Sirmen, s. 284; Esener/Güven, s. 191; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 425.

34 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 305-306; Sirmen, 285-286; Esener/Güven, s. 192.

korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işleri, paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemleri) ise, **oybirliği** aranmaktadır. Bununla birlikte, önemli yönetim işleri ile olağanüstü yönetim işleri bakımından paydaşların oybirliğiyle anlaşarak farklı bir düzenleme yapmaları mümkündür (MK m. 689).

Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir. Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır. Bununla birlikte, payından fazlasını ödeyen paydaş, diğerlerine payları oranında rücu edebilir.

Yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda paydaşların yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar ile mahkemece verilen kararlar, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazanan kimseleri de bağlar.35

Paylı mülkiyet, bir veya birkaç paydaş için veya bütün pay sahipleri için sona erebilir. Paydaşlardan birinin kendi payını paydaşlardan birine veya bir üçüncü kişiye devretmesi paydaşın borcu için payın cebri icra yoluyla satılması veya paydaşın mülkiyet hakkından feragat etmesi (terk etmesi) ya da paydaşın mahkeme kararı ile paydaşlıktan çıkarılması hallerinde sadece sözü edilen paydaş bakımından paylı mülkiyet sona erer. Mahkeme kararı ile bir paydaşın paydaşlıktan çıkarılabilmesi için, paydaşın kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğnemiş olması ve bu nedenle onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmiş olması gerekir (MK m. 696). Çıkarma şartlarının oluşup oluşmadığını hâkim takdir eder. Davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesine bağlıdır.

Paylı mülkiyet, bütün pay sahipleri için paylı malın mülkiyetinin paydaşlardan birine veya bir üçüncü kişiye devredilmesi, terk edilmesi, paylı malın yok olması, kamulaştırılması ve cebri icra yoluyla satılması gibi genel olarak mülkiyet hakkını sona erdiren hallerin gerçekleşmesi ile sona erebileceği gibi, paylı mülkiyete özgü paydaşlardan her birinin sahip olduğu paylaşmayı (taksim) talep hakkı (paylaşma talebi/İzale-i Şuyuu) ile de sona erebilir. Bu talebin ileri sürülebilmesi, pay oranına bağlı olmadığı gibi, haklı neden de aranmaz. Ancak, paylaşma talebini engelleyen iki hal vardır; ilki, hukuki bir işlem gereğince paylı mülkiyeti devam ettirme zorunluluğunun olması, ikincisi ise, paylı malın sürekli bir amaca/hizmete özgülenmesi sebebiyle paylı mülkiyetin devam ettirilmesi yükümlülüğünün (idame-i şuyuu) bulunmasıdır. Sözü edilen haller bulunmadıkça, paylaşma istenebilir ve paylaşma, malın aynen bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilebilir.36

2.3.1.4.2. Elbirliği Mülkiyeti[37]

Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliğiyle mülkiyettir. Elbirliği mülkiyeti sadece kanunda sayılan durumlarda veya sözleşme tiplerinde söz konusu olabilir;

- Eşler arasındaki mal rejimlerinden mal ortaklığı rejiminde ortaklığa giren mallar üzerinde,
- Adi şirket ortaklarının ortaklık malları üzerinde,
- Miras şirketi,
- Aile malları ortaklığında ortaklık malları üzerinde elbirliği mülkiyeti vardır.

Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.

---

35 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 324; Sirmen, s. 298.
36 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 328 vd.; Sirmen, s. 303 vd.
37Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 343 vd.; Sirmen, s. 314 vd.; Tekinay, s. 430-432; Tekinay/Alman/Burcuoğlu/Altop, s. 631; Eren, s. 125 vd.; Esener/Güven, s. 206.

Ortakların hakları ve yükümlülükleri, topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlenir. Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliği ile karar vermeleri gerekir.

Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz.

Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.

Görüldüğü üzere, elbirliği mülkiyeti, paylı mülkiyetten son derece farklıdır. Paylı mülkiyette, her paydaş kendi payını satabilir, haczettirebilirken, elbirliği mülkiyetinde satamaz, rehnedemez, haciz ise tasfiye edildikten sonra borçlu ortağa düşecek paya konulabilir. Paylı mülkiyette paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini tek başlarına yapabilirlerken, elbirliği mülkiyetinde her türlü işi ancak birlikte yapabilirler.

Sınırlı Aynî Haklar

Sınırlı aynî haklar, "irtifak hakları", "rehin hakları" ve "taşınmaz yükü" olarak üçe ayrılır.

2.3.2.1. İrtifak Hakları

İrtifak hakları, eşyanın sahibine mülkiyet hakkının içeriğinde bulunan yetkilerden bazılarını kullanmama veya bu yetki ya da yetkilerin sınırlı aynî hak sahibi tarafından kullanılmasına müsaade etme borcu yükleyen aynî haklardır.38

Sağladığı yetkiye göre irtifak hakları da kendi içinde türlere ayrılır. Bir malı kullanma ve ürünlerinden yararlanma hakkı veren irtifak hakkına "intifa hakkı" (MK m. 794 vd.); bir evde veya evin bir kısmında oturma yetkisi veren irtifak hakkına "oturma hakkı" (MK m. 823 vd.); hak sahibine başka bir kişiye ait arazide bir yapı inşa edip bu yapı üzerinde veya daha önce mevcut bir yapı üzerinde hak sahibi olma yetkisi sağlayan irtifak hakkına "üst hakkı"(MK m. 826 vd.); başkasının arazisindeki bir kaynaktan yararlanma yetkisi tanıyan irtifak hakkına "kaynak hakkı"(MK m. 837) denilmektedir. Ayrıca, bir kimseye ait taşınmazdan geçme yetkisi veren "geçit irtifakı"(MK m. 747, m. 748) ve içeriğinin taraflarca belirlenebileceği "diğer irtifaklar" (MK m. 838) Medeni Kanun'da düzenlenmiştir.

İrtifak hakları, kendi içinde çeşitli türlere ayrılmaktadır. Haklardan, malike katlanma ödevi yükleyen irtifaklar olumlu (geçit ve oturma irtifaklarında olduğu gibi), kaçınma ödevi yükleyen irtifaklar (manzara kapatmama irtifakı) ise olumsuz irtifaklar olarak nitelendirilmektedir.39

İrtifak hakkının eşya veya kişi lehine tanınmış olup olmamasına göre de, taşınmaza bağlı irtifak ve kişiye bağlı irtifak hakkı ayırımı yapılmaktadır. Taşınmaza bağlı irtifak, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar. Geçit irtifakı bu haklara örnek verilebilir.

Kişiye bağlı irtifakların bir kısmının eşyaya bağlı olarak kurulması mümkündür. Üst hakkı ve kaynak hakkı böyledir ve temel özelliği aksi kararlaştırılmadıkça başkalarına devredilebilmelerinin ve miras yoluyla geçmelerinin mümkün olmasıdır. Devredilebilirlik özelliğinin değişkenliği nedeniyle bu haklara "düzensiz kişiye bağlı irtifak" adı verilmektedir. Düzensiz kişiye bağlı irtifak haklarına verilebilecek diğer örnek, MK m. 838'de düzenlenen "diğer irtifak hakları" dır. Bunlar, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere kurulan aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilemeyen ve mirasçılara geçmeyen haklardır.

---

38 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 780; Sirmen, s. 531.

39 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 783-784; Sirmen, s. 533.

Düzenli kişiye bağlı irtifaklar ise, zorunlu olarak kişiye bağlı olarak kurulabilecek, ayrılmaz şekilde kişiye bağlı, başkasına devredilemeyen ve miras yoluyla geçemeyen, bunun aksinin kararlaştırılmasının da mümkün olmadığı irtifaklardır. Bu nedenle, belirlenen sürenin bitmesiyle veya bağlı olduğu kişinin ölümü ile sona erecek olan bu irtifaklar, bağımsız ve sürekli niteliğe sahip değildir. Medeni Kanunda bu özelliklere sahip sadece iki irtifak hakkı bulunmaktadır. Bunlardan biri intifa hakkı, diğeri oturma hakkıdır.

2.3.2.1.1. İntifa Hakkı

İntifa hakkı, sahibine hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkileri veren irtifak hakkıdır. Öyle ki, malike sadece kuru (çıplak) mülkiyet kalır. Malik, eşya üzerinde hukuki tasarruf yetkisi dışındaki tüm yetkileri (tam yararlanma) hak sahibine devretmiş durumdadır. Münhasıran hak sahibine tanınan bu yetkilerin devri ve miras yoluyla geçişi mümkün değildir. Bununla birlikte, sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, intifa hakkının *kullanılması* (hakkın devri değil!) başkasına devredilebilir.

İntifa hakkının konusu, taşınırlar, taşınmazlar, haklar ve malvarlığı olabilir. Hak, gerçek kişi veya tüzel kişiler lehine kurulabilir. Gerçek kişiler bakımından sürenin azami sınırı hak sahibinin hayatıdır. Tüzel kişilerde ise bu süre en çok yüz yıl olabilir.(MK m. 797/II).

MK m. 795'e göre, intifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri ve taşınmazlarda tescil ile kurulur. Hakkın sona ermesi ise, taşınmaz üzerindeki intifa hakkı bakımından, hak sahibinin talebi üzerine gerçekleştirilecek terkin, taşınmazın tamamen yok olması, kamulaştırılması ve mahkemenin bu yönde karar vermesi halinde söz konusu olur. Sürenin sona ermesi, hak sahibinin ölümü ve kişiliğin ortadan kalkması diğer sona erme nedenleridir. Bu son halde, tescil hukuki değerini kaybetmiş sayıldığında ve bu halde taşınmaz maliki terkini talep edebilir (MK m. 796).

Taşınır ve alacaklar üzerindeki intifa hakkı ise, taşınırın ve alacağın sona ermesi, hak sahibinin vazgeçmesi, sürenin geçmesi, hak sahibinin ölümü ve kişiliğin sona ermesi hallerinde son bulur.

İntifa hakkı sona erdiğinde, hak sahibi, hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür (MK m. 799). Hak sahibi kusursuzluğunu ispat etmedikçe, malın yok olmasından ve olağan kullanılması sonucunda meydana gelen değer azalmaları haricinde malın değerinin azalmasından sorumludur, yararlanması için gerekli olmadığı hâlde tükettiği şeyleri tazmin etmekle de yükümlüdür. Buna karşılık, intifa hakkı sahibi, yükümlü olmadığı hâlde birtakım giderler, yenilemeler ve eklemeler yapmışsa, hak sona erdiğinde, vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca bunlar için tazminat isteyebilir (MK m. 800-801).

2.3.2.1.2. Oturma Hakkı

Oturma hakkı, intifa hakkından farklı olarak sadece taşınmazlar üzerinde gerçek kişiler lehine kurulabilir ve bir binada veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir.40

Oturma hakkı, hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olduğundan (MK m. 824 /I), intifa hakkından farklı olarak bu hakkın kullanılmasının dahi bir başkasına bırakılması mümkün değildir.41

Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır (MK m.823/II).

2.3.2.2. Rehin Hakları

Rehin hakları, hak sahibinin bir alacağını teminat altına alan ve borçlunun borcunu yerine getirmemesi halinde, alacaklıya malı devletin yetkili organları vasıtasıyla sattırma ve alacağını malın satış bedelinden karşılama yetkisi veren bir aynî haktır. Rehin hakkı, teminat altına aldığı alacağın sona ermesiyle sona eren, alacağın bir başkasına devredilmesiyle kendiliğinden yeni alacaklıya geçen bağlı

40 *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 827 vd.; Sirmen, s. 569.*
41 *Sirmen, s. 569.*

(fer'i) bir haktır. Rehin hakları, hakkın konusu olan eşyanın türüne göre, "taşınır rehni" (MK m. 939 vd.) ve "taşınmaz rehni" (MK m. 850 vd.) olmak üzere ikiye ayrılır.

Taşınmaz rehni42, miktarı Türk parası ile gösterilebilen belli bir alacak için kurulabilir (MK m. 851/I). Rehnin kuruluşu sırasında alacağın miktarının belli olması ve bu miktarın tescili "anapara ipoteği (kapital ipotek)" olarak adlandırılır. Alacak miktarının belli olmaması hâlinde ise, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilir. Bu durumda da "üst sınır (maksimal ipotek/azami had ipoteği)" söz konusudur.43 Üst sınır ipoteği, alacak miktarının belli olduğu hallerde bile tercih edilen bir ipotek türüdür. İki arasındaki en önemli fark, faiz ve takip giderleri gibi yan alacakların istenme şeklidir. Yan alacaklar, üst sınır ipoteğinde tapuda gösterilen ipotek miktarı içinde talep edilebilirken, anapara ipoteğinde ilaveten istenebilir. Her iki ipotek türü için de alacağın rehnin kurulması sırasında doğmuş olması şart değildir. Örneğin, banka kredilerinde rehnin kuruluşu sırasında henüz doğmamış geri ödeme borcu rehinle güvence altına alınabilir. O halde, henüz mevcut olmamakla beraber, doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak rehinle teminat altına alınabilir (MK m. 881/I).

Rehnin Türk parası üzerinden kurulabilmesine ilişkin kuralın istisnası MK m. 851/II'de düzenlenmiştir. Buna göre, yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden rehin kurulabilir. Bununla birlikte, taraflar yabancı para birimini seçmekte özgür değildir. MK m. 851/IV hükmünün 700 sayılı KHK ile değişik ikinci cümlesi gereğince sözü edilen krediler için taşınmaz rehni ancak Cumhurbaşkanınca belirlenecek yabancı para birimi üzerinden kurulabilir.

Rehin hakkı ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Rehin kurulurken rehin konusu taşınmazın belirtilmesi gerekir. Taşınmazın belli olmasına ilişkin bu zorunluluk, bir alacağın birden fazla taşınmazla teminat altına alınmasına engel değildir. Aynı alacak için rehnedilmiş taşınmazların, aynı kişiye ait olması veya farklı kişilere ait olmakla beraber bu kişilerin borçtan müteselsilen sorumlu olması halinde MK m. 855/I gereğince "toplu rehin" söz konusudur. Bu halde, alacaklı toplu rehinde yer alan tüm taşınmazların paraya çevrilmesini talep etmelidir. İcra memuru, bunlardan ancak alacağı karşılamaya yetecek kadarını paraya çevirir. Buna karşılık, toplu rehnin söz konusu olmadığı, MK m. 855'deki şartların bulunmadığı diğer hallerde, örneğin aynı alacak için müteselsil borçlu olmayan birden çok kişinin taşınmazı üzerinde rehin kurması halinde, rehin yükü taşınmazlar arasında paylaştırılır (paylaşma tarafların anlaşması yoksa tapu sicil memuru tarafından resen yapılır). Alacaklı bu halde, yine tümünün paraya çevrilmesi ister, icra memuru hepsini paraya çevirir.44

Taşınmaz rehni kural olarak tescil ile kurulur (MK m. 856/I).45 Tescilin yapılabilmesi için geçerli bir tescil sebebi olmalı ve taşınmaz maliki tescil talebinde bulunmalıdır. Tescil sebebi, vasiyet gibi tek taraflı bir hukuki işlem olabileceği gibi, genellikle "rehin sözleşmesi"dir. Tescil sebebini bir kanun hükmü de oluşturabilir. Genel olarak kanun hükmü, hak sahibine rehin hakkının kurulmasını talep hakkı verir. Rehin hakkı ancak tescil ile doğar. Örneğin, MK m. 893'e göre,

1. Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcıya,

2. Elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için mirasçılara veya diğer elbirliği ortaklarına,

3. Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici

---

42 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.897 vd.; Sirmen, s. 590 vd.
43Kuntalp, Erden: Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayırımı, Türkiye Bankalar Birliği Yayını, Ankara 1989, s. 24.
44 Sirmen, s. 598.
45 Rehin tapu kütüğüne tescil edilmesinden sonra teminat altına alınan alacak için zamanaşımı işlemez (MK m. 864).

veya zanaatkârlara (yapı alacaklılarına) tescili talep hakkı verilmiştir. Bu üçüncü durum "yapı alacaklısı ipoteği" olarak adlandırılmaktadır.

Sözü edilen kişilerin, belirli bir süre içinde tescil talebinde bulunması gerekir. MK m. 864 gereğince, "satıcıların, mirasçıların ve diğer elbirliği ortaklarının kanunî ipotek haklarının, mülkiyetin naklini izleyen üç ay içinde tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerekir". Yapı alacaklısı ipoteğinde ise, üç aylık süre (hak düşürücü)46yüklenilen işin tamamlanmasından başlayarak hesaplanır.

Kanundan doğan ipotek haklarından önceden feragat edilemez. Dolayısıyla, tarafların bu yönde yapacakları anlaşma kesin hükümsüz olacaktır (BK m. 27, MK. m. 893). Mülkiyetin geçmesinden veya eser sözleşmesinin kurulmasından sonra yapılan feragat ise geçerlidir.47

Kanundan doğan ipotek haklarından yapı alacaklısı ipoteği, MK m. 894-897 hükümleri ile ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir. Yükleniciler, bir eser sözleşmesi gereğince yapının tamamını veya bir bölümünü yapmayı taahhüt eden kişilerdir. Zanaatkârlar ise, yapının bazı işlerini (elektrik, su tesisatı gibi) bağımsız olarak yapmayı üstlenen kişilerdir.[48]Yapı alacaklısı ipoteğinin tescilinin istenebilmesi için, bir yapı alacağının olması, yapı alacağının çekişmeli olmaması (alacağın malik tarafından kabul edilmiş veya mahkemece karara bağlanmış olması), malik tarafından yeterli teminat gösterilmemiş olması ve nihayet tescili talep hakkının süresinde kullanılmış olması gerekir. Talep, eser sözleşmesinin kurulmasından itibaren yapılabilir. Ayrıca işe başlamak gerekmez (MK m. 895/I). Bununla beraber, talebin en geç yüklenilen işin tamamlanmasından itibaren üç ay içinde kullanılması şarttır (MK m. 895/II).[49]

Her yapı alacaklısı ipoteği, alacak tutarında rehin derecesi alır ve ipotek derecesinin sırasını tescil tarihi belirler (MK m. 1022).[50]Bununla birlikte, hakları değişik tarihlerde tescil edilmiş olsa bile, taşınmazın paraya çevrilmesi sonucu elde edilen miktar hepsinin alacaklarını karşılamaya yetmezse, yapı ipotekleri kendi aralarında aynı sırada sayılırlar (MK m. 810) ve alacakları oranında elde edilen miktardan yararlanırlar.[51]

Yapı alacaklıları, alacaklarını kısmen veya tamamen alamadığında ise, belli şartlarla ön sıralı derecelerdeki rehinli alacaklılara dava açmak suretiyle yönelebilirler (MK m. 897). Bunun nedeni için, ön sıralı derecelerde yer alan rehin haklarının değerleri toplamının taşınmazın değerini aşmaması, söz konusu derecedeki rehinli alacaklıların kötü niyetli olması (yapı alacaklılarının böylece alacaklarını tam olarak alamayacağını bilen veya bilmesi gereken) gerekir.

Yapı alacaklılarının dava hakkı sadece yapı işlerinin taşınmaza kazandırdığı değer fazlası üzerinden kullanılır.52Nitekim MK m. 897'ye göre, "satış bedeli zanaatkârlar ve yüklenicilerin alacaklarının tamamını karşılamadığı takdirde kalan kısım, ipotek hakkı elde eden önceki sıradaki alacaklıların payına düşen satış bedelinden arsa değeri çıkarıldıktan sonra artan para ile karşılanır."

İstisnai bazı hallerde, kanun hükmü gereği tescile gerek olmaksızın şartların gerçekleşmesi ile rehin hakkı doğar. Örneğin, MK m. 865/III'e göre, rehinli alacaklının taşınmazdaki değer eksilmesini önlemek veya gidermek için yaptığı giderler için kanundan doğan tescilsiz rehin hakkı bulunmaktadır.

Taşınmaz rehni, hak sahibinin terkin talebi ile sona erer (MK m. 858/I). Alacağın sona ermesi ile de fer'i nitelikte olan taşınmaz rehni sona erer. Bu halde, rehin hakkı sahibi terkin talebinde bulunmalı dır (MK m. 883). Aksi halde, taşınmaz malik MK m. 1025 gereğince sicilin düzeltilmesi için dava açabilir. Diğer taraftan, ipotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde İcra ve İflas Kanunu'nun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması halinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğünce terkin edilir.

---

46 Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1050.
47 Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku III, Sınırlı Ayni Haklar, 8. Baskı, Ankara 2017 (Ayan, III) s. 228; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1051.
48 Ayan, III, s. 229; Gürsoy/Eren/ Cansel, s. 1053.
49 Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1057; Ayan, III, s. 231; Esener/Güven, s. 226.
50 Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1059; Ayan, III, s. 232.
51 Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1057; Ayan, III, s. 231; Akipek, III, s. 248.
52 Ayan, III, s. 233.

Alacak var olmaya devam etmekle birlikte, rehin taşınmazın tamamen yok olması, süre kararlaştırılmışsa sürenin sona ermesi veya kamulaştırılması sonucu da sona erer.

Taşınmazın paraya çevrilmesinden elde edilen paradan rehinli alacaklının isteyebileceği kalemler MK m. 875'e göre,

- Anapara,
- Gecikme faizi,
- Takip giderleri (Dava ve takip masrafları)
- İflasın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz
- Taşınmazın devamı için alacaklı tarafından yapılmış olan zorunlu giderler
- Alacaklının ödediği sigorta primlerinden ibarettir.

Bunlar dışında alacaklı bir talepte bulunamaz. Rehin hakkı, rehin konusunun değerinden elde edilecek bir hak olarak düzenlendiğinden (MK m. 873/I), alacaklının sadece rehin konusunu paraya çevirme ve alacağını satış parasından karşılayarak arta kalanını rehin verene iade etme imkânı bulunmaktadır. Alacaklının, borcun ödenmemesi halinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin kendisine geçeceğine ilişkin sözleşmeye hüküm koyması geçersizdir (MK m. 873/II). (LexCommissoria Yasağı).

Yine, rehin hakkının, rehin konusunun değerinden elde edilecek olması nedeniyle taşınmazın değerinin korunması büyük önem taşımakta, MK m. 865 - 867 hükümleri ile rehinli alacaklıya taşınmazın değerinin korunmasını talep hakkı verilmektedir. Buna göre, taşınmaz malikinin rehinli taşınmazın değerini düşüren davranışlarda bulunması durumunda alacaklı, hâkimden bu gibi davranışları yasaklamasını isteyebilir. Ayrıca rehinli taşınmazın değerinde düşme meydana gelmişse ya da rehinli taşınmazın değerinin düşmesi tehlikesinin mevcut olması hâlinde alacaklı, alacağı için başka güvence göstermesini veya rehinli taşınmazın eski hâle getirilmesini de borçludan isteyebilir.

Taşınmaz rehni, ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olmak üzere üçe ayrılır.

Taşınmaz rehni türlerinden *ipotek* hakkının temel özellikleri şunlardır:

- Kişisel alacağa teminat sağlama amacı taşır. Fer'i niteliktedir. Doğumu, varlığı teminat altına aldığı alacağa bağlıdır.
- Hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.
- Borçlunun sorumluluğu rehinli taşınmazla sınırlı değildir. Rehnin paraya çevrilmesinden elde edilen miktar alacağı karşılamaya yetmezse, alacaklı borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurabilir.
- Borçlunun şahsi özelliklerinin önemli olmadığı borçlarda, üçüncü kişiler de borcu ödeyebilirler.
- İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez. Rehnedilen taşınmazın maliki borçludan başka bir kişi olabilir (MK m. 881/II).

Ancak, borçlu borcunu ödemediğinde, malik taşınmazının paraya çevrilmesine katlanmak zorunda kalır. Taşınmazın değeri borcu karşılamaya yetmediğinde kalan kısım için alacaklı taşınmaz malikine başvuramayacaktır. Bununla beraber, taşınmaz malikinin paraya çevrilmeyi önlemek için borçlunun borcunu ödemesi mümkündür. MK m. 884/I, taşınmaz malikine borçluya ait koşullarda borcu ödeyerek ipoteğin kaldırılmasını isteme yetkisi tanımıştır. Borcun, ipotekli taşınmaz maliki tarafından ödenmesi halinde, kanuni halefiyet gereği alacak tüm fer'ileriyle malike geçer. İpotek kendiliğinden sona ermediği için "malik lehine rehin" den bahsedilir ve bu halde ipoteğin hükümleri malik lehine askıda kalır, taşınmazın ileride başka bir kişiye devri halinde hükümler yeniden canlanır.

MK m. 885 vd. borçlu olmayan malikin taşınmazı ipotekten kurtarmasına ilişkin prosedürü düzenlemektedir. Buna göre, ipotekten kurtarma hakkı, alacaklılara altı ay önce yapılacak yazılı ihbarla

kullanılabilir. İpotekten kurtarma bedeli alacaklılar arasında sıralarına göre dağıtılır. İpotekten kurtarma ihbarına karşı alacaklılar, ihbarın tebliğinden başlayarak bir ay içinde giderleri peşin ödemek suretiyle, ipotekli taşınmazın açık artırma yoluyla satılmasını isteyebilirler. Açık artırmada elde edilen miktarın satış bedelinden veya malik tarafından takdir edilen bedelden fazla olması hâlinde, bu miktar ipotekten kurtarma bedeli sayılır. Artırma bedelinin fazla olduğu hâllerde açık artırma giderleri malike, aksi hâlde açık artırmayı isteyen alacaklıya ait olur.

İpotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez (MK m. 888/I). Bununla birlikte, yeni malik borcu üstlenmek isterse Borçlar Kanun'undaki düzenlemeden (BK m. 195) çok daha kolay bir şekilde borcun nakli gerçekleşebilecek, yeni malik borcu yüklendiğinde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmedikçe, borçlu borcundan kurtulmuş olacaktır.

İpotekli borç senedi ve *irat senedi* ise, taşınmazın değerine tedavül amacı taşıyan senetlerdir. Bu senetlerle ipotek cepte taşınabilir hale getirilmektedir. İpotekli borç senedi yoluyla rehin kurulması için tapu idaresince taşınmaza resmen değer biçilir. Biçilmiş değeri aşan miktar için ipotekli borç senedi yoluyla rehin kurulamaz. Bu senet ile taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış kişisel bir alacak meydana getirir. Buna karşılık, irat senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkı meydana getirir. İrat senedinin güvencesini ancak tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilir. Oysa, ipotekli borç senedi her türlü taşınmaz üzerinde kurulabilmektedir. İpotekli borç senedinde borçlu ile teminat teşkil eden taşınmaz maliki farklı kişiler olabilirken, irat senedi sadece malik tarafından verilebilir. İrat senedinin borçlusu ile taşınmaz maliki aynı kişi olmalıdır. İpotekli borç senedinde malikin kişisel sorumluluğuna gidilebilirken, irat senedi bir taşınmaz yüküdür. Bu nedenle, irat senedi borçlusu, sadece senetle cisimlenmiş taşınmaz değerini ödemekle yükümlüdür.

Rehin türlerinden diğeri "taşınır rehni" dir. Bu rehin, kanunda öngörülen ayrık durumlar dışında ancak taşınırın zilyetliğinin alacaklıya devri suretiyle kurulabilir. Taşınır rehninde teslim kurucu unsurdur. Teslim şartlı rehin dışında, farklı usullerle kurulan "hayvan rehni", "taşınır işletme tesisatı rehni", "gemi rehni" ve "sivil hava taşıtlarının rehni" gibi taşınır rehni türleri de bulunmaktadır.

2.3.2.3. Taşınmaz Yükü

Taşınmaz yükü, bir taşınmazın malikinin taşınmazı karşılık teşkil etmek üzere bir başka kişiye bir şey verme ve bir şey yapma yükümlülüğü altına girmesidir (MK m. 839 vd.). Bir elma bahçesi sahibin elma suyu üreticisine her yıl 10 ton elma teslim etme borcu altına girmesi ve elma bahçesinin bulunduğu taşınmazın bu borcun teminatını oluşturması, taşınmaz yüküne örnek olarak verilebilir. Burada hak sahibi olan elma suyu üreticisi, taşınmaz malikine karşı, o taşınmaz ile teminat altına alınmış bir alacak hakkına sahiptir.

Taşınmaz yükü, kural olarak tescil işlemi ile kurulur (MK m. 840/I). Tescil işlemi yapılırken, taşınmaz yükünün değeri olarak belli bir miktar Türk parası veya yabancı para üzerinden gösterilebilir (MK m. 840/II). Taraflar miktarı belirleyebilirler. Belirlememişlerse, dönemsel edimlerin bulunduğu hallerde tapu memuru miktarı tespit edip kütüğe işleyebilir. MK m. 840/II gereğince, dönemsel edimlerde sicilde gösterilecek miktar, aksi kararlaştırılmış değilse, yıllık edimlerin yirmi katıdır.

Tescil dışında, mülkiyetin kazanılmasında olduğu gibi hakkın bir mahkeme kararıyla tescil öncesi kazanılması da mümkündür (geçerli bir taşınmaz yükü kurma borcu doğuran bir sözleşmenin varlığına rağmen taşınmaz malikinin tescil talebinde bulunmaktan kaçınması üzerine açılacak MK m. 716'ya dayanan tescile zorlama davası ile). Son olarak kamu hukukundan doğan (örneğin, belediyeler lehine öngörülmüş çeşitli harcamalara iştirak payları)53 bazı kanundan doğan taşınmaz yüklerinin tescil edilmeksizin kurulması mümkündür (MK m. 841/I).

53 Ayan, III, s. 144.

Taşınmaz yükünün en önemli özelliği, yüklü taşınmaz malikinin borcunu ödememesi halinde alacaklıya yükümlüye karşı hiçbir kişisel alacak hakkı sağlamamasıdır. Alacaklı, yüklü taşınmazın paraya çevrilmesini talep edebilir. Taşınmazın değerinden alacağını alamaması halinde, yüklü taşınmaz malikinin diğer malvarlığı değerlerine başvuramaz. (MK m. 848). Ayrıca, her edim, muaccel olmasından başlayarak üç yıl sonra kişisel borç hâline gelir ve taşınmaz bu borcun güvencesi olmaktan çıkar (MK m. 848).

Taşınmaz yükünün diğer bir özelliği, yüklü taşınmazın maliki ile borçlunun aynı kişi olmasıdır. Bu nedenle, taşınmaz yükü eşyaya bağlı borç olarak nitelendirilir.54 Malik kimse borçlu da odur.

Taşınmaz yükü, kişi lehine kurulabileceği gibi, taşınmaz lehine de kurulabilir. Bu halde, hak sahipliği başka bir taşınmaz üzerindeki mülkiyete bağlanmıştır.

Taşınmaz yükü, yüklü taşınmazın tamamen yok olması (MK m. 843/I), taşınmaz lehine kurulduğunda yararlanan taşınmazın yok olması, kişi lehine kurulduğunda hak sahibinin ölmesi, borçlanılan edimin imkânsızlaşması, kararlaştırılmış sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona erer. Hak sahibi terkin talebinde bulunmazsa, malik dava yoluyla terkini sağlayabilir.55

Ayrıca, hak sahibinin terkin talebinde bulunması da hakkı sona erdirecektir (MK m. 843/I). Bununla beraber, Medeni Kanun hem hak sahibi alacaklıya hem de yüklü taşınmaz malikine taşınmazın yükten kurtarılmasını talep hakkı vermiştir. MK m. 844 uyarınca *alacaklı,* sözleşmeyle yetkili kılınmış olduğu takdirde veya aşağıdaki durumlarda, malikten taşınmazın yükten kurtarılmasını isteyebilir:

1. Yüklü taşınmaz, alacaklının haklarını önemli ölçüde tehlikeye düşürecek şekilde bölünmüşse;

2. Malik, yüklü taşınmazın değerini düşürür ve yerine başka bir güvence göstermezse;

3. Malik, birbiri ardına üç yılın edimlerini yerine getirmemişse.

Yüklü taşınmaz malikinin de sözleşmeyle yetkili kılınmış olduğu takdirde taşınmazın yükten kurtarılmasını istemesi mümkündür. Ayrıca, MK m. 845'e göre,

1. Alacaklının taşınmaz yükünü kuran sözleşmeye uymaması,

2. Satın alınmamak kaydıyla veya otuz yıldan fazla bir süre için kurulmuş olsa bile yükün kurulmasının üzerinden otuz yıl geçmesi halinde de bu yetkiye sahiptir.

Aynî Haklara Hakim Olan İlkeler

Aynî haklar, "sınırlı sayıda olma", "belirlilik", "aleniyet", "hak düşürücü süreye ve zamanaşımına tabi olmama" ve "kıdeme öncelik" ilkelerine tabidir.

Sınırlı Sayıda Olma İlkesi

Aynî haklar, "sınırlı sayıda olma" ilkesine tabidir. Sadece kanunlarda belirtilen aynî haklar kurulabilir. Medeni Kanuna göre bunlar, mülkiyet, irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yüküdür. Kanunda öngörülen bu dört aynî hak dışında bir aynî hakkın taraf iradeleriyle yaratılması mümkün değildir.56

Ayrıca, kanunda belirtilen bu aynî hakların içeriği de ancak kanunun izin verdiği ölçüde değiştirilebilir.57

Belirlilik İlkesi

54 *Gürsoy/Eren/Cansel, s. 928.*
55 *Ayan, III, s. 150.*
56 *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 27-28; Ayan, s. 58.*
57 *Dural/Sarı, s. 152; Oğuzman/Barlas, s. 149.*

Aynî haklar, ancak önceden mevcut, belirli eşya üzerinde kurulabilir ve kurulduğu eşyanın tamamını kapsar. Bu ilkenin sonucu olarak bütünden ayrılıp bağımsız hale gelmedikleri sürece bütünleyici parçalar aynî hak konusu olamaz. Ancak bu ilkenin bazı istisnaları da vardır. Bunlardan biri 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmiştir. Kat mülkiyeti kurulmuş bir yapının kullanıma elverişli bağımsız bölümlerinin, bunlar asıl eşyanın (taşınmazın) ayrı bir aynî hakkın konusu yapılması mümkündür.58

Aleniyet İlkesi

Aleniyet (açıklık) ilkesi, aynî hakların kime ait olduğunun herkes tarafından bilinmesi gerektiğini ifade eder. Bu ilke, aynî hakların herkese karşı ileri sürülebilir olmasının zorunlu bir sonucu olarak kabul edilir.

Aleniyeti, taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda tapu sicili sağlamaktadır. Zilyetlik ve tapu sicili, aynı zamanda bunların kazanılmasını da sağlamaktadır. Taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda tapuya yapılacak tescil işlemi aynî hakkın kurulmasını sağlar (MK m. 763, 795, 856, 939, 1022).59 Ayrıca, zilyetlik ve tapu sicili aynî hakka karine teşkil eder, eşya üzerinde hak sahibi olduğunu iddia eden kişiye ispat kolaylığı sağlar. Son olarak, zilyetliğin ve tapu sicilinin 3. kişilerde uyandırdığı güven bu kişilerin iyi niyetle hak kazanmalarını sağlar. Böylece, taşınmazlarda aslında hak sahibi olmadığı halde tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kişiden (MK m. 1023), taşınırlarda emin sıfatı ile zilyetten (MK m. 988-990) aynî hakkın kazanılması mümkün olur.

Hak Düşürücü veya Zamanaşımı Süresine Tabi Olmama

Aynî haklar, belli bir süre kullanılmamakla ortadan kalkmaz. Bu haklar açısından hakkın kaybı sonucu doğuracak bir hak düşürücü ya da bir zamanaşımı süresi yoktur. Aynî haktan kaynaklanan talep ve dava hakları için de herhangi bir süre koşulu bulunmamaktadır. Bu nedenle, mülkiyet hakkına dayanan istihkak davasının veya el atmanın önlenmesi davasının kural olarak her zaman açılması mümkündür.60

Kıdeme Öncelik İlkesi

Aynı eşya üzerinde birden fazla aynî hak bulunabilir. Öncelikle belirtmek gerekir ki, bir eşya üzerinde sadece "tek mülkiyet" hakkı bulunabilir. Bununla birlikte, tek mülkiyet birden fazla kişiye ait olabilir. Birlikte mülkiyetin söz konusu olduğu bu durum, "paylı (müşterek) mülkiyet"(MK m. 688-689) veya "elbirliği (iştirak halinde) mülkiyeti" (MK m. 701-703) olmak üzere ikiye ayrılır.

O halde, aynı eşya üzerinde mülkiyet hakkı yanında, birden fazla sınırlı aynî hak kurulması mümkündür. Örneğin bir arazi üzerinde aynı anda "üst hakkı", "geçit hakkı" ve "kaynak hakkı" kurulmuş olabilir. Bu haklar, birbiriyle çatışmadan kullanılabildiği sürece hakların arasındaki öncelik ve sonralık ilişkisinin belirlenmesi problemli değildir. Ancak, bir arazi üzerinde bir kişiye üst hakkı tanınmışken, başka bir kişi lehine de manzara kapatmamaya ilişkin irtifak hakkı kurulmuşsa iki hak sahibinden kime üstünlük tanınacağı, kimin hakkının önce geleceği problemi doğar. İşte "aynî haklar arasındaki sıra" olarak ifade edilen bu problem, kıdeme öncelik ilkesine göre çözümlenmekte, kuruluş tarihi itibariyle önce gelen (önce kurulan) sınırlı aynî hak sonra kurulana tercih edilmektedir.61

Bir taşınmaz üzerinde birden fazla rehin hakkı (ipotek) kurulduğunda ise, kıdeme öncelik ilkesi işlemez. Medeni Kanun, aynı taşınmaz üzerinde birden fazla rehin bulunması halinde, bunlardan tarih itibariyle önce kurulanı değil, derece olarak önce geleni tercih etmiştir. Dolayısıyla, yeni tarihli olsa da birinci sıralı derecede kurulmuş olan rehin hakkı, daha eski fakat ikinci sıralı derecedeki rehin hakkından önce gelecektir. Böylece, rehinler arasındaki sıra bakımından "sabit derece ilkesi" geçerlilik taşımaktadır. Sabit derece ilkesinin temel özelliği, birinci sıralı derecedeki ipotek hakkının sona ermesi halinde, ikinci sıralı derecedeki ipotek hakkının kendiliğinden boş dereceye ilerleyememesidir (MK m.

58 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 26; Ayan, s. 57.
59 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 27; Ayan, s. 58.
60 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 29; Ayan, s. 59.
61 Ayan, s. 60;Esener/Güven, s. 66.

871). "Rehinli alacaklının boşalan dereceye ilerleme hakkı" ve "taşınmazın paraya çevrilmesi anında bir üst derecenin boş olması" halleri dışında sabit dereceler sabittir ve ilerleme söz konusu olmaz.

3. ZİLYETLİK

Zilyetlik Kavramı

Zilyetlik,62 "bir malı elinde tutma, bulundurma, onu kullanma"63 veya "bir eşya üzerinde fiili hâkimiyete sahip olma"64 şeklinde tanımlanmaktadır. TMK m. 973'te de, zilyetlik "*bir şey üzerinde fiili hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedidir.*" şeklinde ifade edilmiştir. Fiili hâkimiyet, eşya ile kişi arasındaki yakınlık ilişkisini ifade eder. Bu ilişki, kişinin üzerindeki kazak ile olduğu gibi sıkı veya park yerindeki otomobilinizle olduğu gibi gevşek olabilir. Önemli olan, kişinin eşyadan faydalanabilecek, doğrudan ya da dolaylı (ödünç verilen eşya üzerinde zilyetlik devam eder, bu halde eşya üzerinde birden çok kişinin zilyetliğinden bahsedilir) ondan yararlanabilecek durumda olmasıdır. Yakınlığın derecesi, eşyanın niteliğine, hayat tecrübelerine ve iş ilişkilerindeki anlayışa göre değişir.65 Ayrıca, ilişkinin az çok süreklilik arz etmesi de gerekir. Örneğin, mağazada incelemek üzere elinize aldığınız kitap üzerinde zilyet sayılmazsınız. Diğer yandan, eşya üzerinde bir kez zilyet olduktan sonra geçici süreyle fiili hâkimiyeti kullanmamanız, örneğin paltonuzu askıya asmanız zilyetliği kaybettirmez.

Bununla birlikte, Kanundaki tanım eksik bulunmakta, bir şey üzerinde zilyet olabilmek için sadece fiili hâkimiyetin yeterli olmadığı, aynı zamanda zilyetlik iradesinin de bulunması gerektiği belirtilmektedir.66 Bu nedenle, haberi olmadan çantanıza atılan bir eşyanın zilyetliğine sahip olmazsınız. O halde, zilyetlik, bir kişinin bir eşya üzerinde zilyetlik kurma iradesine sahip olarak fiili hâkimiyet kurması olarak tanımlanabilir. Şeyi elinde bulunduran kişinin malik olma arzusu olmasına da gerek yoktur. Eşyayı elinde bulunduran ödünç alan, emanetçi gibi sıfatlarla elinde bulundursa dahi zilyet sayılır.67

Bu açıklamalara rağmen, zilyetlik hukuki niteliği henüz belirlenememiş bir kavramdır. Bir eşyanın zilyedi olmanın bir olgu mu yoksa bir hak mı olduğu Alman doktrininde uzun süre tartışılmış, 68 ancak sadece bir şeyi elde bulundurma, onun üzerinde hâkimiyet kurma olgusunun "hak" seviyesine çıkarılmasına şüpheyle yaklaşılmıştır.69 Hukukumuzda ise uzun bir süre zilyetliğin bir hak olduğu savunulmuş, buna gerekçe olarak zilyetliğin haklar gibi hukuk düzenince korunan kişisel bir menfaat teşkil ettiği, devredilebildiği ve miras yoluyla geçebildiği gösterilmiştir.70 Hatta zilyetliğin herkese karşı ileri sürülebilir olması nedeniyle hakkın niteliğinin "bir aynî hak" olduğu belirtilmiş,71 Yargıtay zilyetliğin bu niteliğini bir içtihadı birleştirme kararında72 dile getirmiştir. Ancak, mevcut düzenlemeler bu görüşün kabul edilmesine engel teşkil eder. Her şeyden önce, aynî haklarda sınırlı sayı ilkesi kabul edilmektedir ve zilyetlik bunlar arasında belirtilmemektedir.73 Ayrıca, taşınmazlara ilişkin aynî hakları

---

62 Arapça kökenli zilyetlik kelimesinin anlamı "elsahipliği"dir. Bkz. Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, (Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili), 9. Baskı, Ankara 2017, s. 91.

63Akipek, Birinci Kitap, s. 137.

64 Gürsoy/Eren/Cansel, s. 72; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 47; Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin: Eşya Hukuku, 3. Bası, İstanbul 2012, s. 39; Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 6. Baskı, Konya 2012 (Ayan, Zilyetlik), s. 39.

65 Ayan, s. 69.

66 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 48; Akipek/Akıntürk, s. 112; Sirmen, s. 42.

67Çelebican, s. 97; Gürsoy, Kemal Tahir: Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970, s. 24; Esener/Güven, s. 71; Moriya, s. 11 (Walter, s. 875'den naklen).

68Säcker, F. Jürgen/ Rixecker, Roland/Oether, Hartmut/Limperg, Bettina: MünchenerKommentar zum BürgerlichenGesetzbuch, 7. Auflage, München 2017 (MüKoBGB/Wagner BGB, § 823), Rn. 287.

69Savigy tarafından savunulan, zilyetliğin aynı zamanda hem hak hem de bir fiili durum olduğuna ilişkin görüşler bugünkü zilyetliğin temellerini oluşturmuştur. Moriya, Kenichi: Savignysgedanke im "RechtdesBesitzes", 2003, s. 5-25 (Walter, s. 874-875'den naklen).

70Akipek, s. 156; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 80; Akipek/Akıntürk, s. 109; Hak saymamakla beraber "hakka benzeyen bir görüntü biçimi" olduğunu savunan görüş için bkz. Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/ Altop, s. 37.

71Akipek, s. 156.

72 9.10.1946 tarih ve 12 sayılı (RG. 20.6.1947, s. 6637).

73MüKoBGB/Wagner BGB, § 823, Rn. 287; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 53; Sirmen, 45.

sıralayan ve tescili düzenleyen MK m. 1008'de zilyetlik sayılmamıştır. Bugün için hakim görüşler, zilyetliği ya bir "hukuki bir durum"74 ya da sadece "fiili bir durum"75 olarak değerlendirmektedir.76

Zilyetlik Türleri

Zilyetlik, bir hakka dayanıp dayanmaması, hâkimiyetin bizzat kullanılıp kullanılmaması, konusu ve zilyet sayısına göre türlere ayrılır.

Hakka Dayanan-Hakka Dayanmayan Zilyetlik

Hakka dayanan zilyetlikte, zilyedin eşya üzerinde mülkiyet hakkı, sınırlı aynî hakkı (örneğin intifa hakkı) veya bir alacak hakkı (ödünç sözleşmesi dolayısıyla hâkimiyeti altında bulundurma hakkı gibi) bulunmaktadır.

Hakka dayanmayan (haksız) zilyetlikte ise, zilyedin bir hakkı bulunmamaktadır. Haksız zilyet, zilyetliğinin hakka dayanmadığını bilmiyor, bilmesi de gerekmiyorsa "iyi niyetli haksız zilyetlik"; aksi halde "kötü niyetli haksız zilyetlik (hırsızın zilyetliği gibi)" söz konusu olur.

Asli Zilyetlik-Fer'i Zilyetlik

Söz konusu ayrım MK m. 974'teki düzenlemeye dayanır. Hükme göre, zilyet, bir sınırlı aynî hak veya bir kişisel hakkın (alacak hakkı) kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur. Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan asli, diğeri ise fer'i zilyettir. Buna göre, asli-fer'i zilyetlikten bahsedebilmek için bir eşya üzerinde en az iki kişinin zilyet olması gerekir, tek başına zilyedin asli ya da fer'i zilyet olmasından bahsedilemez. İki kişinin zilyet olması halinde, bunlardan malik sıfatıyla hareket eden asli zilyet, sınırlı aynî hak veya kişisel bir hak sahibi olduğunu düşünerek hareket eden fer'i zilyet olarak adlandırılır. Örneğin, bir kişi dairesi üzerinde bir başkasına oturma hakkı (sınırlı aynî hak) tesis eder veya kiralarsa (kişisel hak) kendisi asli zilyet halinde gelirken, hak tanıdığı kişi fer'i zilyet sıfatını kazanacaktır.

Dolaylı (Vasıtalı) Zilyetlik-Dolaysız(Vasıtasız/Doğrudan Doğruya Zilyetlik

Dolaylı zilyetlik, eşya üzerindeki fiili hâkimiyeti başkası aracılığıyla kullanan, eşyayı sınırlı bir aynî hak veya bir kişisel hak kurarak başkasına vermiş olan kişinin zilyetliğidir. Dolaysız zilyetlik ise, eşya üzerindeki fiili hâkimiyeti aracısız kullanabilen, eşya üzerinde fiilen hakim olan kişinin zilyetliğidir. Örneğin, malını kiraya veren malik artık kiracı vasıtasıyla fiili hâkimiyeti sürdürebilecek durumda olduğundan dolaylı zilyet iken, kiracı eşyayı fiilen kullanan kişi olarak dolaysız zilyettir.77

Eşya Üzerinde Zilyetlik-Hak Üzerinde Zilyetlik

Zilyetlik, kural olarak aynî hak kurulmaya elverişli şeyler üzerinde kurulabilir. Zilyetlik konusu olabilen şeyler ise, taşınır ve taşınmaz eşyalardır.

Taşınmaz eşyalar bakımından "fiili zilyetlik" ve "sicil zilyetliği" olmak üzere iki tür zilyetlikten bahsedilir. Taşınmazda oturan, tarlayı süren kişi fiili zilyetken, tapuda üzerine tescil bulunan kişi sicil zilyedidir.78

Hak zilyetliği ise istisnadır. MK m. 973/II gereğince, taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetliğe eşit sayılır. Eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet

---

74Akipek, s. 139; Ünal/Başpınar, s. 108; Çelebican, s. 94; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 52; Ayan, s. 40.

75Saymen, Ferit H./Elbir, Halid Kemal: Türk Eşya Hukuku, İstanbul 1954, s. 28; Aybay/Hatemi, s. 39; Karahasan, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, İkinci Cilt, 2007, s. 314; Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/ Altop, s. 38; Ertaş, s. 33; Serozan, s. 101.

76 Ayrıca hem fiili hem de hukuki bir durum değerlendirmesi yapan görüş de savunulmaktadır. Ünal/Başpınar, s. 108.

77 Esener/Güven, s. 76; Ayan, s. 86; Ünal/Başpınar, s. 121.

78 Ayan, s. 87.

imkânı tanımayan irtifak hakları veya taşınmaz yükü bakımından kabul edilen bu istisnanın amacı, hak sahiplerinin zilyet gibi korunmasını sağlamaktır.79

Tek Zilyetlik-Birlikte Zilyetlik

Tek zilyetlik, bir şey üzerinde bir tek kişinin tek başına zilyet olmasıdır. Buna karşılık, birden fazla kişi aynı eşya üzerinde aynı hukuki sıfatla zilyet olması halinde birlikte zilyetlikten bahsedilir. Birlikte zilyetlerin her biri eşyayı fiili hâkimiyeti altında bulundurma ve zilyetlikten doğan yetkileri tek başına kullanabiliyorsa "paylı zilyetlik", eşyayı ancak hep birlikte hareket ederek kullanabiliyorlarsa "elbirliği halinde zilyetlik" söz konusu olur. İki arkadaşın aldıkları otomobili birlikte kullanmaları ilk hale, iki arkadaşın bir kasa kiralayarak ancak çifte anahtarla açarak kullanabilmeleri ikinci hale örnek verilebilir.80

Zilyetliğin Kazanılması ve Kaybedilmesi

Zilyetlik, "aslen" ve "devren" kazanma olmak üzere iki şekilde gerçekleşebilir.

Zilyetliğin aslen kazanılması, zilyetliğin önceki zilyedin iradesi olmadan sadece kazanacak kişinin iradesiyle zilyetliğin kurulmasıdır. Aslen kazanma, ya hiç kimsenin daha önce zilyedi olmadığı bir eşya üzerinde fiili hâkimiyet kurulması (ormandaki mantarların) ya da mevcut zilyedin zilyetliği göz ardı edilerek (eşyanın çalınması) zilyetliğin kurulması şeklinde gerçekleşebilir.

Devren kazanma ise, zilyetliğin önceki zilyedin zilyetliğine dayanarak ve genelde onun rızasıyla kazanılmasıdır (MK m. 977). Miras yoluyla kazanma da devren kazanmanın bir türü sayılabilir.81 Devren kazanmada, önceki zilyet ya zilyetliği tamamen kaydeder ya da yeni zilyet ile birlikte zilyet olmaya devam eder. Tesisen kazanma olarak da adlandırılan son halde, "dereceli zilyetlik"ten bahsedilir. Dereceli zilyetlikte, eşya üzerinde zilyet olanlar "asli zilyet-fer'i zilyet" ya da "dolaylı zilyet-dolaysız zilyet" adını alır.82

Devren kazanma ayrıca "teslimle kazanma" ve "teslimsiz kazanma" olmak üzere iki şekilde gerçekleşebilir. Teslimle kazanma ile esas itibariyle eşyanın veya eşyayı temsil eden araçların (örneğin otomobilin anahtarının) teslimi ya da önceden kararlaştırılmış olma şartıyla eşya üzerinde fiili hâkimiyet kurma imkânının sağlanmış olması (örneğin satın alınan kömürün alıcının kapısının önüne dökülmesi) ile zilyetliğin kurulmasını ifade ederken (MK m. 977, 978), teslimsiz kazanma eşyanın fiili hâkimiyet durumunda değişiklik olmaksızın, diğer bir deyişle herhangi bir teslim fiili olmaksızın hukuki işlemlerle zilyetliğinde devredilmesidir.Örneğin, bir eşyanın kiracısının o eşyayı satın alması (kısa elden teslim), satılan bir tablonun sergilemek amacıyla ödünç sözleşmesi ile bir süre daha galeride tutulmaya devam edilmesi (hükmen teslim), kiracının kullanmaya devam ettiği eşyanın maliki tarafından bir başkasına satılması (zilyetliğin havalesi) ve umumi mağazaya bırakılmış eşyalar için mağaza sahibinin düzenlediği senedin devri (emtiayı temsil eden senetlerin teslimi) hallerinde, eşyanın dolaysız zilyedi değişmemesine rağmen zilyetlik nakledilmektedir. Miras yoluyla zilyetliğin devredilmesi de teslimsiz kazanmanın bir türü sayılabilir.83

Zilyetlik, eşya üzerinde fiili hâkimiyetin sürekli olarak ortadan kalkmış olması halinde kaybedilmiş olur (MK m.976). Dolayısıyla, zilyetliğin geçici olarak ortadan kalkmış bulunması, bir arazinin sel suları nedeniyle bir süre kullanılamaması halinde olduğu gibi zilyetliği sona erdirmez. Zilyetlik, zilyedin iradesiyle veya iradesi dışında sona erebilir. Bir eşyanın çalınması, gaspedilmesi gibi hallerde irade dışı, zilyedin eşyasını çöpe atması gibi terk etme veya bir başka kişiye zilyetliğin devri hallerinde iradi kayıptan bahsedilir.

Zilyetliğin Korunması

---

79 Esener/Güven, s. 77; Tekinay, s. 59; Ayan, s. 88; Ünal/Başpınar, s. 135.
80 Aybay/Hatemi, s. 40; Ayan, s. 82; Ünal/Başpınar, s. 127.
81 Ayan, s. 93; "İrsen kazanma" olarak adlandırarak dördüncü bir kazanma türü olarak da görülmektedir. Bkz. Ünal/Başpınar, s. 145.
82 Esener/Güven, s. 74; Ayan, s. 93-94; Ünal/Başpınar, s. 117.
83 Ayan, s. 98-107.

Hukuk düzeni, zilyetliği bir hakka dayanıp dayanmadığına bakmaksızın sosyal düzeni sağlamak, kuvvet kullanarak eşyanın el değiştirmesini önlemek için korumaktadır. Hatta, hırsızın zilyetliği dahi korunmaya değer görülmektedir. Ancak, bu koruma geçicidir.

Zilyetliğin hakka dayanması halinde bile bu haktan bağımsız olarak korunması "zilyedin kuvvet kullanma hakkı", "zilyetlik davaları" ve "idari yoldan zilyetliğin korunması" olmak üzere üç şekilde gerçekleşir. Bunlardan ilk ikisi taşınır eşya-taşınmaz eşya bakımından, üçüncüsü sadece taşınmazlar bakımından geçerlidir. Ayrıca, sadece taşınırlar için, zilyedi koruyabilecek diğer bir dava "taşınır davası"dır. Taşınır davası rızası dışında zilyetliği sona erdirilen bir kimseye halihazırdaki zilyedin hak karinesini çürütüp, kendi zilyetliğine ait hak karinesine dayanarak malı geri alma imkânı vermektedir. Bu dava, zilyetliğin taşınırlarda bir hakka karine olarak kabul edilmesine (MK m. 985-986) dayanmaktadır.

Taşınır davasının açılabilmesi için gereken ilk şart, zilyetliğin zilyedin iradesi dışında sona erdirilmiş olmasıdır. Zilyetliğin, zilyedin iradesiyle devredilmeksizin bir başkası tarafından ele geçirilmiş olduğu hallerde irade dışı sona ermeden bahsedilir.84 Örneğin, zilyet, eşyası çalındığında hırsıza karşı zilyetlik davası açmamış veya süreyi kaçırdığı için açamamışsa, taşınır davasıyla malının iadesini sağlayabilir. Hırsız malı bir üçüncü kişiye devretmişse üçüncü kişiye karşı da taşınır davası açabilir.85 Buna karşılık, zilyedin, mülkiyeti geçirmek amacıyla kendi iradesiyle zilyetliği devretmesi ancak devre sebep teşkil eden hukuki işlemin hükümsüz olduğunun anlaşılması ve mülkiyet devrinin geçerli olmaması halinde taşınır davası açılamaz. Zira, burada irade dışında gerçekleşen bir devirden bahsedilemez. Bu halde, zilyedin eşyasının iadesini mülkiyete dayanan istihkak davası ile isteyebileceği kabul edilmektedir. İlk şart gerçekleşmese de, malın zilyedinin elinden rıza ile çıkması ancak elinde bulunduran kişinin kötü niyetli olması halinde de taşınır davası açılabilir. Eşyanın zilyetliğini kazanırken devredenin malik olmadığını veya tasarruf yetkisi bulunmadığını bilen veya bilmesi gereken kötü niyetli sayılmaktadır. Ayrıca, üçüncü bir şart olarak davacının da kötü niyetli olmaması aranmaktadır.

Uygulamada, tapusuz taşınmazlar için de açılabileceği kabul edilen86 bu davanın tapulu taşınmazlar için açılması mümkün değildir. Zilyetliğin iddia edilen hakka karine olması sadece taşınırlar için kabul edilmekte, buna karşılık taşınmazlarda zilyetliğin bu fonksiyonunu tapu sicili gerçekleştirmektedir. Taşınmaz tapu sicilinde kimin adına kayıtlı ise veya kimin adına tescil yapılmışsa mülkiyet ve sınırlı aynî hak karinesinden de o faydalanır (MK m. 992/I, II).

Zilyedin Kuvvet Kullanma Hakkı

MK m. 981/I gereğince, "zilyet, her türlü gasp veya saldırıyı kuvvet kullanarak defedebilir". Zilyede kuvvet kullanma hakkı, gasp ve saldırı hallerinde tanınmıştır. Gasp, bir kimsenin başkasının arazine ev yaptırıp oraya yerleşmesinde olduğu gibi, eşya üzerindeki fiili hâkimiyetin zilyedin rızası olmadan hukuka aykırı bir fiille ele geçirilmesi; saldırı ise, başkasının arazisine inşaat malzemelerinin yığılmasında olduğu gibi, zilyedin rızası olmadan hukuka aykırı bir fiil ile eşya üzerindeki fiili hâkimiyetin kullanılmasının zorlaştırılması veya engellenmesidir.87

Gasp veya saldırı halinde, zilyet, taşınmazlar bakımından el koyanı kovarak, taşınırlarda ise eylem sırasında veya kaçarken yakalanan kişinin elinden eşyayı alarak, durumun gerektirdiği haklı ölçüyü açmayacak şekilde88 kuvvet kullanarak zilyetliğini koruyabilecektir (MK m. 981/II). Ancak, zilyedin bu korumadan yararlanabilmesi için, fiillerin tamamlanmamış olması gerekir. Diğer bir deyişle, ihlal fiilinin tamamlanmasından itibaren geri alma başlı başına bir saldırı gibi gözükebilecek bağımsız

84 Sirmen, s. 85; Ünal/Başpınar, s. 222.
85 Bu son halde zaten üçüncü kişiye karşı zilyetlik davası açma imkanı da bulunmamaktadır. Sirmen, s. 85.
86 14. HD. 10.02.1994, E. 1993/2552, K. 1994/1427 (YKD., C. 22, S. 3, 1996, s. 417-418); Doktrinde konu tartışmalıdır. Tapusuz taşınmazlar için davanın açılabileceğini düşünen yazarlar (Akipek, Jale G.: Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara 1972, s. 245) olduğu gibi karşı çıkanlar (Tekinay /Akman/ Burcuoğlu/ Altop, s. 205) da bulunmaktadır.
87 Sirmen, s. 70; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 102 vd.; Ünal/Başpınar, s. 176.
88 Aksi halde, gasp eden veya saldırıda bulunan kişinin uğradığı zararları tazmin yükümlülüğü doğar. Sirmen, s. 72; Ünal/Başpınar, s. 177.

bir fiil olarak görülmekteyse artık kuvvet kullanılamaz ve dava açarak zilyetliğin korunması mümkün olabilir.89

Zilyetlik Davaları

Zilyetliğin gasp edilmesi veya zilyetliğe saldırıda bulunulması halinde zilyet, bir hakka dayansın ya da dayanmasın zilyetlik davaları yoluyla zilyetliğini koruyabilir. Davaların, fiilin ve failin öğrenilmesinden başlayarak 2 ay, her halde fiilin üzerinden 1 yıl geçmeden açılması gerekir (MK m. 984). Basit yargılama usulüne göre yürütülen bu davalar, eşya üzerindeki hak uyuşmazlığını çözmekten ziyade fiili durumun değişmesini engellemeye yöneliktir. Bu nedenle, davalar sonucu verilen kararlar kesin hüküm teşkil etmez.90

Gasp halinde, "geri verme (yedin iadesi/istirdat) davası" ve "tazminat davası" açılabilir. Geri verme davasının muhatabı malını hırsızın elinden zorla alan (çalınmanın üzerinden uzunca bir süre geçtiği için kuvvet kullanma yoluyla zilyetliğini koruma imkânını kaybetmiş) gerçek hak sahibi bile olabilir. Zira, MK m. 982 uyarınca, "başkasının zilyet bulunduğu şeyi gasbeden kimse, o şey üzerinde üstün bir hakka sahip olduğunu iddia etse bile onu geri vermekle yükümlüdür". Bununla birlikte, hırsızın kendisine karşı açtığı davada iddia ettiği üstün hakkını "derhal" ispatlayabilirse, örneğin cebinden fişini çıkarıp gösterirse, eşyayı geri verme yükümlülüğünden kurtulur. Derhal ispat getiremeyen gerçek hak sahibi eşyayı geri vermek zorunda kaldığında ise, dava sonucu verilen kararın kesin hüküm teşkil etmemesi91 nedeniyle, sonradan açacağı taşınır davası veya mülkiyet hakkına dayanan istihkak davası ile eşyasının zilyetliğine tekrar kavuşabilir. Gasp halinde zilyet, uğradığı zararların tazmini için tazminat davası da açabilir (MK m. 982/III).

Saldırı halinde, "saldırıyı önleme davası", "saldırıyı sona erdirme davası" ve "tazminat davası" açılabilir. Saldırıyı önleme davası, zilyetliğe yönelik yakın zamanda meydana gelmesi kuvvetle muhtemel bir saldırının önlenmesi amacıyla açılır. Zilyetliğe yönelik saldırı başlamış ve halen devam ediyorsa saldırıyı sona erdirme davası açılabilir (MK m. 983/I). Saldırı sona erdiğinde ise, artık tazminat davası açılabilir.92

Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması

Zilyetliğin idari yoldan korunması sadece "taşınmazlar" bakımından zilyetliği korumak amacıyla idari nitelik taşıyan bir hukuki koruma yolu olarak, 3091 sayılı "Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun"93 ve bu Kanunun uygulama esaslarını belirlemek üzere "Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik"94 ile düzenlenmiştir. Burada da, taşınmaz üzerindeki zilyetliğin bir hakka dayanması veya dayanmaması önem taşımaz.

İdari yoldan korumayı isteyebilecek olan taşınmazın zilyedidir. Tüzel kişilere ait bir taşınmazda tüzel kişinin yetkili organı; kamu idareleri, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarda bu idare, kurum veya kuruluş95; köy tüzel kişiliğine ait taşınmazlarda muhtar veya köy halkından herhangi biri koruma için başvuruda bulunabilir (3091 s.K. m. 3/III, Yönetmelik m. 17/III, 18).

3091 sayılı Kanun'da idari yoldan korumanın, taşınmaza yapılan "tecavüz" veya "müdahale" halinde istenebileceği düzenlenmiş, Medeni Kanundaki zilyetliği koruyan düzenlemelerden farklı olarak

---

89 Sirmen, s. 72; Ünal/Başpınar, s. 180.

90 Y. İBK. 9.10.1946, K. 12; Esener/Güven, s. 98; Ayan, s. 120.

91 Y. İBK. 9.10.1946, K. 12; Esener/Güven, s. 98; Ayan, s. 120.

92 Olayın özelliğine göre tazminat davası yerine geri verme davası da açılabilir. Ayan, s. 116; Gürsoy, Kemal T./Eren, Fikret/Cansel, Erol: Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, 1984, s. 104.

93 RG, 15.12.1984, S. 18606.

94 RG. 31.7.1985, S. 18828

95 Kamu malı niteliğini taşıyan bu taşınmazlar bakımından bir başvuru olmaksızın resen soruşturmanın başlatılabilmesine de imkan tanınmıştır. 3091 s. K. m.3/IV gereğince, "vali veya kaymakam, görev alanları içinde bulunan kamu idarelerine, kamu kurumlarına ve kuruluşlarına ait veya bunlar tarafından idare olunan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlere veya menfaati umama ait olan taşınmaz mallara tecavüz veya müdahalede bulunulduğunu öğrendiklerinde, soruşturmayı doğrudan doğruya yaptırırlar ve sonucu karara bağlarlar".

"gasp" veya "saldırı" kavramları kullanılmamıştır. Bununla birlikte, Yönetmelikte "taşınmaz malı zorla veya zilyedinden habersiz olarak işgal etmek veya ele geçirmek veya taşınmazın aynında değişiklikler meydana getirmek" olarak tanımlanan tecavüz gasp fiilini, "zilyedin taşınmaz mal üzerindeki mutlak hâkimiyetini kısmen veya tamamen ihlal" olarak tanımlanan müdahale ise saldırı fiiline karşılık gelmektedir.96

Tecavüz ya da müdahalede bulunulan taşınmaz bir ilin merkez ilçesi sınırları içinde bulunuyorsa başvuru valiliğe, merkez ilçe haricindeki bir ilçenin sınırları içindeyse başvuru kaymakamlığa yapılır (3091 s. K. m. 2, Yönetmelik, m. 16). Yetkili makama başvurunun, tecavüz ve saldırı fiillerinin öğrenilmesinden itibaren 60 gün, her halde bu fiillerinin gerçekleşmesinden itibaren 1 yıl içinde yapılması gerekir (3091 s. K. m. 4, Yönetmelik, m. 20). Bu süreler hak düşürücüdür.97 Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler ile menfaati umuma ait olan taşınmaz mallar için başvuru herhangi bir süreye tabi değildir (3091 s. K. m. 4/II, Yönetmelik, m. 20/III).

Başvuru üzerine vali veya kaymakam ya da görevlendirilecek bir memur tarafından taraflara saat ve tarih tebliğ edilerek taşınmazın bulunduğu yerde soruşturma yapılır. Öncelikle tarafların gösterdikleri tanıklar dinlenir. Gerekli görülürse tarafsız kişilerin, hazine, özel idare, belediye temsilcisi, köy muhtarı ve ihtiyar heyeti üyelerinin ifadelerine de başvurulabilir (3091 s. K. m. 6/I, 8/II, Yönetmelik, m. 24/I, 28/I).

Soruşturmanın en geç 15 gün içinde tamamlanması ve karar verilmesi gerekir. Yetkili makam, talebin reddi yönünde karar verebileceği (3091 sayılı Kanun kapsamında görülemeyecek bir uyuşmazlığın olması, başvurusu konusu uyuşmazlık ile ilgili olarak adli mahkemelerde dava açılmış veya ihtiyati tedbir kararı verilmiş olması, başvuru süresinin kaçırılması ya da soruşturma sonunda tecavüz veya müdahalenin söz konusu olmadığı anlaşılırsa) gibi talebin kabulü (yönünde de karar verebilir. Verilen kararlar aleyhine, adli yargı yolu açık olduğu gibi, 60 gün içinde idari yargı yoluna da gidilebilir. İdari yargıdan yürütmenin durdurulması da istenebilir.98

Yetkili makamın soruşturma sonunda talebin kabulü yönünde verdiği kararın, infaz memuruna (belediye sınırları içinde infaz memuru polis, belediye sınırları dışında jandarmadır) ulaşmasından itibaren en geç 5 gün içinde yerine getirilmesi gerekir (3091 s. K. m. 9/II, Yönetmelik, m. 41/I). Kararın infazında, Kanun gerekirse kapılar zorla açtırılmasına, kilitlerin kırılmasına, taşınmazdaki eşyanın boşaltılmasına ve gereken diğer tedbirlerin alınmasına izin vermektedir (3091 sayılı Kanuna 4807 sayılı Kanun99 ile eklenmiş Ek madde 1).

Taşınmaza aynı kişi tarafından ikinci kez veya onun yararına başka bir kişi tarafından bilerek ilk kez tecavüz veya müdahalede bulunulursa, başvuru üzerine soruşturma ilk başvuruda olduğu gibi yapılır. Soruşturma sonucunda yeni bir saldırı yapılmış olduğu tespit edilirse, tecavüzün (veya müdahalenin) men'i yönünde karar verilip infaz edilir ve ayrıca cezai işlem yapılması için dosya adli makamlara gönderilir (3091 s. K. m. 12/II, 15, 16, Yönetmelik, m. 47-52).

Zilyetliğin Geri Verilmesinde Uygulanacak Hükümler

96 Sirmen, s. 78; Ünal/Başpınar, s. 188.
97 Ayan, s. 127.
98 İdari yargıya başvuruda yürütmeyi durdurma kararı verilemeyeceğine ilişkin düzenleme yapan 3091 sayılı Kanunun 13. maddesi Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir (AYMK. 3.6.2010, E. 2008/77, K. 2010/77-RG.30.10.2010, S.27744).
99 RG. 10.02.2003, S. 25020.

Haksız zilyedin, zilyetliğin iadesine yönelik davalar[100] sonucunda eşyayı geri vermek zorunda kalması halinde sorumluluğu[101] MK m. 993-995'te düzenlenmiştir. Sorumluluk haksız zilyedin iyi niyetli olup olmamasına göre ikiye ayırarak kaleme alınmıştır.

İyiniyetli zilyet, eşya üzerindeki fiili hâkimiyetinin bir hakka dayanmadığını bilmeyen, bilmesi de gerekmeyen (gereken dikkat ve özeni göstermesine rağmen bunu öğrenememiş olan) (MK m. 3) zilyettir. Başlangıçta iyi niyetli iken daha sonra kötü niyetli hale gelen (haksız olduğunu öğrenen) zilyetler, iyi niyetle devam eden devre için iyi niyetli zilyetlik, sonrası için kötü niyetli zilyetlik hükümlerine tabi olur.

İyiniyetli zilyet, eşyayı "geri verme anındaki haliyle" geri vermekle yükümlüdür. Dolayısıyla, iyi niyetli zilyedin malın hasara uğraması veya yok olması halinde kusuru dahi olsa sorumluluğu bulunmamaktadır. Ancak bunun için zilyedin varlığına inandığı hakkın sınırları içinde hareket etmiş olması gerekir.[102] Örneğin, eşya üzerindeki zilyetliğinin rehin hakkı olduğu düşüncesiyle hareket eden zilyedin buna uygun davranması, eşyayı kullanmaması ve elden çıkarmaması beklenir. Buna karşılık, mülkiyet hakkı olduğu düşüncesiyle eşyayı tüketen, bağışlayan zilyet sorumlu tutulamaz. Bu zilyet, eşyadan elde ettiği ürünleri geri vermekle yükümlü olmadığı gibi elde etmeyi ihmal ettiklerinden de sorumlu değildir. Eşyanın bir bedel karşılığı elden çıkarıldığı hallerde ise, bir görüşe göre[103] zilyedin sorumluluğu ortadan kalkarken, diğer görüşe göre[104] eşya karşılığı elde edilen bedelin sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iadesi gerekir. İade ile borçlu zilyet, eşya için yapmış olduğu zorunlu (eşyanın devamı için yapılması gerekli olan, aksi takdirde eşyanın yok olmasına veya önemli ölçüde zarara uğramasına neden olacak) ve faydalı (Eşyanın kıymetini ve\veya verimliliğini artıran) masraflarını isteyebilir, hatta bu masraflar kendisine ödeninceye kadar eşyayı iadeden de kaçınabilir (MK m. 994).

Kötü niyetli zilyet ise, zilyetliğinin bir hakka dayanmadığını bilen veya gerekli dikkat ve özeni göstermekle bunu bilebilecek durumda olan zilyettir. Kötü niyetli zilyet, eşyayı "zilyetliğine geçirdiği durumu" ile geri verir. Eşyanın yok olması veya hasara uğramasından kusuru olmasa dahi sorumludur. Bununla birlikte, eşyayı kime geri vereceğini bilmediği sürece ancak kusuruyla verdiği zarardan sorumlu olacağı hükme bağlanmıştır (MK m. 995/II). İade ile borçlu zilyet, sadece zorunlu masraflarını isteyebilir. İyiniyetli zilyetten farklı olarak, masraflar kendisine ödeninceye kadar eşyayı iadeden de kaçınması da mümkün değildir.

4. TAPU SİCİLİ

Tapu Sicili Kavramı

Tapu sicili, taşınmazların fiziki durumunu, üzerindeki hakları (aynî hakları ve diğer hakları) ve devirleri göstermek üzere devlet tarafından, devletin sorumluluğu altında tutulan resmi sicildir (MK m. 997).[105]

Tapu sicili "aynî sistem" adlı bir usule göre tutulur. Bu sistem uyarınca, her taşınmaz, hukuki durumu ve nitelikleri gösterilerek sicilde ayrı bir sayfaya kaydedilir (MK m. 1000/I).[106] O taşınmaz ile

---

100 Zilyetliğin geri verilmesine ilişkin hükümlerin hangi davaların sonucunda uygulanacağı doktrinde tartışmalıdır. Taşınır davası ve İstihkak davasında görüş birliği olmasına rağmen, zilyetliğin iadesi (yedin iadesi) davasında bir görüş hükümlerin uygulanmayacağını savunurken (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 116), diğer görüş bu konuda ayırım yapılmasına yer olmadığı, özellikle taşınmazların iadesi bakımından önem taşıyan zilyetliğin iadesi davası sonucunda da ilgili hükümlerin uygulanmasının gerektiği yönündendir (Ayan, s. 167; Reisoğlu, s. 95, Akipek, Birinci Kitap, s. 263)

101 Sorumluluk ile mevcut zilyedin eşyayı hangi hali ile iade edeceği, zilyetliği süresince eşya için yaptığı masrafları iade sırasında isteyip isteyemeyeceği, aynı süre içinde eşyanın hasarına kimin katlanacağı ve yararının kime ait olacağı gibi sorunlar kastedilmektedir.

102Akipek, Birinci Kitap, s. 270; Ayan, s. 170.

103 Ünal/Başpınar, s. 252.

104 Ayan, s. 171; Akipek, Birinci Kitap, s. 269; Sirmen, s. 99; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 118; Tekinay, s. 157.

105 Ayan, s. 196; Akipek, Birinci Kitap, s. 289.

106 Sirmen, s. 113; Ünal/Başpınar, s. 284; Akipek/Akıntürk, s. 269 vd.

ilgili olarak aynî hak kurulması, mevcut hakların içeriğinin değiştirilmesi ve hak devirleri kural olarak bu sayfa üzerinde yapılan "tescil" işlemiyle gerçekleştirilir (MK m. 1021,1022). Ayrıca, taşınmaz ile ilgili kişisel haklar, tasarruf yetkisi sınırlamaları ve taşınmaz ile ilgili hukuki ve fiili ilişkiler de bu sayfaya yazılır. Böylece, taşınmaz üzerindeki aynî hak durumu sicilin aleniyeti[107] nedeniyle dışa yansır, bu ise tapu sicilindeki tescillerin taşınmazdaki hakka karine sayılması (MK m. 992) ve sicildeki kayıtlara iyi niyetle güvenerek aynî hak kazanılması sonucunu doğurur (MK m. 1023).

Tapu sicili sadece ana kütükten (tapu kütüğünden) ibaret olmayıp ana kütüğü tamamlayan yardımcı unsurları da bünyesinde bulunduran bir bütündür.[108]

Tapu Sicilinin Unsurları

Tapu sicili, ana ve yardımcı sicillerden oluşur (Tapu sicil Tüzüğü[109]/TST. m.7). Ana siciller, "tapu kütüğü", "kat mülkiyeti kütüğü", "yevmiye defteri", "diğer resmi belgeler"dir. Yardımcı siciller ise, "aziller sicili", "düzeltmeler sicili", "kamu orta malları sicili", "tapu envanter defteri" ve "idari sınırlar kayıt defteri" olarak sayılabilir. Kadastrosu yapılmış yerlerde tutulan bu siciller, kadastrosu yapılmamış yerlerde mevcut değildir. Tapu Sicil Tüzüğü anlamında bir tapu sicilinin tutulması imkânı bulunmayan bu taşınmazlar için tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü yerine "zabıt defteri", "kat mülkiyeti zabıt defteri" isimli defterler tutulmaktadır (TST 1).[110]

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ayrıca TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) projesini de uygulamaya koymuş durumdadır. Tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerin standartlaştırılması ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlamak için oluşturulan bu sistemde, ana ve yardımcı siciller elektronik ortamda tutulmaktadır (TST m. 12/II).[111]

Ana Siciller

Ana sicillerin başında "tapu kütüğü" gelir. Tapu kütüğü taşınmaz üzerindeki aynî hakları gösteren defterlerdir. Her ilçenin idari sınırları içinde kalan bölge tapu sicil bölgesidir. Bu bölge içinde kalan her mahalle veya köy için ayrı defter tutulur (TST m. 6).

Her taşınmaza kütükte çift sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler (MK m. 1000/I). Bu sayfada, taşınmaza ilişkin bilgiler (taşınmazın yüzölçümü, nitelikleri), mülkiyet hakkı, irtifak hakları, taşınmaz yükü, rehin hakları, şerhler ve beyanlar[112] yer alır.

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bolümler, ayrıca tutulacak "kat mülkiyeti kütüğü"ne yazılır. Özel kanun hükümleri (Kat Mülkiyeti Kanunu) saklı kalmak üzere, kütükte yapılacak işlemler hakkında tapu kütüğüne ilişkin hükümler uygulanır (MK m. 1001/I).

Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmedikçe üzerinde tasarruf edilmesi mümkün değildir.

Tapu memuru, kendisine yapılan talepleri tapu kütüğüne işlemeden önce doğruluğunu araştırmakla yükümlüdür. Ancak, araştırma sırasında ilgililerin durumunun etkilenmemesi için talepler ayrı bir deftere kaydedilir. Tapu kütüğündeki tescil, değişiklik ve terkin işlemlerinin hukuki etkisi böylece yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar (MK m. 1022/II). Yine, tapu memurunun

---

107 Hukuken korunmaya değer menfaati bulunan herkes tapu sicilini inceleyebilir ve örnek alabilir (MK m. 1020).
108 Ayan, s. 195; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 131; Ünal/Başpınar, s. 292.
109 RG. 17.08.2013, S. 28238.
110 Ayan, s. 217; Akipek, Birinci Kitap, s. 311.
111 Ünal/Başpınar, s. 292; Ayrıca bkz. www.tkgm.gov.tr
112 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 13.06.2015 tarihli ve 1766, 2015/4 sayılı Genelgesi ile 2.07.2015 tarihi itibariyle şerhlerin ve beyanların sadece elektronik ortamda tutulması hükme bağlanmıştır. Sirmen, s. 113.

talebi uygun bulmaması ve reddetmesi halinde de red sebebinin yevmiye defterine yazılması gerekir (MK m. 1016/I, TST m. 23/I).

Ayrıca, ana siciller kısmına "belgeler" de dahildir. Bunlar, tapu kütüğünde yapılan işlemlerin dayanağını oluşturan, satış, bağışlama sözleşmeleri, vasiyetname gibi belgelerdir. Kütükteki kayıtların geçerli bir sebebi olup olmadığını ve sınırlı aynî hakların kapsamını tespite yarayan bu belgeler büyük önem taşır.113 Belgeler kapsamına "plan" da dahil edilebilir. Plan, taşınmazların teknik durumunu gösteren, teknik usullerle yapılmış resmi ölçüt ve tespitlere dayanan haritalardır.114

Yardımcı Siciller

Yardımcı siciller, tapu kütüğünün sağlıklı bir şekilde tutulmasını kolaylaştıran, aynî hakların kazanılması, değiştirilmesi veya ortadan kaldırılması bakımından doğrudan etkisi bulunmayan sicillerdir.115

"Aziller sicili" bunlardan biridir. Vekâletname ile yapılan işlemlerin denetlenmesi amacına yönelik bu sicile vekâletten azil durumları kaydedilir (TST m. 77/II). Diğer bir sicil, "düzeltmeler sicili"dir. Tapu sicil memurlarının tapu kayıtlarında yaptıkları basit yazım hatalarını düzeltmesi halinde düzeltme sebebini kaydettikleri sicillerdir (TST m. 111/II). Daha büyük, belgelere aykırı tescil veya esaslı yazım hatalarının ise ilgililerin yazılı oluru alınarak düzeltilmesi ve yevmiye defterine işlenmesi gerekir (TST m. 74/IV).

Yardımcı siciller grubunda ayrıca, mer'a, yaylak, kışlak gibi orta malların yazıldığı, "kamu orta malları sicili"; tapu müdürlüğünde bulunan tüm kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmi senetlerin ve yardımcı sicillerin kaydedildiği bir nevi belgeleri korumakla görevli bir sicil olan "tapu envanter defteri"; yetkili mercilerce tespit edilen idari sınırlar ile ilgili kararlara ve köy sınırlarının kaydedildiği "idari sınırlar kayıt defteri" de yer alır (TST m. 79-81).

Tapu Sicil Sistemine Hakim Olan İlkeler

Tapu siciline hakim olan ilkeler şu şekilde özetlenebilir:116

- Tescil İlkesi:

Taşınmazlara ilişkin aynî hakların doğması, değişmesi ve son bulması tapu siciline yapılan tesciller sayesinde olur (MK m.1021, 1022).

- Tescilin Sebebe Bağlılığı İlkesi:

Tescilin hukuki sonuç doğurabilmesi için geçerli bir hukuki sebebinin bulunması gerekir. Tescilin yapılabilmesi için sebebin belli olması gerekir (MK m. 1015). Herhangi bir hukuki sebebi olmayan ya da geçerli olmayan bir hukuki sebebi bulunan tescil, "yolsuz tescil" dir. Yolsuz tescil nedeniyle hakları zarar gören kişiler, "yolsuz tescilin düzeltilmesi davası" ile tescilin ortadan kaldırılmasını sağlayabilirler. Bununla beraber, tescilin yolsuz olduğu iyi niyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez (MK m. 1024).

- Tapu Siciline Güven İlkesi:

Tapu sicilinin tutulmasında amaç gerçek hak sahipliğinin tam anlamı ile yansıtılabilmesidir. Ancak her türlü özenin gösterilmesine rağmen yanlış veya eksik şekilde tapu kayıtları tutulmuş olabilir ve tapu gerçek hak durumunu göstermeyebilir. Buna rağmen taşınmazlar üzerindeki aynî haklara ilişkin işlem güvenliğinin sağlanması için iyi niyetli üçüncü kişilerin sicildeki kayıtlara güvenerek kazandıkları aynî haklar geçerli sayılmıştır. Tapu sicilinde kayıtlı duruma güvenen ve buna bağlı olarak aynî hak elde

113 Sirmen, s. 116; Ünal/Başpınar, s. 300.
114 Ertaş, s. 92; Sirmen, s. 116; Ünal/Başpınar, s. 301; Antalya, O. Gökhan/Topuz, Murat: Eşya Hukuku, Cilt III, Tapu Sicili, İstanbul 2018, s. 50.
115 Ayan, s. 215; Akipek, Birinci Kitap, s. 310.
116 Ertaş, s. 93 vd.; Ünal/Başpınar, s. 284 vd.; Akipek/Akıntürk, s. 269 vd.; Antalya/Topuz, s. 77-79.

eden iyi niyetli üçüncü kişinin bu kazanımı korunur (MK m. 1023). Bu ilke, zabıt defteri uygulanan yerlerde de geçerlidir.

- Tapu Sicilinin Açıklığı İlkesi:

Tapu sicili gizli değildir. İlgisini inanılır kılan[117] herkes, tapu kütüğünün ilgili sayfasının ve belgelerinin tapu memuru huzurunda gösterilmesini ve örneklerinin verilmesini talep edebilir (MK m. 1020/I). Bu yüzden, kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez (MK m. 1020/II).

Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu[118]

Tapu sicili gerçek hak durumunu yansıtmadığında ve yolsuz tescil nedeniyle hak zarar doğduğunda bu zarardan tapu memurunun kusuru olsun olmasın devlet asli olarak sorumlu tutulmuştur (MK m. 1007). Kusursuz sorumluluk niteliğindeki bu sorumluluğun doğması için, tapu sicil memurunun sicilin tutulmasına ilişkin bir fiili (aynî hakkın gerçek hak sahibi yerine başka bir kişi adına tescil edilmesi) veya içtinabı (hareketsiz kalması örneğin tescili gereken aynî hakkı tescil etmemesi) nedeniyle bir zararın doğmuş olması ve zararın tapu sicilinin hukuka aykırı şekilde tutulmasından doğması gerekir.

Zarar gören kişinin doğrudan doğruya kusurlu memurdan tazminat istemesi mümkün değildir. Bununla birlikte, devlet ödediği zararlar için kusurlu tapu memuruna rücu edebilir. Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür (MK m. 1007/II, III).

Tapu Sicil İşlemleri

Taşınmazların Kütüğe Geçirilmesi (Tapulama)

Tapu sicilinde taşınmaza ilişkin olarak yapılacak ilk işlem olan "tapulama" taşınmaza kütükte bir sayfa açılmasıdır (MK m. 998). Tapu kütüğüne nelerin taşınmaz olarak kaydedileceği, MK m. 704 gereğince, "arazi", "tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar" ve "kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler"dir. Özel mülkiyete elverişli olmayan kamu malı niteliğindeki mallar ise kural olarak[119] tapuya kaydedilemez. Taşınmazlar bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedilir (MK m. 1004).

Arazi, sınırları elverişli vasıtalarla tespit edilmiş arz parçaları olarak tanımlanmaktadır (TST m. 9). Kadastrosu yapılmış yerlerde kadastro planına dayanan sınırlar, kadastro geçmemiş (zabıt defterine kaydedilen) taşınmazlarda tasvir edici bilgiler ile belirlenir.[120]

Bağımsız ve sürekli haklar ise, aslında bazı nitelikleri taşıyan irtifak haklarıdır. Ancak kanun koyucu bunların ekonomik ihtiyaçlar nedeniyle üzerindeki bulundukları taşınmazın bulunduğu sayfadan farklı bir tapu kütüğü sayfasına "taşınmaz" olarak kaydedilmelerine izin vermiştir. Niteliği değişmeyen yine bir irtifak olarak kalmaya devam eden bu haklar tapu kütüğü sayfasına kaydedilmek suretiyle bir taşınmaz gibi aynî haklara konu edilebilmekte, örneğin üzerlerinde rehin kurularak teminat olarak gösterilebilmektedir. Taşınmaz olarak sicile kaydedilebilecek irtifak hakları ile kastedilen *bağımsız* (hukuki işlem veya miras yolu ile başkasına geçebilen, yani belli bir kişi veya taşınmaz lehine kurulmamış) ve *sürekli* nitelikte (süresiz veya en az 30 yıl süreyle kurulmuş) bir irtifak hakkı olması gerekir. Örneğin, aksi kararlaştırılmadıkça devredilebilen ve miras yoluyla geçebilen üst hakkı ve kaynak hakkı sürekli nitelik taşıdığında tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilebilecektir.[121]

---

117 Taşınmazı satın alma, kiralama, ipotek karşılığı borç verme gibi hallerde hukuken korunan bir ilginin varlığından bahsedilebilir.

118 Ayrıntılı bilgi için bkz. Sirmen, Lale: Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu, Ankara 1976.

119 Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, MK m. 999 gereği üzerlerinde bir ayni hakkın kurulması gerekli olduğu hallerde ve kamu orta malları sicilinde yer alan kamu malları istisnaları olarak gösterilmektedir.

120 Ünal/Başpınar, s. 312; Ertaş, s. 107; Esener/Güven, s. 161.

121 Ünal/Başpınar, s. 315-320; Ertaş, s. 108-109; Esener/Güven, s. 163.

Kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm ile kastedilen ise, tamamlanmış bir yapının kat, daire, dükkân, mağaza, depo gibi ayrı ayrı ve tek başına kullanıma elverişli bölümleridir. Kat mülkiyeti kurulan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilerek taşınmaz niteliği kazanır.

Taşınmazların kütüğe geçirilmesi (tapulama) işleminden sonra, diğer işlemler yapılır. Tapu Siciline yapılacak işlemler tescil, şerh ve beyanlar olmak üzere üçe ayrılır.

Tescil

4.5.2.1. Tescil Kavramı, Hukuki Niteliği ve Tescilin Yapılışı

Taşınmaza ilişkin aynî hakların tapu kütüğüne kaydedilmesine tescil denir. Tapuda kayıtlı taşınmazlar üzerindeki aynî haklar kural olarak tescille kurulur (MK m. 1022). Bununla birlikte, miras yoluyla bir taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında olduğu gibi bazı istisnai hallerde, tescil öncesinde de aynî haklar kazanılabilir. Ancak tescil öncesi kazanılan hallerde de üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldırmak ve aynî haklarla ilgili tasarruf işlemlerini (mülkiyeti devretmek ve sınırlı aynî haklar kurmak gibi) yapabilmek için açıklayıcı tescilin yapılması gerekir. Yine, aynî hakların değiştirilmesi veya ortadan kaldırılması da tescil işlemi sayesinde gerçekleşir. Tapu kütüğüne tescili yapılacak haklar, mülkiyet, irtifak hakları, taşınmaz yükleri ve rehin haklarıdır (MK m.1008).122

Taşınmaza ilk kez sayfa açılırken, üzerindeki aynî haklar re'sen tescil edilirken, sayfa açıldıktan sonraki tesciller için geçerli bir tescil talebi ve talepte bulunan kişinin bu talebi yapmaya yetkili olduğunu ve hukuki sebebi belgelendirmesi gerekmektedir. Belgelendirilmeyen ve ispat edilmeyen talepler reddedilir. Ancak, tescil için gerekli olan sebep mevcut olmakla birlikte buna ait belgelerde tamamlanabilir noksanlık var ise talep, malikin izniyle şerh verdirilebilir. Yetkinin ve hukuki sebebin belgelendirilmesinden sonra, talep ve beyan sırasına göre tesciller yapılır. Tapu memuru, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri onlara tebliğ etmekle yükümlüdür. İlgililerin bu işlemlere karşı itiraz süresi, kendilerine yapılan tebliğ tarihinden işlemeye başlar (MK m. 1019).

Aynî hakkın kazanılması için gerekli tescili talep yetkisi, gerek mülkiyetin kazanılmasında ve gerekse sınırlı aynî hak tesisinde taşınmazın tapuda görünen malikine aittir (MK m. 1013/I). Bununla birlikte, aynî hak tescilden önce kazanılmışsa talepte bulunacak kişi aynî hakkı kazanmış kişi veya ilgili makamdır. Tescilin bir başka görünümü olan tapu sicilinden bir tescilin silinmesi (terkin) ve değiştirilmesi (tadil) işlemleri için de talep gerekir.

Tescil talebi yazılı şekilde yapılır (MK m.1013/I).

Tescil talebinin hukuki niteliği; bir yandan tapu memurundan tescilin yapılmasını isteyen, diğer yandan da bir aynî hak üzerindeki değişikliğe muvafakat edildiği hususunda irade açıklayan çift yönlü bir irade beyanıdır.123

Tescil talebi yevmiye defterine kaydedildikten sonra bunun geri alınması söz konusu olmaz. Zira aynî hak değişikliğini sağlayan tasarruf işlemi tescil talebinin yevmiye defterine kaydedildiği an varlık kazanmış olmaktadır (MK m.1022/II).

4.5.2.2. Tescilin Hükmü

Tescilin "olumsuz" ve "olumlu" olmak üzere iki önemli hükmü vardır; kurulması için kanunen tapu siciline tescil lazım gelen her hak bu tescil olmadıkça bir aynî hak olarak mevcut olmaz (olumsuz hükmü: MK m. 705) ve tescil edilmiş olan her aynî hakkın geçerli olarak varlık kazandığı kabul edilir. Aynî haklar, sıralarına ve tarihlerini tescile göre alır. Bu hükmün doğal sonucu ise tescile güvenin korunması bilinen adı ile tapu siciline güven ilkesidir. Tapu sicilinde yer alan bir kayıt gerçeğe uygun olmasa dahi (yolsuz tescil) bu kayda göre malik olan kişiden aynî hak kazanan kişinin bu kazanımı mutlak olarak korunur. Bunun için gereken şartlar, kazananın üçüncü bir kişi olması (adına yolsuz tescil bulunan kimsenin veya külli haleflerin bu yolla kazanımı mümkün değildir), üçüncü kişinin sicildeki

122 *Ünal/Başpınar, s. 335.*
123 *Ünal/Başpınar, s. 341; Ertaş, s. 156.*

yolsuz kayda güvenmiş olması, üçüncü bir kişinin aynî hak kazanmış olması ve üçüncü kişinin kazanımında tasarruf yetkisi dışında diğer geçerlilik unsurlarının mevcut olması yani yolsuz kayda güvenen kişi adına yapılacak tescilin hukuki nedeninin geçerli olması veya ehliyetsizlik nedeniyle kazanımın geçerli olması gerekir. son ve önemli bir şart ise üçüncü kişinin buradaki yolsuzluğu bilmemesi ve bilebilecek durumda da olmaması yani iyi niyetli olması gerekir. İyi niyetin tescil talebinin yevmiye defterine kaydı esnasında mevcut olması gerekir.124

Şerh

Tapu siciline yapılacak kayıtlardan ikincisi olan şerh, "kişisel hakların şerhi", "tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına ilişkin şerh" ve "geçici tescil şerhi" olmak üzere üç grupta incelenebilir.

4.5.3.1. Şerh Edilebilecek Kişisel Haklar

Borç ilişkisinin sadece tarafı olan kişiye (borçluya) karşı ileri sürülebilen kişisel haklar (alacak hakları)125 şerh verilmekle, eşyaya bağlı borç haline gelir ve bu sayede taşınmazın her yeni malikine karşı ileri sürülebilir (eşyaya bağlı borç etkisi). Ayrıca, şerhten sonra taşınmaz üzerindeki kazanılan hakları şerh edilen hakka zarar verdiği oranda geçersiz hale getirir (munzam etki). Şerh her iki etki açısından da kurucu nitelik taşır. Yani şerh yapılmadıkça kişisel haklar için sözü edilen aynî etkiler ortaya çıkmaz. Her türlü kişisel hak için değil, ancak kanun tarafından şerh verilmesi imkânı kabul edilmiş olan haklar için şerhten yararlanılabilir. Bunlara örnek olarak, sözleşmeden doğan alım hakkı, önalım ve geri alım hakları, rehinli alacaklının boş dereceye ilerleme hakkı, kira (adi kira ve hasılat kirası) sözleşmesinden doğan alacak hakkı, arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesinden doğan alacak hakkı, bağışlamadan rücu hakkı ve taşınmaz satış vaadi verilebilir (MK m. 1009).126

Tapu memuru, şerh talebinde bulunulduğunda, özellikle şerhi mümkün geçerli bir alacak hakkının olup olmadığını incelemekle yükümlüdür. Tapu Sicil Tüzüğü'nün 47. maddesinde bu incelemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için gerekli belgeler sayılmıştır:

Kişisel hakların, şerhler sütununa kaydı için;

a) Satışla birlikte kurulan gerialım hakkı, bağışla birlikte kurulan bağışlayana dönme hakkı, rehinle birlikte kurulan boşalan dereceye geçme hakkı ve irtifak hakkı vaadi için *resmî senet*,

b) Satış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlenen gerialım hakkı, bağış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlenen bağışlayana dönme hakkı ve rehinden ayrı olarak düzenlenen boşalan dereceye geçme hakkı için *noterce düzenlenen sözleşme*,

c) Alım, taşınmaz satış vaadi, bağışlama vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat hakkı için *noterce düzenlenen sözleşme*,

ç) Sözleşmeden doğan önalım hakkı ve taşınmaz kiraları için *yazılı sözleşme*

4.5.3.2. Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanmasına İlişkin Şerh

Taşınmaz malikinin tasarruf yetkisi kısıtlandığında, kısıtlamaların iyi niyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için şerhe imkân tanınmıştır. Böylece, kısıtlamalar şerhten sonra hak kazanmış olan herkese karşı ileri sürülebilir.127 Şerh verilebilecek kısıtlamalar şunlardır:

- Çekişmeli Hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları (MK m. 1010)
- Haciz, İflas kararı veya konkordato ile verilen süre (MK m.1010)
- Aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması (MK m. 1010)
- Aile konutu (MK m. 194)

---

124 Ertaş, s. 157-163; Ünal/Başpınar, s. 394-397.
125 Dural/Sarı, s. 164.
126 Ünal/Başpınar, s. 410; Ertaş, s. 169; Esener/Güven, s. 167.
127 Ünal/Başpınar, s. 411; Ertaş, 170; Antalya/Topuz, s. 178.

Şerhin yapılabilmesi için tapu memuruna verilmesi gereken belgeler, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 48. maddesinde sayılmıştır:

1) Haciz ve ihtiyati haciz için yetkili merciin resmî yazısı,

2) Devretmekle yükümlü önmirasçı atama hâlinde vasiyetnamenin onaylı bir örneği ve şerhi içeren mahkeme yazısı,

3) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin hâllerde mahkeme kararı,

4) Kanunların kısıtlayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer hâllerde kanunda belirtilen belgeler.

4.5.3.3. Geçici Tescil Şerhi

Medeni Kanunda "ayni hak iddiasının bulunması" veya "tasarruf yetkisini belirleyen belgelerin eksik olması" halinde geçici tescil şerhi (MK m. 1011) verilmesi imkânı bulunmaktadır. Tapuda kayıtlı kişiye karşı birisi aynî hak iddiasında bulunduğunda, örneğin tapuda (A)'ya ait tescilin yolsuz olduğunu ve taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı olduğunu iddia eden (B), açtığı sicilin düzeltilmesine ilişkin dava sırasında iyi niyetli bir üçüncü kişinin (A)'dan mülkiyeti kazanmaması için geçici tescil şerhi verilmesini talep edebilir. Yine, hukukî sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki eksiklik sonradan tamamlanacaksa geçici tescil şerhi verilebilir (MK m. 1016/II). Böylece, belgeler tamamlandıktan sonra tescil şerhten itibaren hüküm doğurmaya başlayacaktır.

Geçici tescilin tapu kütüğüne şerhi ya tüm ilgililerin rızası ya da hâkimin karar vermesine bağlıdır (MK m. 1011/II).

Beyanlar

Tapu siciline yapılacak kayıtlardan üçüncüsü olan beyan, taşınmaza ilişkin bazı fiili ve hukuki durumların gösterilmesi fonksiyonuna sahiptir (MK m. 1012) ve bu yönüyle aynî hak üzerinde etkiler yaratan tescilden ayrılır. Beyan, bazen karine teşkil edici, bazen üçüncü kişilerin iyi niyetini kaldırıcı, bazen de sadece açıklayıcı işleve sahiptir.128

Beyan işlemine konu teşkil edebilecek hususlar, Tapu Sicil Tüzüğünün 52-56. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu maddelere göre beyanlar hanesine yazılabilecek olan hususlara örnek olarak eklentiler, kanun gereği tesis edilen sürekli nitelikteki geçit hakları (MK m. 748), eski hukuktan intikal eden ve Medeni Kanuna göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynî haklar, Kat Mülkiyeti Kanununa göre bağımsız bölümlere ait eklentiler, yönetim planı ve ondan sonra yapılan değişiklikler verilebilir.

5. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması aslen ve devren (kazanma sebebine dayanarak) kazanma olmak üzere iki şekilde mümkündür. Mülkiyetin bir başkasının mülkiyet hakkına dayanmaksızın ondan bağımsız olarak kazanıldığı hallerde aslen kazanma, mülkiyetin bir kişiden diğer bir kişiye geçtiği hallerde (hukuki işlem ile veya miras yoluyla) devren kazanma söz konusu olur. Aslen kazanmada, ya mülkiyeti kazanılacak mal daha önce kimsenin mülkiyetinde değildir (işgal yoluyla kazanmada olduğu gibi) ya da kazanma öncesinde bir başkasının mülkiyet hakkı bulunmakla beraber kazanım bundan bağımsız olarak, kamulaştırmada, cebri icra ve zamanaşımı yoluyla kazanmada olduğu gibi gerçekleşmektedir.129

Taşınmaz mülkiyetinin aslen veya devren kazanılması tescil ile veya tescil öncesi mümkün olabilir (MK m.705/I). Ana kural tescil olmakla birlikte taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce

128 *Ünal/Başpınar, s. 412.*
129 *Sirmen, s. 321; Ertaş, s. 267.*

kazanıldığı haller de vardır. Bu hallerden MK m. 705/II'de düzenlenmiş olanlar, "işgal", "miras", "kamulaştırma", "cebri icra" ve "mahkeme ilamı" dır.

• İşgal, bir kimsenin maliki bulunmayan bir taşınmazda malik olma amacıyla zilyetlik kurulmasıdır. Bu halde, zilyet söz konusu taşınmazın mülkiyetini tescilden önce ve aslen kazanır. Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikin istemiyle terkin edilmiş olmasına bağlıdır. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde işgal yolu ile mülkiyet kazanılamaz (MK m.707). İşgal yolu ile mülkiyetin kazanılabilmesi için zilyetlikte geçmesi gereken herhangi bir süre söz konusu değildir.

• Miras: Terekedeki taşınmazların mülkiyet, ölüm ile külli halefiyet ilkesi gereği herhangi bir işleme gerek kalmadan kendiliğinden mirasçılara intikal eder (MK m.599).

• Kamulaştırma: Kamulaştırma, kamu yararı düşüncesiyle devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından kamu gücüne dayanarak ve bedeli peşin olarak ödenerek taşınmaz mülkiyetini kazanılmasıdır.130 2942 s. Kamulaştırma Kanunu'nun 25. maddesine göre, mülkiyetin idareye geçmesi mahkemece verilen tescil kararının kesinleşmesi ile olur.

• Cebri İcra: Rehnedilmiş, haczedilmiş veya iflas masasına kaydedilmiş taşınmazın açık artırma yoluyla paraya çevrildiği sırada satış işlemi gerçekleştiği anda, alıcı taşınmazın mülkiyetini kazanır.

• Mahkeme İlamı: Tescile zorlama davası (MK m. 716) durumunda hâkimin verdiği karar tescil talebi yerine geçer ve karar verildiği anda mülkiyetinin intikali sağlanmış olur.

Mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı haller bu maddede sayılanlardan ibaret değildir.

• Vakfa özgülenen taşınmazın mülkiyetinin vakfın tüzel kişilik kazanmasıyla vakfa intikal etmesi (MK m. 105/I)

• Kişiliği sona eren bir tüzel kişinin mallarının kamu kurumlarına geçmesi (MK m. 54)

• Mal ortaklığını düzenleyen evlenme sözleşmesine dayanan mülkiyet değişikliği (MK m. 256)

• Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı (MK m. 713)

• Ticaret şirketlerinin birleşmesi (TTK m. 153/I) ve bölünmesi (TTK m. 179/IV)

• Yeni arazinin oluşması (MK m. 708)131

• Ticari işletmenin TTK m. 11/III gereği yazılı bir sözleşmeye ek olarak ticaret siciline tescil ve ilan edilmek suretiyle devri132

• Ticaret şirketinin şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede aynî sermaye olarak konulduğu belirtilen taşınmaz mülkiyetinin tüzel kişiliğinin başlaması ile kazanılması.

Tescilsiz kazanma hallerinde mülkiyet tescil yapılmadan önce kazanılır. Ancak malikin bu taşınmazlara ilişkin olarak tasarruf işlemleri yapabilmesi (devredebilmesi, irtifak ve rehin hakları kurabilmesi), mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır. Burada tescil kurucu değil bildirici nitelik taşır.

Taşınmaz Mülkiyetinin Tescille Kazanılması

Devren kazanmanın hukuki işlemle gerçekleştiği hallerde mülkiyet hakkının kazanılması tescile bağlıdır (MK m. 705). Taşınmaz üzerindeki aynî hakkın kazanılmasını sağlayan tasarruf işlemi illi, sebebe bağlı olduğundan, tescilin geçerli bir kazanma sebebi bulunmalıdır. Aksi halde, yolsuz tescilden bahsedilir. Tescilin kazanma sebebi, mülkiyeti devir borcu doğuran bir hukuki ilişkidir. Gerçekten,

---

130 Sirmen, s. 358; Ayan, Mehmet: Mehmet: Eşya Hukuku II, Mülkiyet, 9. Baskı, Ankara 2016, (Ayan, Mülkiyet), s. 231; Ertaş, s. 299.

131 Özel mülkiyete tabi olmayan sahipsiz yerlerde arazinin kayması veya kamuya ait suların yer değiştirmesi suretiyle oluşan ve yararlanmaya elverişli olan araziler devlet tarafından tescilsiz kazanılmış olur. Bu yol sadece devlete tanınmıştır, özel ve tüzel kişilerin bundan yararlanması mümkün değildir.

132 Devreden ve devralan için kolaylık sağlayan bu devir yöntemini, hak ve işlem güvenliği için sakıncalı bulan isabetli görüş için bkz. Sirmen, s. 322.

Fransız hukuk sisteminin aksine Türk-İsviçre hukuk sisteminde sözleşme ile mülkiyet nakledilemez, ancak mülkiyetin devri borcu doğar. Mülkiyet tescille devredilir. Hukuki ilişki kanuni mirasçılıkta olduğu gibi kanuna; iki tarafa borç doğuran sözleşmelere (satış, bağışlama, trampa, ölünceye kadar bakma sözleşmesi, vekâlet sözleşmesi, mal rejimi sözleşmesi, adi şirket sözleşmesi ve miras paylaşma sözleşmesi gibi) veya vakıf ve vasiyette olduğu gibi tarafların tek taraflı irade açıklamasıyla meydana gelen tek taraflı bir hukuki işleme dayanabilir. Kazanma sebebi bir isimsiz sözleşme de olabilir. Mülkiyeti nakli borcu önalım, geri alım, alma gibi yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasından da doğabilir. İlan yolu ile yapılan bir taşınmaz ödül sözü verme (BK m. 9) de mülkiyeti devir borcu doğurabileceği kabul edilmektedir.133 Son olarak, mülkiyeti devir borcunun bir idari işlemden de doğması mümkündür.134

Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmenin alacaklısı, taşınmaz mülkiyetinin devrini yani tescil işleminin yapılmasını malikten isteyebilir. Borçlu malik, borcunu yerine getirmez ve alacaklı lehine tescilden kaçınırsa, MK m. 716 gereğince alacaklı tescile zorlama davası açarak taşınmaz mülkiyetinin kendisine ait olduğuna karar verilmesini hâkimden isteyebilir.

Taşınmaz mülkiyetinin devren kazanılmasında kazanma sebebini meydana getiren sözleşmenin geçerli olması için resmi şekilde yapılması gerekir (MK m. 706). Taşınmaz satışının resmi şekle bağlı tutulmasının sebebi satıcı ve alıcıyı önceden düşünmeye sevk etmek ve acele karar vermelerini önlemektir. Ayrıca, resmi şekil ile ispat etmek kolaylaşmış olacak ve taşınmazlara ilişkin işlemlerdeki hukuki güven korunacaktır.135

Resmi şekil, resmi sıfat taşıyan bir kimsenin yetkisinin sınırları içerisinde ve kanunda öngörülen şekle uyarak düzenlenen hukuki işleme katılımını öngörür. O halde resmi senet, hukuki olay ve iradelerin, yetkili bir memur tarafından önceden tayin edilmiş kalıplar içinde saptanmasıdır136 Kural olarak resmi memur sıfatıyla tapu memuru, noter, sulh hâkimi resmi şekilde yapılacak bir kısım hukuki muameleyi düzenlemeye yetkilidir. Ancak Medeni Kanunda ve Borçlar Kanununda taşınmaz satışına ilişkin sözleşmenin hangi memur tarafından düzenleneceği öngörülmemiştir. 1934 yılına kadar bu sorun tartışmalı iken, bu tarihte 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesi ile konu açıklığa kavuşturulmuş ve taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmelerin tapu sicil müdürü veya görevlileri tarafından düzenleneceği hükme bağlanmıştır. Ancak, taşınmaz mülkiyeti devrinin sebebi ölüme bağlı tasarrufa dayanması halinde tapu sicil memuru dışında sulh hâkimi veya noter tarafından da resmi şekil gerçekleştirilebilecektir (BK m. 612, MK m. 545). Yine arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmeleri137 ve vakıf senetleri bakımından da noter tarafından sözleşmenin düzenlenmesi mümkündür. Bununla birlikte, taşınmaz mülkiyeti devir borcu doğurmasına rağmen resmi şeklin aranmadığı haller de vardır. Örneğin, mirasçıların tereke malları üzerinde elbirliği mülkiyetine sahip oldukları taşınmazları yazılı bir sözleşme ile paylaşmaları (MK m. 676), ticaret şirketlerinde sermaye olarak taşınmaz mülkiyetinin konulması halinde şirket sözleşmesinin resmi şekilde yapılmasına gerek olmadan geçerli kabul edilmesi (TTK m. 128/III).

Taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmenin kanunda öngörülen bu şekle uymaması halinde, hakim görüş uyarınca bu sözleşme kesin hükümsüzdür (batıldır). Bununla birlikte, şekil eksikliği nedeniyle sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması138 olarak nitelendirilen hallerde hükümsüz iddiasının dikkate alınmayacağı da kabul edilmektedir.139

---

133 *Gürsoy/Eren/Cansel, s. 474; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 359; Tekinay, s. 456; Sirmen, s. 324.*

134 *Sirmen, s. 324; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 664.*

135 *Sirmen, s. 325; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 359.*

136 *Sirmen, s. 325.*

137 *Yargıtayın bu konudaki örnek kararları için Bkz. Karahasan II, s. 1151-1153 ve ayrıca Yargıtayın "onaylama suretiyle yapılan" sözleşmelerin geçersiz oldukları ve arsa maliklerine tapu paylarını devir borcu doğurmadığı yolundaki Y.15. HD. 16.5.1994, E. 93/3202, K. 94/3218 sayılı karar için Bkz. YKD. 1995, S. 3; Hatta, Yargıtay kararlarında resmi şeklin gerçekleştirilmediği, sadece yazılı sözleşmenin yapıldığı hallerde, bu sözleşmeye dayanarak bağımsız bölüm mülkiyetinin devri konusundaki talepleri kabul etmektedir. YHGK, 16. 2. 2005, 14-6/73 (Sirmen, s. 329, dpn. 261).*

138 *Y. 7. HD. 16.9.1991, E. 91/12641, K. 91/11489-YKD 1991, s. 10, s. 1494.*

139 *Sirmen, s. 330-331.*

Taşınmaz Mülkiyetinin Zamanaşımı ile Kazanılması

Taşınmaz mülkiyetinin zamanaşımı ile kazanılması, bir kimsenin uzun bir süreden beri devam eden zilyetliğine itiraz edilmemesi nedeniyle taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını kazanması yoludur. Kazandırıcı zamanaşımını Medeni Kanunumuz ikiye ayırmıştır:

5.1.2.1. Olağan Kazandırıcı Zamanaşımı (MK m. 712)

Tapuya kayıtlı bir taşınmazın devren kazanılabilmesi için tescilin geçerli bir kazanma sebebine dayanması gerekir. Aksi halde, yolsuz tescilden bahsedilir ve taşınmazın gerçek maliki, tapu kaydının düzeltilmesini isteyebilir (MK m. 1025). Bununla birlikte, kanun tapuya taşınmazın maliki olarak tescil edilmiş (yolsuz tescil) olan kimseyi, şartların gerçekleşmesi halinde malik kılmakta, olağan kazandırıcı zamanaşımı ile tapu sicilinde yolsuz olarak malik gözüken kimse taşınmazı kazanabilmektedir. Bu halde, yolsuz tescilin düzeltilmesi davası da sonuçsuz kalmaktadır.

MK m. 712'ye göre, "Geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez."

Olağan kazandırıcı zamanaşımı ile kazanmanın kapsamına tapuya kayıtlı taşınmazlar (araziler, bağımsız ve sürekli irtifaklar ve kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler) olağan kazandırıcı zamanaşımına konu olabilir.140 Ancak devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kamu malları, her nasılsa tapuya kaydedilmiş olsa dahi olağan kazandırıcı zamanaşımına tabi tutulamaz.

Olağan kazandırıcı zamanaşımı ile taşınmaz mülkiyetinin kazanılması şartları şunlardır;

• Tapu kütüğünde yolsuz bir tescilin yapılmış olması

• Yolsuz tescil ile malik gözüken kimsenin malik sıfatıyla zilyet olması

• Zilyetliğin iyi niyetle, davasız ve aralıksız on yıl sürmesi

Zamanaşımının şartları tamamlandığında yolsuz tescil kendiliğinden düzelir. Yolsuz tescil sahibi mülkiyeti kazanırken, tescilde malik olarak gözükmeyen gerçek malik mülkiyet hakkını kaybeder. Zamanaşımı ile kazanmanın hükmü geriye etkilidir, yolsuz tescilin yapıldığı andan itibaren geçerli bir tescilmiş gibi sonuç doğurur.141

5.1.2.2. Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı (MK m. 713)

Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile, tapu siciline malik olarak tescil edilmiş olan zilyet değil, taşınmazı belli şartlarla elinde bulunduran zilyet taşınmazı kazanmaktadır.

MK m. 713'e göre, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmaz veya maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz bu yolla kazanılabilir. Bu tür taşınmazları, davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Şartları;

• "Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmaz" veya "maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan bir taşınmaz" veya "yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz" olması

• Kamu malı niteliğinde olmayan, özel mülkiyete konu bir taşınmaz olması

• Taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla, davasız, aralıksız yirmi yıl süresince zilyet olunması

• İyi niyet şartı burada aranmaz.

---

140 Sirmen, s. 369; Ertaş, s. 314.
141 Sirmen, s. 372; Ertaş, s. 317.

Taşınmaza ve zilyetliğe ilişkin bu şartları gerçekleştiğini düşünen zilyet, MK m. 713'e dayanarak mahkemeye başvurur ve taşınmazın kendi adına tescilini dava eder. Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılarına karşı açılır. Davanın konusu, mahkemece bir gazete ve bir internet haber sitesinde ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilân olunur. Son ilândan başlayarak üç ay içinde koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir.

Ancak bu karar açıklayıcıdır. Çünkü mülkiyeti kazanma anı yirmi yıllık aralıksız ve davasız zilyetliğin gerçekleştiği andır.

Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı

Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere, yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer (MK m. 718). Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı üçe ayrılmak suretiyle düzenlenmiştir:

Taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamı, arazi sınırları içerisinde kalan toprak yüzeyinin tamamı, taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamı olarak nitelendirilir. Toprak yüzeyi ile kastedilen arazinin sınırlarıdır. Kadastrosu yapılmış taşınmazların sınırları, MK m. 719'a göre, tapu planları ve arazi üzerindeki işaretlerle (dere yatağı, tepe veya taş, çit ve parmaklıklar gibi) belirlenir.

Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı ise, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki toprak tabakasını içine alır.

- Malik arazisinin altında dilediği kazıyı yapma ve üstünde de istediği şekilde yapı yapma yetkisine sahiptir (olumlu yetki). Yararlı olma ölçüsü vardır.

- Arazisinin altına ve üstüne başkalarınca yapılacak saldırıları önleme yetkisi ise koruyucu yetki olarak nitelendirilir.

Taşınmaz mülkiyetinin yatay ve dikey kapsamı içinde yer alan yapılar, bitkiler (araziye dikilen fidanlar) ve kaynaklar ise madde itibariyle kapsamı oluşturur (MK m. 718). MK m. 684 de madde itibariyle kapsamı düzenleyen hükümlerdendir. Ancak, bu hükümde niteliği itibariyle bütünleyici parça olan eşyaların taşınmaz mülkiyetinin kapsamında yer alacağı düzenlenmiştir. MK m. 718'de ise bu niteliğe sahip olsun olmasın yapılar, bitkiler ve kaynaklar taşınmaz mülkiyetine dahil edilmiştir. Diğer bir deyişle, bir taşınmazın mülkiyetine sahip kimse, arazideki yapıların, bitkilerin ve kaynakların da sahibidir.

Yapı ile kastedilen, kalıcı amaçla yapılan (baraka, çardak ve kulübe gibi geçici amaçlarla yapılmamış olan) arazinin altında ya da üstünde yer alan bina, köprü, elektrik direği gibi herşey olabilir. 142 Bir arazideki yapının mülkiyeti, haksız yapı bile olsa arazi sahibine aittir. Haksız Yapı (Haksız İnşaat), bir kişinin, üçüncü bir kişiye ait malzeme ile kendi arazisinde bir yapı yapması veya kendine ait malzeme ile üçüncü bir kişiye ait arazide yapı yapması halleri haksız yapı olarak tanımlanır (MK m. 722-724).

Bununla birlikte, yapının arazinin mülkiyetine tabi olduğu ilkesinin istisnaları da vardır. Bir kimseye ait arazideki yapıya, başka bir kişinin üst hakkına dayanarak malik olması (MK. m.726) örnek olarak verilebilir. İrtifak hakkı sahibi, üst hakkına dayalı olarak bir arazinin altında veya üstünde sürekli olarak kalmak inşa edilen yapıların mülkiyetine sahip olur. Ancak, üst hakkının en çok yüz yıl için kurulması mümkündür. MK m.836 uyarınca süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Hak sona erdiğinde ise, yapılar, arazi malikine kalacak ve arazinin bütünleyici parçası olacaktır. Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemeyecektir (MK m. 829).

142 *Eren, s. 342.*

Yapının arazinin mülkiyetine tabi olduğu ilkesinin diğer istisnaları, bir araziden geçen su, elektrik, gaz vs. transit mecralarının, bunlara ait işletmelerin mülkiyetine tabi olması (MK m.727) ve bir arazideki yapının başka bir araziye taşırılması halinde, taşkın yapının yapı malikinin mülkiyetine tabi olması imkanı (MK m.725) bulunmasıdır.

Bitkiler de taşınmaz mülkiyetinin kapsamındadır. Ancak, arazi mülkiyeti kalıcı olması amaçlanmaksızın dikilen süs ağaçları gibi bitkileri kapsamamaktadır.

Arazinin mülkiyeti, arazideki kaynakları da kapsamaktadır. Kaynak, "kökeni yer altı suyu olan, doğal olarak sürekli şekilde toprak yüzeyine çıkan su" olarak tanımlanmaktadır.143 Ancak, jeotermal kaynaklar ve doğal mineralli sular MK m. 718 kapsamında görülemez, bunlar hakkında özel hükümler vardır. Ayrıca, araziden bol miktarda su çıkması halinde de yararı kamuya ait su olduğu kabul edilir ve

Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları

Taşınmaz mülkiyeti kısıtlamaları, kanundan veya hukuki işlemden doğabilir.

Kanundan doğan kısıtlamalar ile mülkiyetin kapsamındaki ödevler veya hakkın içeriğine getirilen kısıtlamalar kastedilir.Bu kısıtlamalar, kamu hukukundan veya özel hukuktan doğabilir.

Kamu hukukundan doğan kısıtlamalar, MK m. 754 gereğince kamu yararı için getirilir ve İmar Kanunu, Orman Kanunu gibi özel kanunlarla düzenlenir. Medeni Kanunda da bu kanunlara atıf yapılmıştır. Taşınmazlar arasına sınırlık (duvar, çit vs.) koyma yükümü bunlardan biridir (MK m. 749).

Özel hukuktan doğan kanuni kısıtlamalar ise, "yararlanma yetkisi kısıtlamaları" ve "tasarruf yetkisi kısıtlamaları" olmak üzere ikiye ayrılır.

Yararlanma yetkisi kısıtlamaları, taşınmazı taşkın kullanma yasağı (MK m. 737), kazı ve yapı sırasında komşu taşınmaza zarar verme yasağı (MK m. 738), yasal irtifak hakkı kurma yükümü gibi komşular yararına getirilen kısıtlamalardan; orman ve mer'aya girme (MK m. 751), sürüklenen şeylerin ve benzerlerinin alınması (MK m. 752) ve zorunluluk hali (MK m. 753) olarak özetleyebileceğimiz başkasının arazine girme hakkı veren kısıtlamalardan oluşur. Bir taşınmazın maliki, MK m. 737 gereğince mülkiyet hakkını kullanırken, özellikle işletme faaliyeti yaparken komşusuna zarar verecek her türlü taşkınlıklardan çekinmeye mecburdur. Bu anlamda, taşınmazın niteliği ve yerel âdete göre hoş görülemeyecek dereceyi geçen gürültü, sarsıntı yapmak, rahatsızlık veren toz ve koku çıkarmak yasaktır. Taşkın kullanımın özel bir türü sayılabilecek kazı ve yapı işlemleri sırasında da komşu taşınmaza zarar verilemez (MK m. 738/I). Bazı hallerde de, kanun koyucu taşınmaz malikini irtifak hakkı kurmakla yükümlü kılmıştır. Örneğin, MK m. 744 gereğince, bir taşınmaz maliki uğrayacağı zarar peşin ödenmek koşulu ile arazisinin altından ve üstünden suyolu, gaz ve elektrik boruları (mecraları) geçirilmesine izin vermek zorundadır. Yine, genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan veya gerekli suyu aşırı zahmet ve masraf yapmaksızın başka yoldan sağlayamayan arazi sahipleri lehine komşusuna başvurarak tam bedelini vermek koşuluyla zorunlu geçit hakkı (MK m. 747) veya zorunlu kaynak hakkı (MK m. 761) tanınmaktadır.

Özel hukuktan doğan tasarruf yetkisi kısıtlamalarına örnek olarak "yasal önalım hakkı" verilebilir. Paylı mülkiyetteki bir taşınmazın paydaşlarından birinin payını bir üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlara aynı şartlarla payın alıcısı olma hakkı veren yenilik doğuran bir haktır.144 Yasal önalım hakkı paya bağlı bir haktır.145 Payı kazanan, önalım hakkına da sahip olur. Bu hakkın kullanılabilmesi için öncelikli "önalım olayı"nın gerçekleşmesi gerekir. Önalım olayı, paydaşlardan birinin payını satması veya buna eşdeğer isteğe bağlı, ivazlı, bir bedel karşılığında mülkiyetin devrini amaçlayan bir işlem yapmasıdır.146 Bu nedenle, payın cebri icra/artırım yoluyla satışı, kamulaştırılması, bağışlanması veya miras yoluyla geçişi hallerinde önalım hakkı kullanılamaz. Ayrıca, yasal önalım hakkının amacı paydaşlar arasına yabancı bir kişinin girmesine engel olmak ve mümkün

143 Yazman, İrfan: Kaynakların Türk Medeni Kanununda Tabi Olduğu Rejim, Ankara 1970, s. 73; Sirmen, s. 414.
144 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 554; Sirmen, s. 433; Ertaş, s. 392.
145 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 554; Eren, s. 396.
146 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 557; Sirmen, s. 434; Ertaş, s. 384.

olduğunca payın tek bir elde toplanmasını sağlamak olduğundan, 3. bir kişiye değil de bir paydaşa yapılan satışta önalım hakkının kullanılması mümkün değildir.147

Önalım hakkının, payı kazanan alıcıya karşı MK m. 716'da düzenlenmiş olan tescile zorlama davası açılarak kullanılması gerekir. MK m. 733/III gereği, hak, paydaşa satışın bildirildiği günden itibaren üç ay içerisinde ve her halde satışın üzerinden 2 yıl geçmeden kullanılmalıdır. Süreler hak düşürücüdür.

Yasal önalım hakkı, paydaşlar arasında yapılan bir sözleşme ile tamamen veya kısmen ortadan kaldırılabileceği gibi (bu halde haktan feragat söz konusudur ve geçerliliği resmi şekilde yapılmasına, ayrıca tapu kütüğüne şerh verilmesine bağlıdır), sadece belli bir satış bakımından kullanımından vazgeçilebilir. Bu halde yazılı şekilde yapılması yeterlidir (MK m. 731/II, 733/II).

Hukuki işlemden doğan taşınmaz mülkiyeti kısıtlamalarının başında, taşınmaz malikinin iradesiyle başkalarına tanıdığı irtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin hakları gelir. Bunlar üzerinde daha önce durulduğu için burada özellikle sözleşmeden doğan alım hakkı, sözleşmeden doğan önalım hakkı ve sözleşmeden doğan geri alım hakkı ele alınacaktır. Malikin tasarruf yetkisini sınırlayan haklar olarak bilinen bu haklar, aslında onun taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunmasını engelleyici nitelikte değildir. Malik, bu hakları tanımış olmasına rağmen taşınmazı üzerinde irtifak hakları veya rehin hakları gibi diğer aynî hakları kurabilir. Ancak, alım, geri alım veya önalım hakkı kullanıldığında, taşınmazını hak sahibine devretmekle yükümlü olur.

Alım hakkı, hak sahibine tek taraflı beyanla bir taşınmazın alıcısı olma hakkı veren yenilik doğuran bir haktır. BK m. 237 gereği resmi şekilde yapılması gereken "alım sözleşmesi" ile diğer tarafa sözleşmede kararlaştırılan şartlar altında ve bedel karşılığında o taşınmazı satın almak konusunda bir hak tanınmakta; hak sahibine, malın sahibinin malını satıp satmamak iradesinden bağımsız olarak, satın alma olanağı verilmektedir. Hak kullanıldığında hak sahibi ile taşınmaz maliki arasında bir satış sözleşmesi kurulmaktadır. Malik, satış sözleşmesinden doğan borcunu (taşınmazı devir için gereken tescil işlemi) ifa etmezse, hak sahibi MK m. 716'da düzenlenen tescile zorlama davası açabilir. Niteliği itibariyle kişisel bir hak olan alım hakkı, tapuya şerh verilmez ise sadece sözleşme tarafı olan malike ve onun külli haleflerine (mirasçılarına) karşı ileri sürülebilir. Şerh verilmişse, sözleşmede belirtilen sürece148 ve şerh süresince149 taşınmazın her malikine karşı kullanılabilir.

Geri alım hakkı ise, genellikle bir borca teminat sağlamak amacıyla yapılmakta, taşınmazını satan kişinin, sattığı taşınmazı sözleşmede belirtilen şartlar altında (bedel, süre gibi) geri satın almasına imkân tanımaktadır. Yenilik doğuran bir hak olan geri alım hakkı, BK m. 237 gereği resmi şekilde yapılması gereken "geri alım sözleşmesi" ile tanınmaktadır. Hak, tapu siciline şerh verilerek taşınmazın yeni maliklerine karşı ileri sürülebilir. Böylece, geri alım sözleşmesi ile malını elinden çıkarmak zorunda olan kimse o şeyini geri alabilme olanağını saklı tutmakta, alıcı da ödediği para kendisine iade olunmadığı takdirde o taşınmaza sahip olmaktadır.

Önalım hakkı da yenilik doğuran bir haktır. Uygulamada, mal sahibinin malını o anda satmak istemediği fakat ileride satmasının muhtemel olması halinde veya alıcının fiyat artışlarına karşı önlem olarak yapılmaktadır. Önalım hakkı, taşınmazın bir üçüncü kişiye satılması halinde, hak sahibine, tek taraflı bir irade beyanı ile o taşınmazı diğer alıcılarına nazaran öncelikle satın alma hakkını veren bir haktır. Alım ve geri alım haklarından farklı olarak, bu hakkın kullanımı için yasal önalım hakkına ilişkin açıklamalarda da belirttiğimiz üzere önalım hakkı olay gerçekleşmelidir.

Hakkın tanınması için taraflar arasında yapılan önalım sözleşmesinin diğer haklardan farklı olarak yazılı şekilde yapılması yeterlidir (BK m. 237). Hakkın, tapu siciline şerh verilerek taşınmazın yeni maliklerine karşı ileri sürülebilmesi mümkündür (MK m. 736). Aksi halde, kendisine hakkı tanıyan sözleşme tarafı dışında kimseye karşı hakkını kullanamayacaktır. Şerhin etkisi şerh verildiği tarihten itibaren on yıldır. Önalım hakkının kullanım usulü ve süresi, yasal önalım hakkında olduğu gibidir (MK m. 735/III, BK m. 242).

---

147 Sirmen, s. 436; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 557.

148 BK m. 238 gereği, alım hakkı en fazla on yıl süre ile kararlaştırılabilir.

149 MK m. 736/II gereği, şerhin etkisi her durumda şerhin verildiği tarihten itibaren on yıl geçmekle sona erer.

Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu

Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını yasal kısıtlamalarına aykırı kullanılması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski haline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir (MK m. 730).150

Taşınmaz malikinin sorumluluğu kurtuluş kanıtı getirilemeyen bir kusursuz sorumluk halidir. Sorumluluğun şartları, "mülkiyet hakkından doğan yetkilerin aşırı kullanılması", "zarar veya zarar tehlikesine yol açma" ve "kullanım ile zarar veya zarar tehlikesi arasında uygun illiyet bağı bulunması" dır.151

Taşınmaz Mülkiyetinin Sona Ermesi

Doktrinde mülkiyetin kaybı "mutlak kayıp" ve nisbi kayıp" olmak üzere ikiye ayrılarak incelenir.

Mutlak kayıp, MK m. 717 gereğince, "terk" veya "taşınmazın tamamen yok olması" sonucu gerçekleşir. Terk, malikin tek taraflı mülkiyet hakkından vazgeçtiğine dair bir irade beyanı ile tapu kütüğünde mülkiyete ilişkin tescili terkin ettirmesidir (çizdirmesidir).152 Terk sonucu mülkiyet hakkı sona erer ancak taşınmaz üzerindeki diğer aynî haklar varlığını sürüdür. Taşınmazın tamamen yok olmasına, sular altında kalması, deprem sonucu yıkılması gibi haller örnek verilebilir. Bu halde, tapu kütüğündeki sayfa kapatılır ve sadece mülkiyet hakkı değil diğer tüm haklar da son bulur.153
Nisbi kayıpta, mülkiyet hakkı son bulmamakta, sadece el değiştirmektedir. Bu halde malik mülkiyeti kaybederken bir başkası kazanmaktadır. MK m. 717/II'de belirtilen kamulaştırma da nisbi kayıp hallerinden biri olarak görülebilir.154 Ayrıca, MK m. 717'de yer almasa da, cebri icra sonucu taşınmazın satışı, taşınmazın bir anonim şirkete aynî sermaye olarak taahhüt edilmesi ve sonucunda mülkiyetin şirkete geçmesi gibi haller de nisbi kayıp olarak değerlendirilebilir.155

150 Ayrıntılı bilgi için bkz. Çörtoğlu, İ. Sahir: Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması, Ankara 1988.
151 Ayan, s. 434; Sirmen, s. 459-461; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 592-593.
152 Ayan, s . 441; Sirmen, s. 386.
153 Sirmen, s. 386; Ayan, s. 441; Ertaş, s. 341.
154 Ayan, s. 443; Sirmen, s. 387; Esener/Güven, s. 247.
155 Ayan, s. 443; Esener/Güven, s. 247.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER

1. İMAR KANUNU

Son yıllarda giderek hızlanan ekonomik ve toplumsal değişimlerle birlikte, kaçınılmaz olarak, dünyanın her yanında ve pek çok ülkede hızlı bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Bunun olağan bir sonucu olarak, toprakların önemli bir bölümü her geçen gün daha da hızlı bir şekilde imar planları ile yapılaşmaya açılmaktadır. Bu durum, taşınmaz piyasasında yer alan kurumların ve toplumsal kuruluşların öngörmekte zorlandıkları bir değişim yaratmaktadır. Bu değişimi yaşayan kentlerin ve yerleşmelerin tüm dengeleri neredeyse radikal bir biçimde altüst olmaktadır. Kentleşme, ülkemizde de normal gelişme seyrinin dışında büyük değişimler doğurmaktadır. Bu durumda, değerleme yapan bir uzmanın analiz etmesi gereken en önemli noktalardan birisi, ülkedeki sektörel gelişmeler, bunların topraklar ve taşınmaz piyasası üzerindeki etkileri ve ardından imar planları ile öngörülen arazi kullanış türleri ve inşaat hakları sonucu oluşan "imar parselleri ve üzerinde inşa edilen yapının yasallığı" boyutudur. Planlamadan yapı sürecine kadar bütün gelişmeler belgeleriyle ortaya konabilmelidir. Bu nedenle yapının, varsa projelerinin, yapılma sürecinin, projeye ve plan kararlarına, hukuksal kurallara uygunluğunun analiz edilmesi, ortaya konulması, raporlanması gerekmektedir.[156]

Taşınmazın imar bilgileri incelenirken, yapının inşa edildiği tarihteki bilgileri ile değerleme yapıldığı tarihteki bilgilerinin ayrı ayrı incelenmesi ve karşılaştırılması gerekir. Değerlemelerde en tartışmalı konu, yapının inşa edildiği sıradaki yasal hakları ile değerleme tarihindeki durumu arasındaki farklılıklardır. Yapının inşa edildiği tarihten sonra yapılan imar planı değişiklikleri ile imar haklarında önemli azalmalar veya artışlar ortaya çıkabilir ya da olduğundan farklı kullanma biçimleri öngörülmüş olabilir. Bu durum, değer azalışları yanı sıra artışlarına da neden olabilir. Hangi açıdan gerçekleşirse gerçekleşsin, arazi kullanış türünde, biçiminde ortaya çıkan bu değişiklikler, taşınmazın gelecekteki kullanımını doğrudan etkiler. Bir diğer deyişle, yapıda köklü onarımı gerektirebilirler ya da yeniden yapımını olanaksızlaştırabilirler. Veya yeni kurallar getirebilirler. Bu durum, taşınmaz değerinde önemli değişiklikler yaratabilir. Bu bakımdan, İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile ilgili bu alt konu başlığında ele alınan hususlar oldukça önemlidirler. Bu incelemeye geçmeden önce, bu alt konunun belirleyicilerinin ele alınmasında fayda vardır.

Türkiye'de ilk nüfus sayımından (1927) çok partili dönemin başladığı yıla (1950) kadar şehir ve köy nüfuslarında gözle görülür bir değişiklik yoktur. Şehirlerde yaşayanların toplam nüfus içindeki oranı 1950 yılına kadar %25'ler seviyesindedir. 1950 yılı ile birlikte bilinen pek çok etkenin bir sonucu olarak köylerden kentlere yoğun bir göç başlamıştır. Günümüzde, bu kez köylerde yaşayan nüfusun toplam nüfus içindeki payı %13,5'e kadar düşmüştür. Türkiye'de yaşanan hızlı kentleşme, bu kez kent ekonomisini öne çıkarırken kentleşmenin gerektirdiği konut, eğitim, sağlık, altyapı ve benzeri kentsel hizmet isteklerinin de artmasına yol açmaktadır.[157]

Türkiye'de, imar ve planlama faaliyetlerinin devlet eliyle en kapsamlı yürütüldüğü il Ankara'dır. Cumhuriyetin kuruluşu (1923) ardından başkent seçilen Ankara (1923) için Alman mimar Prof. Herman JANSEN'e hazırlatılan imar planı (1932) sonrasında, Ankara baştan aşağı yenilenmiştir. Ankara'da hükümetin desteği ile yürütülen kentsel gelişim uygulamaları, kamu binaları, sosyal ve teknik alt yapı tesislerinin inşasının yanı sıra sosyo-ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşamın canlandırılması ile birlikte büyük bir hız kazanmış ve Türkiye'nin diğer tüm kentlerine örnek oluşturmuştur. Bununla birlikte, Cumhuriyetin kuruluş yıllarında, imar, planlama ve taşınmaz mülkiyeti konularında yapılan kapsamlı hukuksal düzenlemelere karşın, kentsel gelişim uygulamalarının yaygınlaştığı kentler, 81 il içinde yalnızca İstanbul, Ankara ve İzmir ile sınırlı kalmıştır.

1950'den sonraki gelişmeler önemli yapısal değişikliklere yol açmıştır. Sanayinin kentlere ve deniz kıyılarına yakın bölgelerde kurulmasının yanı sıra, tarım sektörüne sağlanan mali destek ve yatırım kolaylıkları, Türkiye'nin toplumsal yapısında ve mekanlarında önemli gelişmelere neden olmuştur.

---

156 Köktürk ve Köktürk, 2016: 439.

157 TÜİK Haber Bülteni, 27/01/2012, Sayı: 10736; TÜİK Haber Bülteni, 29 Ocak 2014, Sayı: 15974; DİE, 2000 Genel Nüfus Sayımı (Sayfa: 46); TÜİK, Türkiye İstatistik Yıllığı, 2009 (Sayfa: 29); TÜİK, Türkiye İstatistik Yıllığı, 2013a (Sayfa: 35); TÜİK, İstatistiklerle Türkiye 2013b (sayfa: 8); TÜİK, İstatistik Göstergeler 1923-2013 (Sayfa: 5); DİE, 2003, 2000 Genel Nüfus Sayımı.

Tarımda makineleşme ile birlikte üretimden kopan ve işsiz kalan milyonlarca insan kırsal alanlardan kentlere göç etmiştir. Kentlerde imar, planlama ve altyapı eksiklikleri dışında, ayrıca konut üretimi ve istihdam yaratmada da yetersiz kalınmıştır. Bunun bir sonucu olarak, Türkiye'de kentsel alanlarda 1950'li yıllarla birlikte yoğun bir şekilde ruhsatsız ve/veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşma ve gecekondulaşma süreci yaşanmıştır. Bu süreç son yıllarda azalmakla birlikte, yine de sürmektedir.[158]
Türkiye'de mekânsal planlama ve arsa düzenlemesi, başta nüfus artışı, kentleşme, iç göç ve geleneksel aile yapısındaki değişiklikler gelmek üzere demografik ve ekonomik etkenlerden fazlasıyla etkilenmektedir. Özellikle nüfus artışı ve kentleşme Türkiye'de arsa politikasının temel belirleyicileri arasında yer almaktadırlar. Genel anlamda kentsel arsa politikasını ve konut talebini demografik ve ekonomik faktörler belirlemektedir. Demografik faktörler, nüfus artışı, kentleşme oranı, iç ve dış göçler ve hane halkı büyüklüğü gibi farklı türde değişkenlerden oluşmaktadır. Bu değişkenler, ülkeleri yapısal olarak da dönüştürebilen faktörlerdir. Özellikle, nüfus hareketleri, mal ve hizmet talebini etkilemesi ve emek arzını oluşturması nedeniyle iktisadi faaliyetlerin temelinde yer almaktadır. Bu bakımdan sözü edilen süreçler Türkiye için farklı dönemlere ayrılarak incelenmektedir. En yaygın inceleme;

1. 1923-1950 dönemi,
2. 1950-1965 dönemi,
3. 1965-1980 dönemi,
4. Ve 1980 sonrası dönemdir.[159]

Türkiye'de, yukarıda belirtilen dönemler içinde, üç imar yasası çıkarılmıştır.

1. 1933 tarihli ve 2290 sayılı Yapı ve Yollar Yasası,
2. 1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası (bu yasa 1972 tarihli ve 1605 sayılı yasa ile kapsamlı bir şekilde değişikliğe uğramıştır),
3. 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası.

1985 yılına kadar, imar planlarını yapma, değiştirme ve uygulama yetkisi, belediye ve valiliklere verilmekle birlikte, planların onaylanması yetkisi merkezi yönetime (adı Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olarak değiştirilen mülga İmar ve İskân Bakanlığı ve daha sonra Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve son değişiklikten önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) verilmiş, ayrıca imar ve planlama faaliyetleri yalnızca belediyelerle sınırlandırılmıştır. 1985 yılından sonra, 3194 sayılı İmar Yasası ile birlikte, tüm yetkiler, belediye sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere devredilmiş, imar yasalarının uygulanması Türkiye geneline yaygınlaştırılmış, bu arada zamanla çıkarılan özel yasalarla planlamada merkezi yönetimin etkinliği artırılmıştır.[160]
Bu süreç içinde, ülke fiziki planından başlayarak, makro planlardan mikro planlara doğru bir zaman ve mekân etaplaması oluşturulamamıştır. Üst ve alt ölçekli imar planları arasında karşılıklı ilişkiler kurulamamış, mekanların parçalanması önlenememiş ve planların etkili biçimde uygulanması sağlanamamıştır. Merkezi ve yerel yönetimler arasında sağlıklı işleyen karşılıklı ilişki ve koordine içinde, imar planlarının üretimi ve uygulama sürecinde denetlenmelerine ilişkin mekanizmalar da oluşturulamamıştır. Bu durum, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin bir tarafı olması nedeniyle, AİHM'ne çok sayıda uyuşmazlığın intikaline sebep olmuştur. Bilindiği üzere, AİHM;

1. Mülkiyet hakkı,
2. Konut hakkı,
3. Barınma hakkı,
4. Sağlıklı çevrede yaşama hakkı,

gibi hakların her birini temel hak olarak (bir insan hakkı olarak) kabul etmektedir.

2. ANAYASA'DA İMARA İLİŞKİN HÜKÜMLER[161]

158 Köktürk, 2003.

159 Çoban, 2012; Tekeli, 2012; Keleş, 2012.

160 Ünal, 2003.

161Anonim, 18/10/1982 Tarihli ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası,

https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2709&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziram 2026

İmar Kanunu ve yönetmelikleri ile düzenlenen mevzuatın, iç hukuk düzenlemeleri yanı sıra, AİHM ve yanı sıra, 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın aşağıda belirtilen maddelerinden etkilendiği görülmektedir;

1. Cumhuriyetin nitelikleri (madde: 2),
2. Temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması (madde: 13),
3. Yerleşme ve seyahat hürriyeti (madde: 23),
4. Mülkiyet hakkı (madde: 35),
5. Hak arama hürriyeti (madde: 36),
6. Temel hak ve hürriyetlerin korunması (madde: 40),
7. Kıyılardan yararlanma (madde: 43),
8. Toprak mülkiyeti (madde: 44),
9. Tarım, hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması (madde: 45),
10. Kamulaştırma (madde: 46),
11. Devletleştirme ve Özelleştirme (madde: 47),
12. Konut hakkı (madde: 57)
13. Tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması (madde: 63)
14. Devletin iktisadi ve sosyal ödevlerinin sınırları (madde: 65)
15. Yargı yolu (madde: 125)
16. Mahalli idareler (madde: 127)
17. Kamu hizmeti görevlileriyle ilgili hükümler (madde: 128),
18. Planlama; Ekonomik ve Sosyal Konsey (madde: 166)

3. İMAR KANUNU'NUN AMACI VE KAPSAMI

09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası, *"**Madde 1-** Belediye sınırları içindeki, resmi ve hususi, bütün yapılar bu Yasa hükümlerine tabidir,"* kuralı gereğince, yalnızca belediye sınırları içinde uygulanmış, imar planları belediyelerce yapılmakla/yaptırılmakla birlikte, onaylanması konusunda Bakanlığa yetki verilmiştir.

Bu yasayı yürürlükten kaldıran 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası, *"**Madde 1** – Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.","**Madde 2**– Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Yasa hükümlerine tabidir,"* ve *"**Madde 3**– Herhangi bir saha, her ölçekteki plan ilkelerine, bulunduğu bölgenin koşullarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı amaçlar için kullanılamaz,"* kuralları gereği ülkenin tamamını kapsayacak düzenlemeler getirmiştir. Ayrıca, bakanlığa ait olan plan onama yetkisi, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere devredilmiştir. Bu arada, "İmar Planlarında Bakanlığın Yetkisi" başlıklı 9. madde ile, bazı istisnai durumlarda merkezi yönetimin planlama yetkilerine sahip olduğu da açıklamıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun istisnalar başlıklı 4. Maddesinde, *"2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır."* denilmekle, İmar Kanunu'nun genel nitelikte bir yasa olduğu, imara ilişkin çok sayıda özel yasanın bulunduğu, işlemin türü ve bulunduğu bölgenin özelliklerine göre, bu alanı düzenleyen özel yasaların öncelikle uygulanacağı, bu özel mevzuatta hüküm bulunmadığı durumlarda İmar Kanunu'nun hükümlerinin uygulanacağı açıklanmıştır.

İmar Kanunu ve Yönetmelikleri birlikte değerlendirildiğinde, mevcut mevzuatın,

1. İmar planları,
2. Arsa düzenlemesi (parselasyon),
3. Yapı,
4. Yapı Denetimi,
5. İmar yaptırımları.

olmak üzere 5 (beş) ayrı bölümde düzenlemeler getirdiği görülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nda Geçen Terimler

Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.
Uygulama İmar 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.
Yerleşme Alanı; imar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.
İmar Adası; imar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.
İmar Hakkı Aktarımı; 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir.
İmar Parseli; İmar 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, daimî 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.
Su yolu; imar planı kararıyla yapay olarak oluşturulan ve deniz araçlarıyla ulaşımın sağlandığı su geçididir.
İlgili idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.
Bakanlık; Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır.
Mücavir Alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.
Çevre Düzeni Planı; varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlere ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır.
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 Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.
Mekânsal Strateji Planı; ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekânla ilişkilendirerek fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde hazırlanan, raporu ile bütün olan plandır.
Ayrıca, bu Kanunda adı geçen diğer tanımlar Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte tarif edilir (3194, madde 5).

4. MEKÂNSAL PLANLAR İLE İLGİLİ ESASLAR

Plan Kademeleri, Tanımlar, İlkeler

Mekânsal planlama kademeleri, İmar Kanunu'nda açıklanmıştır (madde: 6). Buna göre, mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak;

1. Çevre Düzeni Planları ve
2. İmar Planları

kademelerinden oluşur.
İmar planları ise;

1. Nazım imar planı ve

2. Uygulama imar planı

olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.

Mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

Büyükşehirlerde 1/25.000 ölçekli nazım imar planının yapılmış olması, gerekli görülen bölgelerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmasına engel oluşturmaz.

3194 sayılı İmar Yasası'nın 8/d maddesinde, *"d) Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur,"* denilerek yukarıda belirtilen mekânsal planlama kademeleriyle bir uyumluluk sağlanmıştır.

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (MPYY) yayımlanarak (Resmî Gazete (RG), 14.06.2014 – 29030) [162] 3194 sayılı İmar Yasası ile tanımlanan mekânsal planlar ile ilgili yapımı, onaylanması, yürürlüğe girmesi ve uygulanmaları konusunda ayrıntılı kurallar açıklanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 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, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek"* (madde: 1);

Kapsamı, *"Bu Yönetmelik, her tür ve ölçekteki mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave, değişikliklerin yapılmasına ve incelenmesine, mekânsal planlar ile özel amaçlı plan ve projelere yönelik usul ve esasları kapsar,"* (MPYY, madde: 2) şeklinde açıklanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6. maddesinin birinci fıkrasında, mekânsal planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından;

1. Mekânsal Strateji Planları,
2. Çevre Düzeni Planları ve
3. İmar Planları

Olarakhazırlanacağı; planlama kademelerinin ise, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla;

1. Mekânsal Strateji Planı,
2. Çevre Düzeni Planı,
3. Nazım İmar Planı ve
4. Uygulama İmar Planından

Oluşacağıbelirtilmiştir. Yönetmeliğin 6. maddesinin ikinci fıkrasında, *"(2) Mekânsal 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*"; üçüncü fıkrasında, *"(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur,*" denilerek 3194 sayılı İmar Yasası'nın 8. maddesiyle paralellik sağlanmıştır.

Mekânsal planlama kademesi;

4.1.1.1.1.1.1.1 Mekânsal Strateji Planı-Çevre Düzeni Planı-Nazım İmar Planı-Uygulama İmar Planı plan ölçeklerinde;

4.1.1.1.1.1.1.2 1:250.000/1:500.000 – 1:50.000/1:100.000 – 1:5.000/1:25.000 – 1:1.000 sıra düzeninde;

kabul edilmiş bulunmaktadır.

---

162 Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 5., 8. ve 44. maddeleri ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. maddesine dayanılarak hazırlandığı belirtilmiştir. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK'nin yürürlükten kaldırılmasından sonra bu yetki 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendinde yeniden tanımlanmıştır.

Bu kademelenmeye paralel olarak, alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir. Bunun doğal bir sonucu olarak, uygulama imar planlarının üst ölçekli planlara aykırı olamayacağı, arazi kullanım kararlarının alt ölçekli imar uygulama planlarıyla değiştirilemeyeceği benimsenmiştir.[163]
Planlamadaki sıra düzeninde, planların adları kadar, son yıllarda ölçeklerine göre yapılan sıralamalar ve tanımlamalar da sıkça kullanılmaktadır. Planlar üzerine konuşulurken yalnızca ölçek belirtmek bile yeterli olmaktadır. Bu bakımdan, son yıllarda, planlar, ölçeklerine göre daha sıkça nitelenmektedirler.
Geçmiş yıllarda, çevre düzeni planlarının 1/25.000 ölçekli haritalar üzerine çizildikleri ve bu planların hala geçerliliklerini sürdürdükleri bilinmektedir. Yukarıda belirtilen mekânsal planlama kademeleri ve ölçeklerinin kesinleşmesi nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen geçici 17. Madde ile, yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarının, 5 yıl içinde üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planına dönüştürüleceği; bu süre içinde, bu planlarda revizyon yapılamayacağı; yapılacak plan değişikliklerinin usul ve esaslarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirleneceği belirtilmiştir.

İmar ve Planlamada Uyulacak Kuralların Sıra Düzeni Nedir?

İmar mevzuatında "aynı konuya ilişkin hükümlerden öncelikle hangisinin uygulanacağı?" sıkça duraksamalara yol açmaktadır. Uyulacak hüküm konusunda aşağıdaki sıralamaya uyulmalıdır;

1.İmar Yasası (ve/veya Özel Yasalar)
2.İmar Planı
3.Plan Notları
4.Yönetmelikler (Örneğin: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği)

Mekânsal Planlama Kademesindeki Planlar

Mekânsal planlama kademesindeki planlar şunlardır:

1-Mekânsal Strateji Planı: *"Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal 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 mekânsal stratejileri belirleyen, sektörlere ilişkin mekânsal 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 planı,"* ifade etmektedir (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (MPYY), madde: 4, fıkra: 1, bent: 1).

Mekânsal Strateji Planları ile ilgili ilk kurallar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kuruluşu ile ilgili 644 sayılı KHK'de yayımlanmış daha sonra bu KHK'nin yürürlükten kaldırılması ardından 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesinde yeniden tanımlanmıştır.[164] Buna göre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin 97. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendindeki, "d) Mekânsal strateji planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapmak suretiyle hazırlamak ve mahalli idarelerin plan kararlarının bu stratejilere uygunluğunu denetlemek," hükmü ile mekânsal strateji planları konusunda yeniden yetkilendirilmiştir.

---

163 Danıştay 6. Dairesi, 27.12.1995 tarihli ve E. 1994/5335, K. 1995/5392 sayılı karar; Danıştay 6. Dairesi, 22.12.2006 tarihli ve E. 2006/1535, K. 2006/6529 sayılı karar

164 29.06.2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde, "Mekânsal strateji planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapmak suretiyle hazırlamak ve mahalli idarelerin plan kararlarının bu stratejilere uygunluğunu denetlemek." ile 7. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, "yerleşme, yapılaşma ve arazi kullanımına yön veren, her tür ve ölçekte fiziki planlara ve uygulamalara esas teşkil eden üst ölçekli mekânsal strateji planlarını ve çevre düzeni planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yaparak hazırlamak, hazırlatmak, onaylamak ve uygulamanın bu stratejilere göre yürütülmesini sağlamak." yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK yürürlükten kaldırılmış, ancak 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesinde yeniden tanımlanmıştır.

2-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"* (madde: 5). Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11 inci maddesinin ikinci fıkrasında, *"Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir."* hükmü ile Çevre Düzeni Planının kentsel planlamanın önemli bir kademe planı olduğuna açıklık getirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre ise, *"Varsa mekânsal 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 planı,"* ifade eder (MPYY, madde: 4, fıkra: 1, bent: c).

Çevre Düzeni Planının, plan ölçeği, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9/1-(b) maddesinde tanımlanmıştır. Bu madde de, *"b) Ülke fizikî mekânında, sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda, koruma-kullanma dengesi gözetilerek kentsel ve kırsal nüfusun barınma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi ihtiyaçların karşılanması sonucu oluşabilecek çevre kirliliğini önlemek amacıyla nazım ve uygulama imar plânlarına esas teşkil etmek üzere bölge ve havza bazında 1/50.000-1/100.000 ölçekli çevre düzeni plânları Bakanlıkça yapılır, yaptırılır ve onaylanır. Bölge ve havza bazında çevre düzeni plânlarının yapılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir."*denilmektedir.

Çevre Düzeni Planı ile ilgili hükümlere, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin görev ve yetkileri" başlıklı 18/c maddesinde, *"c) Belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını 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."*şeklinde; 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun "İl genel meclisinin görev ve yetkileri" başlıklı 10/c maddesinde, **"c) Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyeleri hariç İl çevre düzeni plânı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar plânlarını görüşmek ve karara bağlamak."** şeklinde yer verilmiş ve böylece Büyükşehir statüsünde olan ve olmayan illerde Çevre Düzeni Planının onaylanmasına açıklık getirilmiştir.

3194 sayılı İmar Yasası'nın 8/f maddesinde, *"Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir. Uygulamaya ilişkin kararlar, yörenin koşulları, parselin bulunduğu bölgenin genel özellikleri, yapının niteliği ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik, çevreye etkisi dikkate alınarak ve ölçüleri verilerek Bakanlıkça belirlenen esaslara göre uygulama imar planında belirlenir."*hükmü gereği çevre düzeni planı ile ilgili standartlarda bakanlık yetkilendirilmiştir.

3-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 planı" ifade eder (MPYY, madde: 4, fıkra: 1, bent: i).

4-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 hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" ifade eder (MPYY, madde: 4, fıkra: 1, bent: k).

İmar Planına İlişkin İlkeler

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde imar planı ilkeleri şunlardır (MPYY, madde: 21):

a. İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı hâlihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.

b. Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.

c. İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır.

d. İmar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur. Bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan planlar ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklik teklifleri yetkili idarelere karar alınması için sunulur.

e. İmar planlarında, planlama alanının niteliğine göre mevzuatta öngörülen sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve benzeri koruma kuşakları gösterilir. İmar planları, varsa stratejik gürültü haritaları ve eylem planları dikkate alınarak hazırlanır ve planlarda bu konuda gerekli tedbirler alınır.

f. Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz ve onaylanamaz. Jeolojik-jeoteknik etütler, mikrobölgeleme etütleri planın ölçeğine uygun hassasiyette hazırlanır.

g. İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır. Jeolojik-jeoteknik ve mikrobölgeleme etütleri, Bakanlık tarafından düzenlenen usul ve esaslara uygun olarak hazırlanır.

h. Çevre kirliliği oluşturmayan mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır.

i. İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, deprem, kütle hareketi (heyelan, çığ, kaya düşmesi, obruk ve benzeri) gibi afet tehlikesi altındaki alanlar, endüstriyel kaza veya kitlesel yangın riski taşıyan alanlar, aktif fay zonları için belirlenen fay sakınım zonları/tampon bölgeler ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri ile bunlar için alınması gereken önlemler imar planı kararlarına, plan notlarına, plan açıklama raporlarına yansıtılır.

j. İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanabileceği varsayılır.

k. İmar planlarında, özel proje alanı olarak belirlenen yerlerde nüfus veya yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararlar belirtilir.

l. İmar planlarında araç trafiğinin azaltılması, toplu taşıma ve yaya öncelikli bir ulaşım sisteminin kurgulanması esastır. Toplu taşım araçlarının kullanımının teşvik edilmesi amacıyla park et-devam et sisteminin yaygınlaştırılmasına ve toplu taşım duraklarının veya istasyonlarının bulunduğu etki alanında otopark alanları ayrılması ve birbirine entegre olmasına ilişkin imar planlarında kararlar getirilir.

m. İmar planlarında afet ve acil durumlarda ihtiyaç duyulabilecek açık alan, yol ve diğer mekânsal ihtiyaçlar gözetilir.

n. İmar planlarında, sosyal altyapıya yönelik standartlarının sağlanabilmesi açısından imar adalarının çok küçük ve parçalı oluşturulmayacak şekilde imar yollarının düzenlenmesi esastır.

o. Yerleşme bütününe hizmet veren ana merkezler ile alt merkezler, birbirleri ile ilişkileri ve erişilebilirlikleri gözetilmek suretiyle aşağıdaki hususlar da dikkate alınarak oluşturulur:

a) Ana merkez veya merkezi iş alanları; yönetim alanları, iş merkezleri, sosyal altyapı, konaklama, açık ve yeşil alanlar, genel ve bölgesel otopark, ulaşım ana istasyonları gibi kullanımları içerir. Bu merkezlerin, toplayıcı veya tali yolların kesiştiği noktalarda hizmet ettiği alanın büyüklüğüne, nüfusuna, otopark ihtiyacına göre ve taşıt, toplu taşıma ve bisiklet yolları ile erişilebilirliği dikkate alınarak belirlenmesi esastır.

b) Semt veya mahalle merkezleri gibi alt merkezler; asli olarak semt veya mahalle nüfusuna hizmet vermek üzere idari tesis alanları, ticaret, eğitim, sağlık tesisleri, ibadet yerleri, sosyal ve kültürel tesis gibi kullanımlar ile park, oyun alanları, meydan gibi açık alanlar, genel ve bölge otoparkları, spor tesisleri gibi kullanımları bünyesinde bulundurur. Bu merkezlerin birbirleriyle ve ana merkezle bağlantılarının, toplu taşıma, bisiklet ve yaya ulaşımı, açık ve yeşil alan sürekliliği ile sağlanması esastır.

p. İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım ana planı da dikkate alınarak, motosiklet veya motorlu bisiklet olarak nitelendirilen motokurye araçlarının park veya şarj edilebileceği, motokuryelerin kısa süreli dinlenebilecekleri alanlar; her bir araç için 1*2 m ebadında alan ayırmak ve ulaşım trafik etüdü yapılması kaydıyla ihtiyaç duyulan dinlenme birimleri ilgili idaresince belirlenmek suretiyle, motokurye araç parkı olarak ayrılır.

r. İbadet alanlarına ilişkin imar planı kararlarında ibadetin gerektirdiği yön ve alan büyüklüğü gibi kriterler göz önünde bulundurulur.

Mekânsal planların hazırlanmasında eşik analizi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde imar planına ilişkin eşik analizi ilkeleri şunlardır (MPYY, madde: 22):

a. Planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde hâlihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması ile eşik analizi hazırlanır.

b. Eşik analizinde; topografik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek bir arada değerlendirilir.

c. İmar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak kullanılır.

Nazım imar planına ilişkin ilkeler

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde nazım imar planına ilişkin ilkeler şunlardır (madde: 23):

a. Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.

b. İhtiyaç duyulması halinde, nazım imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir.

c. Ulaşım sisteminin yolculukların mesafesini kısaltacak şekilde tasarlanması esastır.

d. Park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık alanların mahalle ve semt ölçeğinde merkezlerle birlikte tasarlanması esastır.

e. Açık ve yeşil alan ile diğer sosyal ve teknik altyapı alanları bir bütün olarak, erişilebilir şekilde merkezlerle birlikte planlanmalıdır.

Uygulama imar planına ilişkin ilkeler

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde uygulama imar planına ilişkin ilkeler şunlardır (madde: 24):

a. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir.

b. Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

c. Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

d. Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.

e. Araç trafiğine ayrılmış şerit sayısını azaltmamak ve ilgili TSE standartlarına uymak kaydıyla; taşıt yollarının yaya, engelli ve bisiklet kullanımına ayrılmış kısımlarının genişlikleri, nazım imar planında değişikliğe gerek olmaksızın uygulama imar planında artırılabilir.

f. Uygulama imar planlarında, öncelikle engelliler, çocuklar ve yaşlılar gibi kamu ortak mekânlarını kullanmakta zorluk çeken ve hareket kısıtlılığı bulunan kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal altyapı alanlarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkeleri geliştirilmesi esastır.

g. Uygulama imar planlarında yaya ve bisiklet yolları ile bisiklet park yerleri uygulama ilkeleri geliştirilmesi esastır.

h. İlgili mevzuatına göre koruma altına alınmış, tescil edilmiş doğal ve kültürel varlıklar, bunların ayrılmaz parçası olan eklentileri, bahçe avlu duvarları, varsa tescilli tek yapıların koruma alanları, sokak dokuları gibi bütünleyici unsurları ile varsa koruma alan sınırları planlarda ayrıntılı olarak gösterilir. Ayrıca, varsa tescile değer yapıların tespit edilmesi halinde değerlendirilmek üzere ilgili idaresine bildirilmesi esastır.

i. Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır.

İmar planlarının üzerine çizildiği hâlihazır harita ve imar planları

Hâlihazır harita ve imar planlarının yapılmasında aşağıda belirtilen hususlara uyulur (3194, madde 7):

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 yürürlüktedir.

c. Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır.

İmar Planlarının Niteliği, Yapımı, Onaylanması, Kesinleşmesi, Değiştirilmesi ve İptali

1) İmar Planları Ne Tür Bir İşlemdirler?

Yüzlerce plan kararından oluşan ve bu kararların tümünü tek bir yasal belge üzerinde bütünleştiren imar planları düzenleyici nitelikte idari işlemdirler.

Düzenleyici işlemler: genel, soyut, sürekli, kişilikdışı, bir kez uygulanmakla tükenmeyen, kural koyucu işlemlerdir. Danıştay kararlarında da, imar planlarının genel düzenleyici işlem niteliğinde olduğu kabul edilmektedir.

Danıştay'ın bir kararı şöyledir, *"... Düzenleyici işlemlerin kural olarak kazanılmış hak yaratmayacağı, kaldırılmaları ve değiştirilmelerinin her zaman olanaklı olduğu idare hukukunun bilinen ilkelerindendir. Düzenleyici işlemlerin kişilere uygulanması yoluyla bireyselleşmesi durumunda kazanılmış hak yaratacakları ve bu durumda da düzenleyici işlemlerde yapılacak değişikliklerde idari istikrarın ve/veya kazanılmış hakların korunması gerekeceği hukuk devleti ilkesinin bir sonucudur ..."*.İmar planlarının bu niteliği gereği, planlarda yapılan değişiklikler ondan etkilenenler bakımından bir kazanılmış hak oluşturmazlar.

Bir diğer deyişle, düzenleyici nitelikte genel bir idari işlem olan imar planında konut, ticaret, yol, yeşil alan, turizm, park ve benzeri arazi kullanış türleri,

4.1.1.1.1.1.1.3 Planda isabet ettikleri yerdeki taşınmaz sahibinden bağımsız olarak o yere özgülendikleri (tahsis edildikleri) için, bu arazi kullanışlarının kişilere verilmiş bir şahsi hak olmadıkları, planlama işleminin genel bir sonucu olarak o yere verildikleri kabul edilmektedirler.

4.1.1.1.1.1.1.4 Dolayısıyla, birbirine bitişik iki taşınmazdan birinin konut diğerinin yeşil alana özgülenmesi halinde taşınmazı yeşil alana isabet eden malikin diğer taşınmazı "emsal" göstererek plan değişikliği istemi kabul edilmemektedir.

İmar Yasası'nın 27. maddesi ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği bir yana bırakılırsa, imar planı olmadan, yapı yapılamayacağı, bir diğer deyişle, yapı ruhsatının imar planına dayanarak düzenlenmesi gerektiği ve imar planı henüz yapılmamış yerdeki taşınmaz için, bu aşamada inşaat ruhsatı verilmeyebileceği imar mevzuatının genel kuralıdır.[165]

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne (PAİY) göre;

4.1.1.1.1.1.1.5 Uygulama imar planı olmayan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez (PAİY, madde: 5, fıkra: 1).

4.1.1.1.1.1.1.6 Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz (PAİY, madde: 54, fıkra: 1).

4.1.1.1.1.1.1.7 Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan alanlarda ruhsat düzenlenemez. Ancak, yapı kullanma izin belgesini haiz bir binada veya bu binada yer alan bağımsız bölümlerde; binanın dış konturunu, taban, emsal ve inşaat alanını, saçak seviyesini ve kullanım amacını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliği açısından gerekli önlemleri almak kaydıyla yapılan tadilatlarda imar planının yürürlüğüne bakılmaz. (PAİY, madde: 55, fıkra: 16).

şeklindeki hükümler de imar planının ne kadar önemli olduğunun ve imar mevzuatında esas alındığının örnekleridir.

2) Üst ve Alt Ölçekli Planlar Arasında Uyumluluk Zorunlu mudur?

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde (madde:6);

"Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. Mekânsal 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 mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır. Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Yasası'nda da (madde: 8/d), "Üst kademe planları Bakanlıkça onaylanan bu Kanunun istisnası olan alanlar ile korumaya yönelik diğer özel kanunlara tabi alanlara ilişkin alt kademe planların onay, askı ve kesinleşme işlemleri bu Kanunun 9 uncu maddesine göre gerçekleştirilir. Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir. Bu bent uyarınca yapılacak işlemlerde bu maddenin (c) bendi hükümlerine uyulur." denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde de (madde: 5, Fıkra: 2), "Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez.

---

165 Danıştay 6. Daire 12.11.2007 tarihli ve E.2005/4453, K.2007/6360 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 118).

Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir."denilmektedir.
Yukarıda belirtilen yasa ve yönetmelik hükümlerinden alt ölçekli planların üst ölçekli planlara aykırı olamayacağı, belirtilen sürede aralarında uyumluluğun kurulması gerektiği belirtilmektedir.

3) Genel Planlama Esasları Nelerdir?

1) 3194 Sayılı İmar Kanunu'na Göre Genel Planlama Esasları

İmar Kanunu'nda genel planlama esasları 8. madde de açıklanmıştır. Buna göre;Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez. (3194, madde: 8/c).
BİLGİ NOTU: 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 15.05.2014 tarih ve 29001 sayılı Resmî Gazete de yayınlanan 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değiştirilmiştir.
Yapılan değişiklik sonrasında, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun amacı; "toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemek" (madde: 1); kapsamı ise, "arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak sınıflandırılması, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin asgari büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması ile görev, yetki ve sorumluluklara ilişkin usul ve esasları kapsar." (madde: 2) şeklinde açıklanmıştır
Yapılan değişiklikle, tarım arazilerinin miras ve satış yolu ile küçülmesini önlemek için ***"asgari tarımsal arazi büyüklüğü"***, ***"yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü"*** *ve* ***"ekonomik bütünlük"*** *tanımları yapılmış, tarım arazilerinin sınıflarına göre genel ve yöresel bölünemez en küçük parsel büyüklükleri belirlenmiş ve satış, devir ve rehin yolu ile intikallerde satılabilecek tarım arazileri ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. 5403 sayılı yasada yapılan değişikliğin ardından;*

Tarım ve Orman Bakanlığı'nca,

1. *"Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik" (Resmî Gazete, Tarihi: 31/12/2014, Sayısı: 29222; Değişiklik, Resmî Gazete, Tarihi: 08/12/2021, Sayısı: 31683)*
2. *Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nce, "5403 sayılı Kanun'un uygulama talimatı" konulu 27.06.2014 tarihli ve 68656427.230.04.02-/5257 sayılı Talimat166,*
3. *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nca, "5403 s. Kanun Uygulamaları konulu", 12.06.2014 tarihli ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı duyuru167,*

Buna göre;
1. Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü: *"Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü" ifade ettiği belirtilmiş (5403 sayılı Yasa, m. 2/h), tarım arazilerinin;*

- *Mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinin 2 hektar,*
- *Dikili tarım arazilerinin 0,5 hektar,*
- *Örtü altı tarımı yapılan arazilerin 0,3 hektardan*

---

166 *Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün "6537 sayılı Kanun'un Uygulama Talimatı" konulu 29.05.2014 tarihli ve 68656427.230.04.02/4359 sayılı Talimatı, 27.06.2014 tarihli ve 68656427.230.04.02-/5257 sayılı Talimatla yürürlükten kaldırılmıştır.*
167. *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın "Tarım Arazilerinde Devir" konulu 26.05.2014 tarihli ve 23294678-010.07.02/28158 sayılı Duyurusu, 5403 sayılı Kanun Uygulamaları konulu, 12.06.2014 tarihli ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı duyurusu ile yürürlükten kaldırılmış ve bu duyuruda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlük Makam Olur'u ile çeşitli tarihlerde ekleme ve çıkarmalar yapılmıştır.*

küçük belirlenemeyeceği; Bakanlığın bu miktarları artırabileceği; tarım arazilerinin Bakanlıkça belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemeyeceği, hisselendirilemeyeceği, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedinin artırılamayacağı açıklanmıştır. Bunun bir istisnası olarak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parsellerin oluşturulabileceği belirtilmiştir (5403 sayılı Yasa, Madde: 8).

2. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü: *"Bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini", ifade ettiği belirtilmiş (5403 sayılı Yasa, m. 2/ı), tarım arazileri, 5403 sayılı Yasanın eki olan (I) sayılı cetvelde, Türkiye'deki tüm iller ve ilçeler itibarıyla kuru arazi, sulu arazi, dikili arazi, örtüaltı arazi türlerinde en küçük tarımsal parsel büyüklüğü olarak açıklanmıştır.*

3. Ekonomik bütünlük: *Mülkiyeti aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak işletildiği Bakanlıkça tespit edilen arazileri, ifade ettiği belirtilmiş (Yönetmelik, m. 4/d), aynı kişiye ait tarımsal araziler arasındaki ekonomik bütünlük olup olmadığının tespitinde;*

a. Örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın altında olan tarım arazileri ekonomik bütünlük arz etmez.

b. Aynı kişiye ait sınırdaş olmayan tarım arazilerinin aralarındaki mesafe on km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul edilir.

c. Mülkiyeti aynı kişiye ait, sınırdaş olan tarımsal arazilerin ekonomik bütünlük teşkil ettiği kabul edilir.

d. Aynı kişiye ait tarımsal arazilerden birinin veya birkaçının paylı olması durumunda kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır.
denilmek suretiyle belirtilen kriterlere göre belirleneceği açıklanmıştır (Yönetmelik, m. 7).

Bakanlıkça belirlenen tanım ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan plan, plan değişikliği ve revizyonlarının, parselasyon planlarının, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin, imar mevzuatına konu edilen orto-görüntüler ile diğer coğrafi veri ve bilgilerin, ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanınca belirlenen usul, esas ve ilgili standartlara uygun şekilde ve sayısal olarak; üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı ile entegrasyonunun sağlanması ve bedelsiz olarak Bakanlığa gönderilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde bu veriler esas alınır (3194, madde: 8/ç).

Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarında; organize sanayi bölgesi, endüstri bölgesi, sanayi sitesi ve teknoloji geliştirme bölgesine ilişkin kararların alınması ve bu kararlarda değişiklik yapılması Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşüne tabidir. Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir. Bu bent uyarınca yapılacak işlemlerde bu maddenin (c) bendi hükümlerine uyulur (3194, madde: 8/d).

Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. 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 (3194, madde: 8/e).

Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir. Uygulamaya ilişkin kararlar, yörenin koşulları, parselin bulunduğu bölgenin genel özellikleri, yapının niteliği ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik, çevreye etkisi dikkate alınarak ve ölçüleri verilerek Bakanlıkça belirlenen esaslara göre uygulama imar planında belirlenir (3194, madde: 8/f).

Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan mekânsal planlamaya, harita ve parselasyona, etüt ve projelendirmeye, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlemeye, enerji kimlik belgesi hazırlanmasına ilişkin iş ve işlemler ile yapı malzemelerini; denetlemeye, aykırılıklar hakkında işlem tesis etmeye, aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımı gerçekleştirmeye, ilgililer hakkında idari yaptırım kararı vermeye yetkilidir. Bu görevlerden, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir. İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar. Bakanlık denetçilerinin seçimi, eğitimleri, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir (3194, madde: 8/g).

Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır(3194, madde: 8/ğ).

Köylerde ve kırsal özellik gösteren diğer yerleşmelerde yapıların etüt ve projeleri ilgili idarenin veya Bakanlığın taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından hazırlanabilir. Bakanlıkça; bu Kanun kapsamındaki yerleşmelere ilişkin enerji verimli, iklim duyarlı ve ekolojik özellikli plan ve projeler hazırlanabilir veya hazırlattırılabilir, bu nitelikli yapılar inşa edilebilir veya uzun vadeli kredilendirilmek suretiyle desteklenebilir (3194, madde: 8/h).

Harita, plan, etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dâhil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez (3194, madde: 8/ı).

İdarelerce onaylanmış; mevcut durumu gösteren hâlihazır haritalar, parselasyon planları ile teknik ve idari düzenlemeleri içeren bu Kanun kapsamındaki planların değişiklik ve revizyonlarında ilk müellifin görüşü veya izni aranmaz (3194, madde: 8/i).

İlgili idareler, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kurar. Komisyon, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde ilk müellifin görüşü aranmaz. Özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde; eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmediğine, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna 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 (3194, madde: 8/j).

2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne Göre Genel Planlama Esasları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde genel planlama esasları şöyle tanımlanmıştır (madde: 7);

1. Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
2. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
3. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.
4. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.

5. Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.

6. Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.

7. Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.

8. Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağlıklaştırma ile ilgili kararlara yer verilir.

9. Planlarda doğa kaynaklı deprem, sel/taşkın, kütle hareketi (heyelan, çığ, kaya düşmesi, obruk ve benzeri), tsunami, yangın gibi afetler ile insan ve teknoloji kaynaklı endüstriyel/kimyasal kazalar, kitlesel göç ve benzeri tehlikelere yönelik olarak; ilgili kurum ve kuruluşlarca üretilen bilgi, belge, analiz, etüt ve haritalar, jeolojik ve hidrolojik yapıya ilişkin bilgiler, doğa kaynaklı veriler, varsa iklim değişikliğinin olumsuz etkilerine ilişkin etkilenebilirlik ve risk analizleri, meteorolojik verilerin ve bulguların analizleri ve il afet risk azaltma planlarında öngörülen öneri ve önlemler esas alınır.

10. Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.

11. Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.

12. Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin biraraya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.

13. 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.

14. 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.

15. Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır.

16. Kentsel ulaşım ana planın hazırlanmasına dair süreçler, 2/5/2019 tarihli ve 30762 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ulaşımda Enerji Verimliliğinin Artırılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yürütülür.

Nazım İmar planı ile ilgili genel planlama ilkeleri ise şöyledir (MPYY, madde: 23);

1. Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.

2. İhtiyaç duyulması halinde, nazım imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir.

3. Ulaşım sisteminin yolculukların mesafesini kısaltacak şekilde tasarlanması esastır.

4. Park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık alanların mahalle ve semt ölçeğinde merkezlerle birlikte tasarlanması esastır.

5. Açık ve yeşil alan ile diğer sosyal ve teknik altyapı alanları bir bütün olarak, erişilebilir şekilde merkezlerle birlikte planlanmalıdır.

Uygulama imar planı ile ilgili genel planlama ilkeleri ise şöyledir (MPYY, madde: 24);

(1) Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir.

(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

(4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.

(5) Araç trafiğine ayrılmış şerit sayısını azaltmamak ve ilgili TSE standartlarına uymak kaydıyla; taşıt yollarının yaya, engelli ve bisiklet kullanımına ayrılmış kısımlarının genişlikleri, nazım imar planında değişikliğe gerek olmaksızın uygulama imar planında artırılabilir.

(6) Uygulama imar planlarında, öncelikle engelliler, çocuklar ve yaşlılar gibi kamu ortak mekânlarını kullanmakta zorluk çeken ve hareket kısıtlılığı bulunan kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal altyapı alanlarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkeleri geliştirilmesi esastır.

(7) Uygulama imar planlarında yaya ve bisiklet yolları ile bisiklet park yerleri uygulama ilkeleri geliştirilmesi esastır.

(8) İlgili mevzuatına göre koruma altına alınmış, tescil edilmiş doğal ve kültürel varlıklar, bunların ayrılmaz parçası olan eklentileri, bahçe avlu duvarları, varsa tescilli tek yapıların koruma alanları, sokak dokuları gibi bütünleyici unsurları ile varsa koruma alan sınırları planlarda ayrıntılı olarak gösterilir. Ayrıca, varsa tescile değer yapıların tespit edilmesi halinde değerlendirilmek üzere ilgili idaresine bildirilmesi esastır.

(9) Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır.

4) İmar Planlarında Revizyon Yapılabilir mi?

(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir (MPYY, madde: 25).

5) Mekânsal plan yapımında kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunlu mudur?

Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. 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 (3194, madde: 8/e). Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar ile ilgili araştırma ve analiz çalışmalarında kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması hükümleri şöyledir (MPYY, madde: 8);

(1) Mekânsal 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.

(2) 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.

(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik, ibadet yeri vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar.

6) Mekânsal planların idarelerce ön incelemesinde süre kısıtlaması var mıdır?

(1) İdare; onaylanmak üzere iletilen plan tekliflerini, öncelikle eksik belgesinin olup olmadığı yönünden inceler, eksik belgesi bulunanların eksikliklerinin ilgilisince 30 gün içinde tamamlanmak üzere iade eder.

(2) Plan teklifleri; Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca, planın kademesi ve türüne göre üst kademe planlar, planlama esasları, yapılan analiz ve kararlar ile birlikte gerekçesi, planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik hususları kapsamında değerlendirilir (MPYY, madde: 31).

7) İmar Planları müellif olmadan yapılabilir mi?

1) Plan paftası, plan notları, plan raporu bulunmayan ve plan teklifi niteliğini haiz olmayan, müellif tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz.

2) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır (MPYY, madde: 31).

8) Mekânsal planlar hangi karar mercilerince onaylanır ve nasıl yürürlüğe girer?

Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur (3194, Madde 8):

"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[168] 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. Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak 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 ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.

2.İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eşzamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde enaz 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır.

3.Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanabilir. Bu kentsel tasarım projelerinin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

4.Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

168Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı önce Kalkınma Bakanlığına dönüştürülmüş, ardından Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Kalkınma Bakanlığı birleştirilerek yeni ismi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı olmuştur. 09 Temmuz 2018 tarihli ve mükerrer 30473 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığı 703 sayılı Kanun Hükmünde kararnamenin 213. Maddesinin (r) bendi gereği "Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir. Ancak kanunda mevcut ibare aynen devam etmektedir.

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.
Kesinleşen imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir.
Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.
Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin planların onaylanması ve yürürlüğe girmesi ile ilgili kuralları şöyledir (madde: 32):

(1) Çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikler idarelerin karar mercilerince onaylanarak yürürlüğe girer. Ancak uygulama imar planı kesinleşmeden imar uygulaması yapılamaz.

(2) Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur.

(3) Çevre düzeni planlarının kesinleşmeyen kısımlarını kapsayan imar planları onaylanmaz.

(4) Plan onaylamaya yetkili idarelerin karar mercilerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle idarelerce otuz gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir.

(5) Planlar plan notları, plan raporları ve ekleriyle birlikte onaylanır. Onay metninde açıkça belirtilmese dahi plan raporu ve diğer eklerin plan paftaları ile birlikte onaylandığı kabul edilir.

(6) Kesinleşen planların her bir paftasının önyüzüne Plan İşlem Numarası ile onay tarih ve sayısının yazılarak mühürlenmesi zorunludur.

9) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren kaç gün sonra ilan edilir?

Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur (MPYY, madde: 33).

10) Çevre düzeni planı ve imar planlarının askıya çıkarılması sırasında ne tür işlem yapılır ve bu planlara nasıl itiraz edilir?

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca (madde: 8/b); İmar planları, onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Mücavir alanlarda ise, onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ise süre 15 gün değil 30 gün olarak belirtilmiştir (madde: 33).

— Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar ilgili birim amiri dahil iki imzalı olarak düzenlenir.

— Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

11) Çevre düzeni planı ve imar planlarına yapılan itirazlar nasıl incelenir?

3194 Sayılı İmar Kanunu uyarınca (madde: 8/b); "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. Mücavir alanlarda ise, onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar."
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ise süre 15 gün değil 30 gün olarak belirtilmiştir (madde: 33):

- *İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.*
- *İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.*
- *Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.*

12) İmar planları ne zaman kesinleşir?

İmar planları hangi kurum tarafından onaylanırsa onaylansın, yürürlüğe girmesi için mutlaka 1 (bir) ay süreyle askıya çıkarılmalıdır.[169]
Yasa ve yönetmeliklerde belirtilen prosedüre uygun bir şekilde onaylanmayan ve yürürlüğe girmeyen planlara dayalı işlem yapılmaz. Bir diğer deyişle, hukuken geçerli bir plana dayalı olmadığı anlaşılan hakların (örneğin, imar durumu, arsa düzenlemesi, yapı ruhsatı, yapı tatil zaptı ve benzeri) geçerliliğinden ve ilgilisine bir hak kazandırdığından söz edilemez.[170]
Danıştay kararlarında;

- "İmar planı belediye meclisince görüşülüp kabul edilmeden askıya çıkarılarak ilan edildiği için, kesinleşmiş bir imar planı olmadığından; dava konusu edilebilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu işlem bulunmadığı,"[171]
- "İmar planları kanunda öngörülen usule uygun olarak askıya çıkarılarak ilan edilmesi gerektiğinden, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında askıya çıkarılan plan değişikliğinin tebliği üzerine açılan davanın esasının incelenmesi gerektiği"[172]

belirtilmiştir.
Usulüne uygun biçimde ilan edilmeyen imar planı kesin ve uygulanabilir nitelikte değildir.[173]Yasada öngörülen prosedür tamamlanmaksızın tesis edilmiş bir işlem olacağından, bu şekil eksikliği nedeniyle iptali istenebilir.[174] İmar planının ilgili idarece ilan edilmediği için kesinleşmediği düşüncesi, planın uygulanması ile birlikte çıkarı ve hakkı ihlal edildiği iddiasıyla süresinde plana karşı dava açan kişinin, dava hakkının ertelenmesi, oluşan fiili durum nedeniyle zarar görmeye devam etmesi anlamına gelmektedir.[175]

13) Mekânsal Planlarının Onay Tarihinde Hangi Tarih Esas Alınır?

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesinin birinci fıkrasında, "Çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikler idarelerin karar mercilerince onaylanarak yürürlüğe girer," denilmekte; 33. maddesinin dördüncü fıkrasında ise, "İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi durumunda, planlar başkaca bir onay işlemine gerek

---

169 Danıştay 6. Dairesi, 16.01.2001 tarihli ve E. 1999/5104, K. 2001/576 sayılı karar; Danıştay 6. Dairesi, 07.06.2010 tarihli ve E. 2008/2280, K. 2010/5641 sayılı karar.

170 Danıştay 6. Dairesi, 18.10.1994 tarihli ve E. 1994/183, K. 1994/3626 sayılı kararı, (Danıştay Dergisi, Sayı: 90, sayfa: 635-637).

171 Danıştay 6. Dairesi, 13.10.2009 tarihli ve E. 2007/8653, K. 2009/9641 sayılı kararı (Danıştay Dergisi, Sayı: 123).

172 Danıştay 1. Daire, 17.10.2001 tarihli ve E. 2001/116, K. 2001/146 sayılı karar; Danıştay 6. Dairesi, 11.03.2013 tarihli ve E. 2010/9414, K. 2013/1524 sayılı kararı (Danıştay Dergisi Yıl: 2013, Sayı: 133, s. 398-402).

173 Danıştay İDDGK, 18.09.2003 tarihli ve E. 2003/521, K. 2003/609 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 3, Sayfa: 74)

174 Danıştay İDDGK, 06.10.2005 tarihli ve E. 2003/518, K. 2005/2406 sayılı karar (DD, Sayı:112, s. 21); Danıştay İDDKG, 07.10.2010 tarihli ve E. 2007/136, K. 2010/1358 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 126, Sayfa: 44-48).

175 Danıştay İDDGK, 10.07.2003 tarihli ve E. 2003/326, K. 2003/588 sayılı karar.

kalmaksızın ret kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması durumunda planlar askı süresinin sonunda kesinleşir," denilmektedir.

14) Parsel Bazında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yapılabilir mi?

Nazım plan ana kararlarını bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yolu ile yapılamaz.[176]
İmar planlarında hangi durumlarda ve ne şekilde değişiklik yapılabileceği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde açıklanmıştır. Buna göre,

4.1.1.1.1.1.1.8 Nazım plan ana kararlarını bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yolu ile yapılamaz.

4.1.1.1.1.1.1.9 Yeni belirtilen kullanışın gereksinmesi olan sosyal ve teknik altyapı alanları yönetmelikte belirtilen standartlara ve nüfus koşulu aranmaksızın otopark yönetmeliği hükümlerine uygun olarak birlikte düzenlenir.

4.1.1.1.1.1.1.10 Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımı ve genel yoğunlukları gibi nazım plan ana kararlarının değiştirilmesi, ancak imar planının yeniden yapılması için olanaklı olabilir.

Çevredeki nüfus, yoğunluk, sosyal ve teknik altyapı dengesi ve kamu yararı yönünden yapılacak irdelemeler ve planlamanın genel ilkeleri de dikkate alınarak, taşınmaza ayrıldığı amaç için gereksinme bulunmadığı sonucuna varılması durumunda, parsel bazında plan değişikliğine gidilmesi olanaklıdır.[177]
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre imar planı değişiklikleri aşağıda belirtilen koşullarda yapılabilir (madde: 26);

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a)İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b)İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c)Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

---

176 Danıştay 6. Dairesi, 27.12.1990 tarihli ve E. 1990/1030, K. 1990/3042 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 82-83, s: 476-479).

177 Danıştay 6. Dairesinin, 06.07.2011 tarihli ve E. 2009/14173, K. 2011/2660 sayılı kararı (Danıştay Dergisi, Sayı: 128, s: 182-183).

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılamaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

d) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

e) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruluştan alınacak görüşe uyulur.

f) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.

15) Planların Aleniyeti ve Denetimi Nasıl Sağlanır?

3194 sayılı İmar Yasası'nın "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8. Maddesinin 5. Fıkrasında, "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." denilmekte, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde de,

(1) Bu Yönetmelikte adı geçen her tür ve ölçekteki planlar, plan notları, açıklama raporları ve ekleriyle birlikte alenidir. Bu aleniyeti sağlamak planı onaylayan idarenin görevidir.

(2) İdareler; mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planlarının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar halinde ya da sayısal ortamda çoğaltarak, tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir. Ayrıca idareler, internet sayfasında sürekli yayımlamak suretiyle de planlara aleniyet sağlayabilir.

(3) Planların aleniyetini sağlamak ve toplumu bilgilendirmek için, medya ve elektronik haberleşmenin yanı sıra seminerler, konferanslar, sergiler ve toplantılar gibi araçlar da kullanılabilir (MPYY, Madde: 34).

denilmektedir. Belediyeler, Belediye Meclisi kararı ile belirledikleri harç karşılığında planları ve plan bilgilerini 3. Kişilere ve kurumlara satmaktadırlar.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bu konudaki kuralları şöyledir:

(4) Kesinleşen planlar idarelerce plan notları, plan raporu, onaya ilişkin karar, askı tutanakları ve jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etütleri ile birlikte en geç on beş gün içerisinde Bakanlık tarafından belirlenen sayısal veri yapısına göre coğrafi bilgi sistemi ortamında kaydedilerek, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalında yayımlanması için Bakanlığa iletilmek üzere İl Müdürlüklerine gönderilir.

(5) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanıp onaylanan mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerine ilişkin coğrafi veri ve bilgilerin, idarelerce Cumhurbaşkanı'nca belirlenen usul ve esaslara uygun şekilde ve coğrafi bilgi sistemi ortamında sayısal olarak üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi ve Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde: 34).

16) Planların İzlenmesi ve İncelenmesinde Yetkili İdare Hangisidir?

-İdarenin ve müellifin yükümlülükleri

İdare ve plan müelliflerinin her tür ve ölçekteki plan yapımında bu Yönetmeliğe uyması zorunlu olup, planlarda bu Yönetmelikte yer alan hükümlere aykırı kararlar getirilemez (MPYY, Madde: 36).

-Planların izlenmesi ve incelenmesi:

(1) Planların, üst kademe planlara, bu Yönetmeliğe ve imar mevzuatına uygunluğunun sağlanması planı yapan ve onaylayan idarelerin sorumluluğundadır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında il özel idarelerince onaylanan her tür ve ölçekteki mekânsal planların; üst kademe planlara, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Yönetmeliğe uygunluğunu izleme ve inceleme işlerini Bakanlık yürütür.

(2) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında il özel idarelerince onaylanan mekânsal planlar kesinleştikten sonra incelenmek üzere en geç on beş gün içinde İl Müdürlüğüne iletilir.

(3) Mekânsal 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 iletilir.

(4) İletilen mekânsal planlar incelenerek gerekli değerlendirmeler yapılır. Bakanlıkça, planlarda; usul, şekil, üst ölçekli planlar ve Bakanlıkça yayımlanan yönetmeliklere aykırılık tespit edilmesi halinde, gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi amacıyla ilgili idare bilgilendirilir.

(5) Bakanlık, planların incelenmesini resen veya İl Müdürlükleri aracılığı ile yapabilir (MPYY, Madde: 35).

-Planlarının yaptırılması: İdare; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre her tür ve ölçekte plan yapımı, bu planlara altlık oluşturacak her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, mikro bölgeleme çalışmaları ile danışmanlık ve araştırma işlerini,

4.1.1.1.1.1.1.11 Bu işlerde faaliyet gösteren, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları ile yaptırabileceği gibi

4.1.1.1.1.1.1.12 İller Bankası Anonim Şirketine yetki verilmek suretiyle ya da ihale yöntemi ile de

temin edebilir (MPYY, madde: 37).

17) Plan İşlem Numarası Zorunlu Mudur?

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onay makamına sunulan veya idare meclisinin gündemine alınan plan teklifleri, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır. Ancak, bu planlar için de plan işlem numarası alınması zorunludur (MPYY, Geçici madde: 1).

İdareler; yürürlükteki mekânsal planlarını bir yıl içinde Bakanlıkça belirlenen veri yapısına uygun olarak coğrafi bilgi sistemi ortamında sayısallaştırılıp Plan İşlem Numarası almak suretiyle Bakanlığa iletir. İdareler tarafından talep edilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde sayısallaştırma hizmeti Bakanlık tarafından yapılabilir (MPYY, Geçici madde: 4).

18) Planlar Nasıl Değiştirilir?

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz (MPYY, madde: 26).

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.

(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a. Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

b. Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a. Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b. Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c. İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılamaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

d. İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

e. İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruluştan alınacak görüşe uyulur.

f. Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.

İmar Planlarında Merkezi Yönetimin Yetkisi

İmar planları ile ilgili merkezi yönetimin yetkisi 3194 sayılı İmar Kanunu'nda (madde: 9) açıklanmıştır. Madde metninde, hangi durumlarda merkezi yönetimin plan yapma konusunda yetkili olduğu belirtilmiştir. Yetki alanları yasada sayıldığından bu alanlar dışında yetki kullanılması söz konusu değildir. Madde şöyledir:

Bakanlık gerekli görülen hallerde,

1. Kamu yapıları ve

2. Enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve değişikliklerinin,

3. Umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya

4. Toplu konut uygulaması veya

5. Gecekondu Kanunu'nun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin,

6. Birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya

7. İçerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını,

İlgili 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) (2) 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. İlgili belediyeler görüşlerini onbeş 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 re'sen yapar ve onaylar.

Bakanlık birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde re'sen onaylar.

Kesinleşen planlar ilgili belediyelere ve valiliklere tebliğ edilir. Bu planların uygulanması mecburidir. Re'sen yapılan planlardaki değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

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 plânları, Özelleştirme İdaresince değerlendirilmek ve sözleşmeye uygunluğu konusundaki görüşü de alınmak kaydı ile (...) re'senonaylamaya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili olup, her türlü ruhsatı ilgili belediye en geç iki ay içinde verir.

Belediyeler Üzerinde Merkezi Yönetimin İmar Denetimi

Belediyelerin ve yanı sıra, diğer kurum ve kuruluşların imara ilişkin faaliyetlerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından denetimine ilişkin genel kural 3194 sayılı İmar Yasası'nın 8/ç maddesinde belirtilmiştir.[178] Buna göre;

Bakanlıkça belirlenen tanımlar ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan

4.1.1.1.1.1.1.13 Halihazır haritalar,

4.1.1.1.1.1.1.14 Plan,

4.1.1.1.1.1.1.15 Plan değişikliği ve revizyonları,

4.1.1.1.1.1.1.16 Parselasyon planları,

4.1.1.1.1.1.1.17 Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile

4.1.1.1.1.1.1.18 İmar mevzuatına konu edilen orto-görüntüler ile diğer coğrafi veri ve bilgilerin,

ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanı'nca belirlenen usul ve esaslara uygun şekilde ve sayısal olarak;

4.1.1.1.1.1.1.19 Üretilmesi,

4.1.1.1.1.1.1.20 Elektronik ortamda ilan edilmesi,

4.1.1.1.1.1.1.21 Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı ile entegrasyonunun sağlanması ve bedelsiz olarak Bakanlığa gönderilmesi,

4.1.1.1.1.1.1.22 Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve

4.1.1.1.1.1.1.23 Güncellenmesi

zorunludur. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde de bu veriler esas alınır.

Bakanlık, ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan;

4.1.1.1.1.1.1.24 Mekânsal planlamaya,

4.1.1.1.1.1.1.25 Harita ve parselasyona,

4.1.1.1.1.1.1.26 Etüt ve projelendirmeye,

---

178 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na belediyelerin imar faaliyetlerini inceleme ve denetim yetkisi veren 18.01.1966 tarihli ve 710 sayılı Yasa 09.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Yasası'nın 43. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece belediyelerin imar, planlama ve uygulama faaliyetleri ile ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın denetim yetkisi kaldırılmış, bu yetki 3152 sayılı İçişleri Bakanlığının Teşkilat ve Vazifeler Hakkında Kanun uyarınca İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nce kullanılmaya başlanmıştır. İçişleri Bakanlığı'nca üç dört yılda bir yapılan denetimlerin de yeterli ve etkili olmadığı görüşü yaygındır. Belediyelerin imar, planlama ve uygulama konularındaki faaliyetlerinin tek denetimi idari yargı tarafından yapılmaktadır. Anayasanın 125. maddesinin dördüncü fıkrası gereği idari yargının yetkisi de idarî eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimiyle sınırlı olup, bu yetki yerindelik denetimi şeklinde kullanılamamaktadır.

4.1.1.1.1.1.1.27 Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlemeye,

4.1.1.1.1.1.1.28 Enerji kimlik belgesi hazırlanmasına

4.1.1.1.1.1.1.29 İlişkin iş ve işlemler ile

4.1.1.1.1.1.1.30 Yapı malzemelerini;

- Denetlemeye,
- Aykırılıklar hakkında işlem tesis etmeye,
- Aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik
- Yapmaya ve onaylamaya,
- Yapı tatil tutanağı tanzim etmeye,
- Mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve
- Yıkımı gerçekleştirmeye,
- İlgililer hakkında idari yaptırım kararı vermeye,

yetkilidir. Bu görevlerden,;
4.1.1.1.1.1.1.31 Yapı tatil tutanağı tanzim etmeye,

4.1.1.1.1.1.1.32 Mühürlemeye ve

4.1.1.1.1.1.1.33 Yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile

4.1.1.1.1.1.1.34 Denetlemeye

4.1.1.1.1.1.1.35 İlişkin görevler,

Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir. İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar. Bakanlık denetçilerinin seçimi, eğitimleri, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir (3194 sayılı İmar Yasası, Madde: 8/g).

Merkezi Yönetimin İmarda Yetkiler Verdiği Kurum: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı[179]

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın imar ve planlamaya ilişkin yetkileri, 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesinde yer almakta iken, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın çevre düzeni planı, nazım imar planı, uygulama imar planı ile ilgili yetkili olduğuna ilişkin söz konusu 97. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (ç), (ğ), (h), (n) ve (o) bentlerinin Anayasa'ya aykırı olduğu savıyla açılan davada, Anayasa Mahkemesi, 26.10.2023 tarihli ve E. 2018/118, K. 2023/180 sayılı kararıyla iptal kararı vermiştir.180

179 09 Temmuz 2018 tarihli ve Sayı: 30473 (3. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete de (Sayfa: 3) yayımlanan 703 sayılı KHK'nin 5. Maddesinde, "Madde 5-29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname yürürlükten kaldırılmıştır." Denilmiştir. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK'nin 2. Maddenin 1. fıkrasında sayılan yetkiler, bu KHK'nin yürürlükten kaldırılması ardından, 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesinde yeniden tanımlanmıştır. 29.10.2021 tarihli ve 31643 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın adı "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı" olarak değiştirilmiştir. Kararnamenin 7. Maddesinde, mevzuatta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yapılan atıfların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yapılmış sayılacağı belirtilmiştir.

180 Resmî Gazete, Tarihi: 27.02.2024, Sayısı: 32473; Anayasa Mahkemesi, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (ç), (ğ), (h), (n) ve (o) bentlerinin konu bakımından yetki yönünden Anayasa'ya aykırı olduklarına ve iptallerine, iptal hükümlerinin Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin

Bunun üzerine, 05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Yasa ile 3194 sayılı İmar Yasası'na Ek 11. madde eklenmiş ve daha önce 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. maddesinde yer alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın görev ve yetkilerine ilişkin hükümler, bu kez İmar Yasası'nın Ek 11. maddesinde yer almış ve Bakanlık yeniden yetkili duruma getirilmiştir. İmar Kanunu'nun Ek 11. Maddesi hükmüne, bu Çalışma Kitabının "8. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER" başlığı içinde ve "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görev ve yetkileri (EK Madde: 11)" altbaşlığı içinde yer verilmiştir.

Mekânsal Planlamada Özel Amaçlı Plan ve Projeler

Özel amaçlı plan ve projeler kapsamında yer alan ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesinin 1. Fıkrasında sayılan planlar şunlardır;

4.1.1.1.1.1.1.36 Bütünleşik kıyı alanları planı

4.1.1.1.1.1.1.37 Eylem planı

4.1.1.1.1.1.1.38 Kentsel tasarım projesi

4.1.1.1.1.1.1.39 Koruma amaçlı imar planı

4.1.1.1.1.1.1.40 Ulaşım ana planı

4.1.1.1.1.1.1.41 Uzun devreli gelişme planı

Özel amaçlı plan ve projeler, mekânsal planlama kademelenmesinde yer almazlar, ancak kademe planlara girdi sağlamakta, bu planlarının etkileşim alanına özgü stratejik yaklaşımla hazırlanarak kademe planları yönlendirmektedirler (MPYY, madde: 6). Bu plan tanımları şöyledir (MPYY, madde: 4);

- Bütünleşik kıyı alanları planı: *Deniz ve kıyıları, etkileşim alanı ile birlikte tüm sektörel faaliyet ve planları, sosyal ve ekonomik konuları da içerecek şekilde bütünleşik bir yaklaşımla ele alan, afet risklerine karşı duyarlı; kıyı alanlarındaki fonksiyon ve faaliyetler ile kıyı alanlarına yönelik hedefler arasındaki uyumu sağlayan; sürdürülebilir gelişme ve mavi büyüme ilkeleri doğrultusunda deniz ve kıyı ekosisteminin korunmasını ve doğal kaynakların kullanımını gözeten; ulaşım türleri ile ilgili kıyıda yapılması gerekli altyapı tesislerini içeren; koruma ve kullanma dengesini sağlayacak biçimde mekânsal 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 planı,*

-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 planı, ifade eder.*

-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 projeyi, ifade eder.*

-Koruma amaçlı imar planı: *21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca hazırlanan nazım ve uygulama imar planını, ifade eder.*

-Ulaşım ana planı: *Şehrin mekânsal, 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*

---

(3) numaralı fıkrası gereğince kararın Resmî Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra yürürlüğe girmesine oybirliğiyle, karar vermiştir.

türlerinin birbirleriyle entegrasyonu, bu türlere ait transfer noktalarını, depolama ve aktarma merkezlerini, ticari yük koridorlarını ve toplu taşıma güzergâhları 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 planı, ifade eder.
-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 planı ifade eder.*

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 kamulaştırılıncaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder (3194, madde: 10).

Kamuya Ait Gayrimenkuller
İmar planlarında; meydan, yol, su yolu, 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 veya valiliğin teklifi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 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.
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.
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.
Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ağaçlandırılmak üzere izin verilen taşınmazlardan projesine uygun olarak ağaçlandırılanlar, imar planı kararıyla başka amaca ayrılamaz (3194, madde: 11).

Cephe Hattı
İmar 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 süreler içerisinde 18 inci madde hükümleri uygulanamadığı veya başka bir şekilde çözüme olanak bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı başvurusu üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır (3194, madde: 12).

İmar Planlarında Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler

Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) Tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanarak,

c) İmar hakkı aktarımı yapılarak,

d) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle, kamu mülkiyetine geçirilir.

İmar hakkı aktarımı yapılırken, alıcı parselin emsale esas inşaat alanı en fazla imar planı ile belirlenmiş oranlar kadar ve her halde alıcı parselin %30'unu geçmemek üzere arttırılabilir.

Verici parselin/parsellerin aktarıma esas inşaat hakları, en yakın komşuluğundaki imar parselinin/adasının emsale esas inşaat hakkını aşmamak kaydıyla ilgili idarece belirlenir. Aktarma işlemi, alıcı ve verici parselin değer tespitleri üzerinden yapılır.

Alıcı ve verici parselin aktarıma konu olacak imar haklarının değeri, 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesindeki bedel tespit esaslarına göre belirlenir. Alıcı ve verici parsellerin aktarıma konu imar haklarının değerleri arasında fark oluşması durumunda karşılıklı mahsuplaşılabilir.

Verici parselin imar hakkı aktarım işlemi bulunduğu il bazında olmak üzere idare veya kurumun yetki alanı içerisinde olması, alıcı parselin imar planı kararı ile belirlenmesi, alıcı parselin metrekare birim değerinin verici parselden daha fazla olmaması kaydıyla ve verici parselin ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılıncaya kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, bu madde hükümlerine göre işlem tesis edilerek parsel, kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir.

Parsel maliklerinin hisselerini idareye hibe etmeleri veya bedelsiz devretmeleri durumunda, idare devir işlemlerini bedel almaksızın gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu işlemler için parsel maliklerinden hiçbir vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir. (3194, madde: 13).

İrtifak Hakları

Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir taşınmazın tamamını kamulaştırmadan o yerin belirli saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

Belediyeler veya valilikler, olanaklı olan yer ve durumlarda mal sahibinin oluruyla, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir (3194, madde: 14).

5. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEME ESASLARI

İfraz ve Tevhid

İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.
İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.
Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.
10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz.
Mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması hâlinde, resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.
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, madde: 15).

Tescil ve Şüyuun İzalesi
Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya başvuru 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 hisselendirilen (şüyulandırılan) taşınmazların sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye başvurulmadığı durumda ilgili idare hissedarmış (paydaşmış) gibi, şüyuun izalesi (paydaşlığın giderilmesi) davası açabilir.
Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir (3194, madde: 16).

Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar
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 kişilerin olurları halinde alacaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve gerektiğinde denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.
Ayrıca belediye veya valilikler ile paydaş (hisseli-şüyulu) olan bağımsız (müstakil) inşaat yapmaya elverişli 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 (3194, madde: 17).

Parselasyon Planlarının Hazırlanması
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 alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve 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 kırk beşini geçemez.

3- Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş ve gündüz bakım evleri, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, bölgenin geneline hizmet veren spor alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları, resmî kurum alanı, uygulama imar planı kararı ile getirilen diğer umumi ve kamu hizmet alanları, otogar alanından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrada belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

4- Üçüncü fıkrada belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultu-sunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.

5- Düzenleme sahasında üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için ayrılması gereken alanların toplamının, ikinci fıkrada belirtilen düzenleme ortaklık payından fazla olması veya daha öncesinde parselasyon planı tescil olmuş alanlarda ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaması nedeniyle kamu eline geçişi sağlanamayan umumi ve kamu hizmet alanlarının 13 üncü maddede belirtilen yöntemlerle kamuya geçişi sağlanır. Umumi ve kamu hizmet alanlarının kamulaştırma yoluyla kamu eline geçirilecek olması halinde, uygulamaya giren parsellerin, imar planında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları ilgili idarece kamulaştırılır.

6- Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

7- Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla,daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

8- (Ek sekizinci fıkra:18/7/2021-7333/10 md.) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gece-kondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda; umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumunda, önceki terk ve kesintilerin oranını parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Yapılan bu kesinti tamamlayıcı mahiyette olup mükerrer uygulama olarak değerlendiril-mez. Ancak toplam kesinti oranı her halükarda %45'i geçemez.

9- Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınır.

10- Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

11- Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınamadığı hâllerde bu payın miktarı, bedele dönüştürülebilir. Parselasyonu onaylayan idare tarafından alınan bu bedel, fazladan düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmak zorunda kalınan diğer parsel sahiplerine ödenir.

12- Bedel takdiri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6362 sayılı Kanuna göre lisans almış gayrimenkul değerleme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel ödenmedikçe tapuda herhangi bir işlem tesis edilemeyeceği tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı tescil tarihinden itibaren en geç 1 yıl içerisinde ödenir. Her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devri yapılamaz ve yapı ruhsatı verilemez, tapuda herhangi bir işlem tesis edilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

13- Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.

14- Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.

15- Uygulama imar planında hüküm bulunmaması hâlinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.

16- Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.

17- 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.

18- 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 valili-ğe ait sahalardan yer verebilirler.

19- Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

20- Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle tescilli imar parselleri üzerinden mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik yeni imar uygulaması yapılabilir. Bunun mümkün olmaması durumunda davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla tescilli imar parselleri üzerinden yeni parselasyon işlemi yapılarak uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir.

21- Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir. (3194, madde: 18).

Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Tescili
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 süreyle ilgili idarede asılır. Ayrıca bilinen araçlarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Değiştirilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.
Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin oluru aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.
Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır (3194, madde: 19).

6. YAPI VE YAPI İLE İLGİLİ ESASLAR

Yapı
Yapı:
a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,
b) 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 (3194, madde: 20).

Yapı Ruhsatiyesi
Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi 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 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, madde: 21).
a) Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Şöyle Açıklanmıştır (m. 54) ;
(1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.
(2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.
(3) 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. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.
(4) Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.
(5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.
(6) 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. (Ek cümle:RG-11/7/2021-31538) Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir.

(7) 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.
(8) Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan ruhsatlı 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. Bu yapılardan ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelenlerde de bu fıkra hükmü uygulanır.
(9) 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 tamamlatılabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilir. 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 yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki planın taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki planın 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. Şüyunun 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.
(10) Mülga: Resmi Gazete, 30/9/2017- 30196
(11) Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve mevzuat hükümleri ile ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde esaslı tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz. (Ek cümleler:RG-23/1/2021-31373) Ancak yapı kullanma izin belgesi bulunan bir yapıda, herhangi bir bağımsız bölüme usulüne uygun olarak düzenlenen yapı kayıt belgesi, yapının ruhsat eki projesine uygun diğer kısımlarında yapılacak tadilata engel teşkil etmez. Bu kapsamda tadilat yapılması, Yapı Kayıt Belgesi olan bağımsız bölüme ilave bir hak sağlamaz. Bu durum yapı ruhsatının diğer hususlar bölümünde belirtilir.
(12) 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. (Değişik ibare:RG-31/12/2022-32060) Yapı kayıt belgesi bulunan yapılar dışındaki bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla, parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan ve ortak alanları tamamlanmış olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz. Ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez.
(13) Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur (PAİY, madde 54).

Ruhsat Alma Şartları

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 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 ruhsatiyesi verilir (3194, madde: 22).

a) Yapı Ruhsatı İçin Hangi Belgelerle İdareye Başvurulur?

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin (PAİY) 55. Maddesinin 1. Fıkrasında, "Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır." denilmekte, 2. Fıkrasında da, "Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parsele ait;

- İmar durum belgesi,
- Yol kotu tutanağı,
- Kanal kotu tutanağı ve
- Uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için;
  - Yapı sahipleri veya vekilleri
  - Başvuru dilekçelerine
  - Aplikasyon krokisini ve
  - Tapu kayıt örneği veya istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri

ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler." denilmektedir.

b) Tapu Kayıt Örneği Yerine Geçen Belgeler Hangileridir?

Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler (PAİY, madde: 55, fıkra: 3), 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 haricinde, özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile;

1. İlgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,
2. Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,
3. Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,
4. Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

c) İlgili İdare, Yapı Ruhsatı Başvurusu İçin Gerekli Belgeleri Kaç Gün İçinde Vermek Zorundadır?

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, yapı ruhsatı başvurularında gerekli belgelerin idarelerce düzenlenmesini sürelere bağlamıştır (PAİY, madde: 55). Şöyle ki;

- *(4) İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesini ve bu belge ile birlikte; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini, yol kotu tutanağını (ya da kot kesit belgesini), ilgili idarelerce gerekli görülen hallerde istikamet rölevesini ayrıca bir başvuruya gerek olmaksızın en geç iki iş günü; kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir.*
- *(5)Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür.*
- *(6) Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.*
- *(7) Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez.*

d) Yapı Ruhsatında Maliklerin Oluru Zorunlu Mudur?

Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz (PAİY, madde: 55, fıkra: 8).

(9)Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen

bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır (PAİY, madde: 55, fıkra: 9).
(10) Şantiye şefi değişikliği ve süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz. (PAİY, madde: 55, fıkra: 10).
Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç ruhsat süresi içerisinde;

- ❑ Yapı sahibi,
- ❑ Müteahhidi,
- ❑ Şantiye şefi ve fenni mesul değişikliği

Başvurularında ruhsat eki projelerin yeniden onaylanması gerekli değildir (PAİY, madde: 55, fıkra: 11).
Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması halinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez. (Ek cümleler:RG-23/1/2021-31373) Ancak parselde, usulüne uygun olarak yapı kayıt belgesi düzenlenmiş bir yapının bulunması, parsel için plan ve mevzuat ile belirlenen yapılaşma koşulları dâhilinde yapılacak yeni yapılara engel teşkil etmez. Yapı kayıt belgeli yapının plan ve yönetmelikle verilebilecek azami yapılaşma koşullarını aşan kısımları emsal ve taban alanı hesabında dikkate alınmaz. Yapı ruhsatı düzenlenmesi, yapı kayıt belgesi olan yapıya ilave bir hak sağlamaz.(PAİY, madde: 55, fıkra: 12).
Mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur (PAİY, madde: 55, fıkra: 13).
Plan veya mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça, ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı imar durum belgesi ile projelerin geçerliliği devam eder (PAİY, madde: 55, fıkra: 15).
Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan alanlarda ruhsat düzenlenemez. Ancak, yapı kullanma izin belgesini haiz bir binada veya bu binada yer alan bağımsız bölümlerde; binanın dış konturunu, taban, emsal ve inşaat alanını, saçak seviyesini ve kullanım amacını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliği açısından gerekli önlemleri almak kaydıyla yapılan tadilatlarda imar planının yürürlüğüne bakılmaz. (PAİY, madde: 55, fıkra: 16).

(17) **(Ek:RG-13/1/2024-32428)** İlk ruhsat tarihinde yürürlükte olan mevzuata uygun olmak ve başkaca herhangi bir esaslı tadilat yapılmamak kaydıyla sadece taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi amacıyla yapılacak olan güçlendirme amaçlı yapı ruhsatı başvurularında, 634 sayılı Kanunun 19 uncu maddesine göre maliklerin beşte dört çoğunluğu ile alınmış güçlendirme kararı ile ruhsat düzenlemeye yetkili idarelere başvuru yapılır. 634 sayılı Kanuna göre alınan bu güçlendirme kararı parsel maliklerinin muvafakati için yeterli sayılır. Başvuru ekinde;

a) Tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde bunun yerine geçen belgeler,
b) Güçlendirmeye esas statik proje,
c) Güçlendirmenin, taşıyıcı sistemde yapılan zorunlu kesit değişiklikleri haricinde mimari projede bir değişiklik gerektirmesi halinde mimari proje,
ç) Yapı müteahhitliği ve şantiye şefliğine ilişkin belgeler,
d) 4708 sayılı Kanuna tabi yapılarda denetime, tabi olmayan yapılarda ise fenni mesuliyete ilişkin gerekli belgeler,

haricinde bu maddede belirtilen diğer proje ve belgeler aranmaz. Projelerin değerlendirilmesinde, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hariç ilk ruhsat tarihinde yürürlükte olan diğer mevzuat hükümleri esas alınır. 54 üncü maddenin yedinci fıkrası kapsamında kalan yapılardan güçlendirilmesi gerekenler için de yeniden ruhsat düzenlenmesine lüzum kalmaksızın bu fıkra hükümlerine göre güçlendirme ruhsatı düzenlenebilir. Bu fıkra kapsamında yapılacak olan sadece taşıyıcı sisteme ilişkin değişiklikler, parselin emsal ve taban alanı hesabına konu edilmez.

e) Yapı Ruhsatı ve Kat Mülkiyeti / Kat İrtifakı İçin Oybirliği Şart Mıdır?

Taşınmazın birden çok maliki varsa, bir diğer deyişle taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet söz konusu ise, yapı ruhsatı için tüm paydaşların birlikte yazılı onay vermeleri gerekmektedir. Paydaşlar (hissedarlar) arasında anlaşmazlık varsa, yani taşınmazın mülkiyeti ihtilaflı ise paydaşların oybirliği ile yapı ruhsatı başvurusu gerçekleşmeyeceği için bu taşınmaza ruhsat verilemez. Ruhsat verildikten sonra paydaşlar arasında uyuşmazlık olursa yapı idarece durdurulabilir. Yapı ruhsatı, benzer dahi olsa her bir yapı için ayrı ayrı düzenlenir. Bu konuda Danıştay İçtihatları şöyledir;

- Müşterek mülkiyete konu taşınmaza ruhsat verilebilmesi için tüm paydaşların rızası gerektiği[181]

181 *Danıştay 6. Daire, 19.02.1987 tarihli ve E.1986/727, K.1987/177 sayılı karar*

- Yapı ruhsatı alınması için yapılacak başvurularda paylı taşınmazların paydaşlarının vekaletname ve olurlarının aranacağı nedeniyle tüm paydaşların böyle bir oluru olmadığı sonradan anlaşıldığından verilen yapı ruhsatının geri alınmasında isabetsizlik bulunmadığı[182]

- Uyuşmazlık konusu yapının bulunduğu taşınmazın hisseli olduğudiğer hissedarının oluru olmaksızın yapılan yapının ruhsata bağlanma olanağı bulunmadığı gibi muhtarlık izni de verilemeyeceği[183]

- Hisseli taşınmaz üzerindeki yapının ruhsata bağlanabilmesi için bütün hissedarların ruhsat başvurusunda bulunması veya muvafakat vermesinin şart olduğu[184]

- Tadilat ruhsatının kat irtifakı sahibi kişilerin imzası, bu kişiler tarafından verilmiş yetki ya da vekaletname olmadan düzenlenmesi halinde, idarece açık hatalı işlemin süre şartı olmaksızın her zaman geri alınabileceği, ilgilileri yönünden kazanılmış hak doğurmayacağı[185]

Yapı ruhsatı alındıktan sonra her bir bağımsız bölüm için Tapu sicilinde kurulan "kat irtifakı" için de oybirliği zorunludur. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. Maddesi şöyledir; *"Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez."*

Yapı ruhsatı ile eki olan projeler ayrılmaz bir bütündür. Yapı ruhsatı iptal edildiğinde projelerde iptal edilmiş sayılır. Yapı ruhsatının eki olan projeler, yapı ruhsatından ayrı olarak dava konusu olamaz.[186]

f) Yapı Ruhsatı İçin Yapı Sahibi veya Vekilince Hangi Projeler Hazırlatılır?

Yapı sahibi veya vekilince 55 inci maddede sayılan belgelere göre ilgili kanun, plan, bu Yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere bu maddede belirtilen projeler hazırlatılır (PAİY, madde: 57, fıkra: 1).

Yapı Projeleri şunlardır;

1. Mimari proje;
2. Yapı aplikasyon projesi
3. Peyzaj projesi
4. Statik proje
5. Mekanik tesisat projesi
6. Elektrik tesisat projesi

g) Yapı Ruhsatının Düzenlenmesinde İdari Yargının Değerlendirmeleri

Belediyeler veya valiliklerce dilekçe ve ekindeki İmar Yasası ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen belgeler incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa başvuru tarihinden başlayarak en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. Yapı ruhsatı istemi adli yargı tarafından verilen ihtiyati tedbir kararı gerekçe gösterilerek geciktirilemez.[187] İmar planına karşı dava açılmış olması aynı planın uygulanmasını durdurmaz.

Bir diğer deyişle, imar planının iptali istemiyle dava açıldığı gerekçesiyle idare tarafından yapı ruhsatının düzenlenmemesi hukuka aykırıdır.[188]

h) İlave Esaslı Tamir ve Tadil Yapılabilmesi İçin Ruhsat Alınması Zorunlu Mudur?

(1) Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.

(2) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat

---

182 Danıştay 6. Daire, 16.04.1992 tarihli ve E.1992/658 K.1992/1570 sayılı karar

183 Danıştay 6. Daire, 15.11.2005 tarihli ve E.2003/8250, K.2005/5485 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 112)

184 Danıştay 6. Daire, 17.09.2007 tarihli ve E.2005/2410, K.2007/4902 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 117).

185 Danıştay 6. Daire, 26.10.2009 tarihli ve E. 2007/7721, K. 2009/10295 Sayılı Karar (Danıştay Dergisi, Sayı 123; Sayfa: 259-260).

186 Danıştay 6. Dairesi, 02.01.1992 tarihli ve E.1990/1095, K.1992/72 sayılı karar.

187 Danıştay 6. Dairesi, 18.09.1990 tarihli ve E.1990/1890, K.1990/1476 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 82-83).

188 Danıştay 6. Dairesi, 10.03.1993 tarihli ve E. 1992/2691, K. 1993/935 sayılı karar.

esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır.

(3) Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.

(4) İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 inci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır (PAİY, madde: 58).

ı) Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler Hangileridir?

İmar Kanunu'na göre (madde: 21); "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."

Yukarıdaki madde dışında, köylerde yapılan yapılardan 27. Madde de belirtilen yapılar için de ruhsat alınması zorunlu değildir. Bu maddeye göre, "Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz."

Ayrıca, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'nun 1. Maddesinde belirtilen;

a) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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 iskân 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,

gibi yapılar ruhsata tabi olmakla beraber, bu kez bu tür yapılar yapı denetimi sistemi dışında sayılmışlardır.

Son olarak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 59 uncu maddesinde belirtildiği üzere,

(1) Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir.

(2) Taşıyıcı sistemi etkilememek ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla; binalarda enerji kimlik belgesi sınıfı en az "C" olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları ilgili dağıtım şirketinden gerekli izinler alınmak şartıyla katı ve sıvı yakıtlı sistemlerden doğalgaz yakıtlı sistemlere dönüşüm uygulamaları ve bağımsız bölümlere tesis edilecek doğalgaz tesisatı ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri , site ve apartmanların ortak otopark alanlarında elektrikli araç şarj ünitelerinin kurulumu için yapılması zaruri olan elektrik tesisatı ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görünüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur. Yapı kayıt belgesi bulunan binaların ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de bu fıkra kapsamında değerlendirilir.

(3) Yapı ruhsatı başvurusu yapılan bir parselde, mimari projenin ilgili idaresince onaylanmasını müteakip, fenni mesul ve iş güvenliği sorumluluğunun üstlenilmesi, uygulamaların şantiye şefi tarafından yürütülmesi, yapı sahibi ve müteahhidi tarafından yapı ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlamayacağına dair noter taahhütnamesi verilmesi kaydıyla, ruhsatı veren idarenin uygun görüşü ile kazı izni verilebilir. Bu iznin verilebilmesi için sorumluluğun üstlenildiğine dair hususun da fenni mesul ve şantiye şefi taahhütname ve sözleşmelerinde yer alması zorunludur. Ancak, kazı sahasında kazık,

palplanş, istinat duvarı ve benzeri uygulamaların olması durumunda, bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması zorunludur.

(4) Yalnızca tek bağımsız bölümlü müstakil konut yapılarından müteşekkil parsellerle sınırlı olmak üzere; 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak, her bir müstakil konutta benzer uygulama yapılmak, görsel ve yapısal olarak bütünlük arz etmek üzere bu uygulamalarda can güvenliği tedbirleri öncelikle dikkate alınmak, fen ve sanat kurallarına uygun olmak, taşıyıcı sisteme zarar verilmemek, yangın önlemleri alınmak, parsel sınırları hiçbir şekilde ihlal edilmemek kaydıyla;

a) Otopark Yönetmeliği kapsamında bağımsız bölüm için ayrılması gereken otopark sayısı ile sınırlı olacak şekilde, en az iki yanı açık, iç yüksekliği 3.00 metreyi aşmayan, bahçe mesafeleri içinde de yapılabilen ve yangına dayanıklı malzemeden olacak şekilde takılıp sökülür nitelikte metal profiller üzerine basit garaj örtüsü yapılması,

b) Binanın giriş kapısı önünde alanı 7 m2'yi ve iç yüksekliği 3.00 metreyi aşmamak üzere dış mekâna açılan sökülür takılır nitelikte malzemeden rüzgârlık holü yapılması,

ruhsata tabi değildir.

j) İmarda Kazanılmış Hak

Son yıllarda, imar planlarının idari yargıda yürürlüklerinin durdurulmasına veya iptaline sıkça rastlanılmaktadır. Danıştay, yapı ruhsatının veya imar planın iptaline kadar yapının biten kısımlarını yapı maliki adına "kazanılmış hak" olarak değerlendirirken, son birkaç yılda verdiği içtihatlarla görüş değiştirmiş ve dayanağı iptal edilen bir işlemin hukuki dayanağı ortadan kalktığından bu durumlarda kazanılmış hakkın söz konusu olamayacağına kararları vermiştir.

İmar planı iptal edildiğinde, buna dayalı verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni de kendiliğinden geçersiz hale gelmektedir.

Danıştay içtihatları şöyledir;

- Sağlıklı ve düzenli şehirleşmenin sağlanması bakımından, yapının inşaa edildiği tarihte yürürlükte bulunan plana ve ruhsata uygun olarak inşa edilse dahi, bu planın hukuka ve mevzuata uygun olmadığı tespit edilerek yargı merciince iptaline karar verilmesi durumunda kazanılmış hakkın varlığından söz edilemeyeceği, ancak; yıkım işlemi tesis edilmeden önce, hukuka aykırı bir şekilde plan oluşturan ve bu plana göre ruhsat veren idarenin kusurlu davranışı nedeniyle iyi niyetli kişilere, yıkıma konu taşınmaz bedelinin ödenmesi gerektiği[189]

- Yapı ruhsatının ve dayanağı uygulama imar planının iptali istemiyle açılan davada, yapı ruhsatına dayanak alınan imar planının hukuka aykırılığı saptanarak yargı yerince iptal edilmiş olması halinde, inşaat ruhsatının da dayanağının kalmadığı, hukuka aykırı olan ruhsata göre inşa edilen yapının ilgiliye ileriye yönelik olarak koşulsuz bir kazanılmış hak tanımasının olanaklı olmadığı[190]

- İmar mevzuatına göre inşaat ruhsatının alınmasının tek başına kazanılmış hak için yeterli olmadığı; bu itibarla, davacıya ait taşınmaz için verilen yapı ruhsatının iptal edilmesiyle birlikte yapının ruhsatsız hale geldiği açık olduğundan, yıkılması yönünde tesis edilen işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı; öte yandan, benzer durumdaki yapıların yıkımına karar verilebilmesi öncesinde yapının bedelinin ilgilisine mutlaka ödenmesi gerektiğine ilişkin bir hukuk kuralı bulunmamakta olup, yıkım kararının dayanağını oluşturan bireysel işlemlerin iptali ve yıkım kararı nedeniyle zarara uğradığını ileri süren ilgililer tarafından, hizmet kusurundan bahisle tam yargı davası açılabileceği ve tarafların kusur durumlarının açılacak bu davada değerlendirileceği191

Geliştirme Alanlarında Yapı Ruhsatı

İskân hudutları içinde olup ta, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

---

189 Danıştay 14. Dairesinin, 28.02.2013 tarihli ve E.2011/14794, K.2013/1444 sayılı kararı (DD, Sayı 133, s: 74-81)

190 Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 12/11/2014, Esas No: 2012/477 Karar No: 2014/3990 (Danıştay Dergisi, Sayı: 138, Sayfa: 243-247)

191 Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, 16/04/2018 tarihli ve E: 2016/1426, K: 2018/1791 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Yıl: 2018, Sayı: 149, Sayfa: 116-121)

a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması,

şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptıranlara veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Öte yandan, Anayasa Mahkemesinin 3/6/2025 tarihli ve E.: 2024/211, K.: 2025/123 sayılı Kararı ile *"...veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de..."* ifadesi iptal edilmiştir. Kararın Resmi Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra (13/7/2026) yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başla-nacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar (3194, madde: 23).

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.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekat ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir (3194, madde: 26).

BİLGİ NOTU: Sanayi tesisleri, Organize Sanayi Bölgelerinde ise yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatları organize sanayi Bölgeleri Müdürlüklerince verilmektedir. Bunun sebebi, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Ticaret Bakanlığına ve organize sanayi bölgelerine tanınan yetki ve sorumlulukların 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu (madde: 14, fıkra: 1); 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (madde: 7, Fıkra: son); 22.02.2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu (madde: 6) kapsamı dışında olmasıdır. İmar Yasası'nda yapı ruhsatı alındıktan itibaren 5 yıl içinde yapı kullanma izni alınması gerektiği belirtilirken Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nde (Resmî Gazete Tarihi: 02.02.2019 Resmî Gazete Sayısı: 30674) Yönetmelikte belirtilen yapılaşma şartlarını sağlayacak şekilde bir yıl içinde yapı ruhsatının alınarak inşaata başlanacağının ve yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içinde üretime geçileceğinin kabul ve taahhüt edilmesi öngörülmüştür (Yönetmelik, madde: 40).

Köylerde Yapılacak Yapılar ve Uyulacak Esaslar

Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen

kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirimi ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur.Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir. Bu fıkrada belirtilen projelerin, valilik onayı ve muhtarlığa bildirim şartı sağlanmadan veya projesine aykırı yapı yapıldığının muhtarca tespiti ya da öğrenilmesi halinde durum, muhtar tarafından ivedilikle valiliğe bildirilir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fennî mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir(3194, madde: 27, 1. fıkra).
Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskân dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kuralla-rına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendis-lere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz (3194, madde: 27, 2. fıkra).
Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları; belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir (3194, madde: 27, 3. fıkra).
Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur (3194, madde: 27, 4. fıkra).

Müelliflik, Fenni Mesuliyet, Şantiye Şefliği, Yapı Müteahhitliği ve Kayıtlar
Bu Kanun kapsamındaki mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt, proje ve eklerinin düzenlenmesi ve bunların yerine getirilmesinin; uygulamada bulunulacak alanın, yerleşme merkezinin ve yapının sınıfına, özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık alanlarına uygun olarak 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. Müellifler ve uygulamada bulunan meslek mensupları, işlerini bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak gerçekleştirmekten sorumludur (3194, madde: 28, fıkra: 1).
Yapı müteahhidi ve şantiye şefi; yapıyı, tesisatı ve malzemeleriyle birlikte bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmek, neden olduğu mevzuata aykırılığı gidermek mecburiyetindedir. Yapı müteahhidi ve şantiye şefi, ilgili fenni mesullerin denetimi olmaksızın inşaat ve tesisatlarına ilişkin yapım işlerini sürdüremez, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz. Şantiye şefi, şantiyede yürütülen günlük işlerin ve çalışan yetki belgeli ustaların kaydını Bakanlıkça belirlenecek usule uygun tutmak zorundadır.
Bakanlıktan veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idareden uygun sınıfta yetki belgesi almaksızın, inşaat ve tesisat dahil yapım işlerinin müteahhitliği üstlenilemez. Yetki belgeleri geçici veya sınıflandırma yapılarak daimî olarak düzenlenebilir. Gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine yapı inşa eden müteahhitlerin kayıtları, her yapı için ayrı ayrı tutulur. Bu kayıtların birer nüshası, ilgili yapı müteahhidinin yetki belgelendirmesi işlemlerinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilir. Müteahhitlere yetki belgesi verilmesi işlemleri, bu kayıtlar da değerlendirilerek Bakanlıkça yürütülür (3194, madde: 28, fıkra: 9).

Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak, yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili

idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu belgenin bir örneği, ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir.

Yapı sahibi, ruhsat süresi dolmamış olan bir yapının etüt ve proje müellifliği, yapı müteahhitliği ve şantiye şefliği görevlerinden herhangi birini üstlenmemiş ise bütün sorumluluk, ilgisine göre etüt ve proje müelliflerine, yapı müteahhidine, şantiye şefine ve ilgili fenni mesullere aittir.

Kullanıma yönelik belgeye sahip yapılarda, yapı sahibinin süresi içinde başvurusu üzerine yangın güvenliğine yönelik periyodik kontroller yapılır. Bu kontroller, belediyelerin ilgili itfaiye teşkilatı veya itfaiyenin gerekli gördüğü durumlarda binalarda yangından korunma önlemleri ve yangın söndürme sistemleri hakkında Bakanlıkça veya Bakanlığın yetkilendirdiği kurum ve kuruluşlarca verilen eğitim ve sınavda başarılı olup yetkilendirilen yangın güvenlik uzmanları tarafından yangın güvenlik raporu düzenlenmek suretiyle gerçekleştirilir. Bu fıkra kapsamında gerekli kontrollerin yapılması ve raporların hazırlanması amacıyla belediyeler gerekli tedbirleri alır.

Yapı denetim kuruluşlarında görev alan denetçilerin hangi yapılarda hangi tarih aralığında görev aldıkları, Bakanlıkça kurulacak elektronik sistem üzerinden takip edilir. Yapı ruhsatında bu kişilerin isim ve imzaları yer almaz.

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.

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 (3194, madde: 29).

Yapı Kullanma İzni

Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 inci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz (3194, madde: 30).

a) Yapı Kullanma İzni ile İlgili Planlı Planlar İmar Yönetmeliği'nin 64. Maddesi Şöyledir;

1. Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.

2. Mal sahibinin yapı kullanma izni müracaatı üzerine ruhsat vermeye yetkili idare, ayrıca bir başvuru aramaksızın yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler.

3. Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine ve fenni mesullere verilir.

4. Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.

5. Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, 54 üncü maddedeki hükümler uygulanır.

6. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

7. Bir parselde birden fazla bina bulunması halinde, bir kısım binalarda ruhsat eki projelerine aykırılıkların bulunması, aykırılık içermeyen binalara yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesine engel değildir.

8. Yapı, ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında tüm parsel maliklerinin muvafakati aranmaz.

9. Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı ilgili idare tarafından fenni mesuller ve yapı sahibi ile birlikte belgelenmiş ise, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin vefat etmesi, mahkûmiyet ve benzeri nedenlerle kendisine ulaşılamadığı veya yapının yapı kullanma izni almasına engel haklı bir gerekçe göstermeksizin imzadan imtina ettiği durumlarda; yapı kullanma izin belgesinde ilgili bölümlere yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin bilgileri kaydedilerek imzaları olmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenir ve bu kişiler, haklarında işlem yapılmak üzere ilgili meslek odasına bildirilir. Bu durumda daha önce ilgili idare tarafından verilmiş iskâna uygunluk raporu, süresi içinde yapılan yapı kullanma izin belgesi başvurusuna ilişkin belgeler, ilgililere ulaşılamadığına dair belgeler ve bunlarla yapılan sözleşmeler ruhsat dosyasında bulunmak zorundadır. Yapı kullanma izin belgesinde müteahhidin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin imzasının bulunmaması, sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

10. Fenni mesuller uzmanlık alanlarına göre yapı kullanma izin belgesini imzalamak zorundadır. Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı belgelenmesine rağmen, haklı bir gerekçe göstermeksizin kanunla verilen görevi olan yapı kullanma izin belgesinin imzalanmasından imtina eden fenni mesuller hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre işlem tesis edilir.

Kullanma İzni Alınmamış Yapılar

İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilme-yen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir (3194, madde: 31).

Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanan Yapılar

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre, ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine "veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına" aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarıveya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılamaz.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası muhtara bırakılır, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir.
Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün 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.Yapı tatil tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren bir ay içinde yapı sahibi tarafından yapının ruhsata uygun hale getirilmediğinin veya ruhsat alınmadığının ilgili idaresince tespit edilmesine rağmen iki ay içinde hakkında yıkım kararı alınmayan yapılar ile hakkında yıkım kararı alınmış olmasına rağmen altı ay içinde ilgili idaresince yıkılmayan yapılar, yıkım maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça yıkılabilir veya yıktırılabilir. Yıkım maliyetleri %100 fazlası ile ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 5779 sayılı Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.
İdare tarafından ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği tespit edilen yapıların ruhsatı üçüncü fıkrada düzenlenen bir aylık süre beklenmeden iptal edilir ve mevzuata aykırı imalatlar hakkında beşinci fıkra hükümleri uygulanır (3194, madde: 32).

Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Muvakkat (Geçici) Yapılar

İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dâhil 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 geçicilik (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 (3194, madde: 33).

İnşaat, Tamirat ve Bahçe Tanzimi ile İlgili Tedbirler ve Mükellefiyetler

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 yukardaki 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, dükkân 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, madde: 34).

Bina Ön Cephe Hattı ile Yol Arası ve Tabii Zeminin Kazılması
Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattın-dan 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, madde: 35).

Kapıcı Daireleri ve Sığınaklar
Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır.
Kapıcı daireleri anabina 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, bahçevan, 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 yönetmelikle-rinde gösterilir (3194, madde: 36).

Otoparklar
İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde 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. Mülk sahibi tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir (3194, madde: 37).
Yapılaşmamış parseller, parsel maliklerinin muvafakati, araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idaresinden izin alınmak kaydıyla, zemini geçirimli malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak, yapı kapsamına girmeyecek şekilde açık otopark olarak işletilebilir.
BİLGİ NOTU: 01/07/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete de yayımlanan Otopark Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılmıştır. Önceki yönetmelikte 3 daire için 1 otopark öngörülürken yeni yönetmelikte 1 daire için 1 otopark zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca, çeşitli yapı kullanım türleri için otopark yeri sayılarında da değişiklikler yapılmıştır. Yönetmelikte 7/12/2018 tarihinde yapılan bir değişiklikle, "(1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde, 30/6/2019 tarihine kadar bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." Hükmü ile geçmişe ilişkin haklara bir muafiyet getirilmiştir.Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde, önce 31.12.2019 tarihine kadar (RG-7/12/2018-30618) ve ardından 31/3/2020 tarihine kadar (Değişik ibare: RG-31/12/2019-30995 5.Mükerrer) bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki Yönetmeliğe göre sonuçlandırılacağı belirtilmiştir Geçici Madde: 4).

7. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapılar

Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapılar ile bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe üç gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibine bu şekilde tebligat yapılamaması hâlinde bu durum tebligat yapan idarenin internet sayfasında 30 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir. Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tahliye için tebligat yapılır.

Tebligatı veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması hâlinde, tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

Alakalının fakruhali tevsik olunursa (önerisi doğrulanırsa) masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını icabettiriyorsa (gerektiriyorsa) mahkeme kararına lüzum kalmaksızın (gerek olmaksızın) zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir (3194, madde: 39).

Kamunun Selameti İçin Alınması Gereken Tedbirler

Arsalarda, evlerde ve sair yerlerde umumun sağlık ve selametini ihlal eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültü ve duman tevlid eden tesislerin hususi mecra, lağım, çukur, kuyu; mağara ve benzerlerinin mahzurlarının giderilmesi ve bunların zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere tebliğ edilir.

Tebliğde belirtilen müddet içinde tebliğe riayet edilmediği takdirde belediye veya valilikçe mahzur giderilir; masrafı %20 fazlasıyla arsa sahibinden alınır veya mahzur tevlit edenlerin faaliyeti durdurulur (3194, madde: 40).

İdari Müeyyideler

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi ile, imar mevzuatına aykırılık oluşturan eylem ve durumların tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak belirtilen maddede açıklanan idari müeyyideler uygulanır.

Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere ve imar mevzuatına aykırı olarak yapılan ya da 27 nci madde kapsamında ruhsat alınmadan yapılabilen yapılardan aynı maddede belirtilen koşullar sağlanmadan yapılanların sahibine, yapı müteahhidine ve aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere, yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, bin Türk lirasından az olmamak üzere, bin Türk lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:

a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;

1) I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,

2) II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası,

3) III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası,

4) IV. sınıf A grubu yapılara yirmiüç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası,

5) V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç Türk Lirası,

idari para cezası verilir. Bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle

artırılarak uygulanır. Bakanlıkça yapı sınıflarına yeni grup eklenmesi halinde, eklenen grup için ilgili sınıftaki mevcut en üst grup esas alınarak işlem tesis edilir.

Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir.

c) (a) ve (b) bentlerine göre cezalandırmayı gerektiren aykırılığa konu yapı;

1) Hisseli parselde diğer maliklerin muvafakati alınmaksızın yapılmış ise cezanın % 30'u,

2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,

3) Uygulama imar planında veya parselasyon planında "Kamu Tesisi Alanı veya Umumî Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış ise cezanın % 60'ı,

4) Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor ise cezanın % 100'ü,

5) Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise cezanın % 20'si,

6) Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda yapılmış ise cezanın % 80'i,

7) Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

8) Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

9) Ruhsatı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaatı sürdürülüyor ise cezanın % 50'si,

10) Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşaî faaliyete konu ise cezanın % 100'ü,

11) İnşaî faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılmıyor ise cezanın % 10'u,

12) İnşaî faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si,

(a) ve (b) bentlerinde belirtilen şekilde tespit edilen para cezalarının miktarına göre ayrı ayrı hesap edilerek ilave olunur. Para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınır.

ç) Bu fıkra uyarınca idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası yukarıdaki bentlere göre aykırılıktan sorumlu olan yapı sahibine ve yapı müteahhidine verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Bu fıkraya göre verilen idari para cezasının ilgilisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen para cezası tahsil edilmez.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine ve gözetmenlerine, fenni mesullere, yapı müteahhidine, şantiye şefine, enerji kimlik belgesi uzmanına ve yangın güvenlik uzmanına, ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere ikibin Türk Lirası, bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde dörtbin Türk Lirası, can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde altıbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

Yapıldığı tarih itibarıyla plana ve mevzuata uygun olmakla beraber, mevcut haliyle veya öngörülen bir afet veya yangın tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ettiği veya edeceği ilgili idare veya mahkeme kararı ile tespit olunan yapılara, ilgili idarenin yazılı ikazına rağmen idarece tanınan süre içinde eksiklikleri gidermeyen, takviyede bulunmayan veya bu yapıları 39 uncu madde uyarınca yıkmayan yapı sahibine onbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

27 nci maddeye göre belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarı sınırları içinde köyün nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanlar tarafından, projeleri fen, sanat ve sağlık şartlarına uygun olmasına rağmen valilik onayı alınmadan ve muhtarlığa bildirim yapılmadan konut ve zatî maksatlı tarım ve hayvancılık yapısı inşa edilmesi halinde yapı sahibine bin Türk Lirası idari para cezası verilir. Bu yapılardaki diğer aykırılıklar ve ruhsata tabi tarım ve hayvancılık maksatlı yapılardaki aykırılıklar için verilecek olan idari para cezası, bin Türk Lirasından az olmamak üzere, ikinci fıkraya göre hesaplanan toplam ceza miktarı uygulanır.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi veya yangın güvenliği açısından kullanım süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkralar uyarınca tahsil olunan idari para cezaları, aynı fiil nedeniyle 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184 üncü maddesine göre mahkûm olanlara faizsiz olarak iade edilir.

Yapının bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere uygun hale getirilmesi için idarenin yazılı izni dahilinde yapılan iş ve işlemler mühür bozma suçu teşkil etmez.

Müelliflerin, fenni mesul mimar ve mühendislerin, yapı müteahhitlerinin, şantiye şefi mimar ve mühendislerin, imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen cezaları ve haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararları, kendi kayıtlarına işlenmek ve ilgili mevzuata göre cezai işlem yapılmak üzere, üyesi bulundukları meslek odasına ve Bakanlığa ilgili idarece bildirilir. Bu kişiler, verilen ceza süresi içinde yeni bir iş üstlenemez.

Yapı müteahhidinin yetki belgesi;

a) Yapım işinin ruhsata ve ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilmesi ve 32 nci maddeye göre verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesi halinde beş yıl,

b) Yapım işinde ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilen imalatın can ve mal güvenliğini tehdit etmesi halinde on yıl,

c) Bakanlıkça olumsuz kayıt değerlendirmesi yapılan hallerde bir yıl,

süreyle Bakanlıkça iptal edilir. Yapı müteahhidinin, yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarını ödememesi halinde yetki belgesi bir yıldan az olmamak üzere Bakanlıkça veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idare tarafından iptal edilir ve bunlara sorumluluklarını yerine getirinceye kadar yeni yetki belgesi düzenlenmez. Yetki belgesi iptal edilen yapı müteahhidi yeni yetki belgesi düzenleninceye kadar yeni iş üstlenemez, ancak mevcut işlerini tamamlar. Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın ya da sahte veya gerçeğe aykırı belge kullanılarak temin edilen müteahhitlik sınıflandırma belgesi ile başlanılan yapının ruhsatı iptal edilir ve yapı mühürlenir ve beş yıl süre ile belge numarası iptal edilir.

Ruhsata tabi olup ruhsat alınmaksızın veya 27 nci madde kapsamında izin alınmaksızın yapılacak yapılarda kullanılmak amacıyla hazır betonu piyasaya arz eden ya da piyasada bulunduran kişiler ilgili idare tarafından beşyüzbin Türk lirası idari para cezası ile cezalandırılır (3194, madde 42).

Mücavir Alan

Mücavir alan sınırları belediye meclisi ve il idare kurulu kararına dayanarak vilayetlerce Bakanlığa gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek tasdik etmeye veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir

Mücavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücavir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde mücavir alana alma ve çıkarma hususunda resen karar verebilir (3194, madde: 45).

Bisiklet Yolları, Bisiklet Park İstasyonları ve Yaya Yolları

İmar Kanunu'nda yapılan bir değişiklikle, "01/06/2019 tarihinden itibaren, imar uygulaması görmemiş alanlar için hazırlanıp onaylanacak yeni imar planlarında, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun

şekilde ve plan bütününde ulaşım amaçlı bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonları bulunması zorunludur. Topoğrafya ve arazi eğimi nedeni ile bisiklet yolu yapılamayan yerlerde ise yaya yolları düzenlenir" hükmü getirilmiştir (3194, Ek madde: 6).[192]

Alan, Sınır, Hisse Düzeltimi

Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hâle gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu hataların düzeltilemediği, haricî bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle fiilî kullanıcısı ile maliki farklılaşmış parseller gibi konu çeşitliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan bu madde kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatları Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca belirlenir.

Belirlenen alanlarda; her türlü iyileştirme, yenileme, dönüşüm, kamulaştırma ve benzeri uygulamaların yapılmasında, ilgililere tebliğ edilmek üzere; mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüz ölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda dağıtım ve alan hatalarının doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinenin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması hâlinde belirlenen alan dışında olup Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde ve üçüncü kişilere devir ve temliki gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde, ilgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri ilgili işlemlerde Bakanlık yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir (3194, Ek Madde: 7).

İmar Planı Değişikliği ile Taşınmazda Meydana Gelecek Değer Artışının Tespiti

Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer'i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı peşin veya taksitle ödenebilir. Değer artış payının peşin ödenmesi halinde %10 indirim uygulanır ve en geç tahakkukun oluştuğu tarihi takip eden bir ay içerisinde ödenir. Değer artış payının taksitle ödenmesi halinde ilk ödeme, tahakkuk tarihini takip eden birinci ay içerisinde faizsiz olarak yapılır. Sonraki taksit ödemeleri ise ilk ödemeden sonraki altıncı, on ikinci ve on sekizinci aylarda olmak üzere ve kalan borç üzerine Türkiye İstatistik Kurumunun

---

192 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un
16. maddesiyle 3194 sayılı Kanunu'na eklenen madde (Resmî Gazete: 10.12.2018).

her ay için belirlediği Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları eklenerek artış yapılacak şekilde toplamda dört taksitte gerçekleştirilir. Taksitlerin erken ödenmesi halinde ise taksitin ödendiği tarihteki kalan borç üzerine Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları eklenerek ödenecek taksit tutarı hesaplanır. Değer artış payının tamamı ödenmeden tapuda satış, devir, bağış yapılamaz, yapı ruhsatı düzenlenemez.

Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Hazine ve Maliye Bakanlığınca yetkilendirilen bankalara ve/veya ilgili muhasebe birimine yatırılır. Yatırılan tutarların;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına,

ilgili defterdarlıklarca beş iş günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.

İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.

Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20'si kadar artıran plan değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir (Ek Madde 8).

Elektronik haberleşme altyapılarında yapı ruhsatı alınması (EK Madde: 9);

Dördüncü fıkradaki kule ve direkler hariç, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde yapılacak olan 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu kapsamında elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus on beş metreden yüksek kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, alan fonksiyonu tahdidi olmaksızın ve herhangi bir bedel, ücret ve harç alınmaksızın gösterilir. (Ek cümle:5/12/2024-7534/8 md.) 1/1000 ölçekli imar planı bulunmayan yerlerde, kulenin, varsa 1/1000

ölçekli halihazır harita üzerine işlenerek, halihazır haritası bulunmayan yerde ise 1000 metrekare alanı kapsayacak şekilde halihazır harita hazırlatılarak işlenmesi suretiyle ilgili idareye onaylatılır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilen kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları için ruhsat alınır. Ruhsat başvurularında yatay ve dikey görünüşü ihtiva eden kroki ile statik ve elektrik projeleri dışında herhangi bir proje veya belge istenemez. Ruhsat başvurusuna malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belge eklenir. Bu kule veya direkler ile kurulumu bunlarla birlikte yapılacak elektronik haberleşme cihazlarına ait bulunduğu konteyner, kabin, kabinet ve benzeri altyapı unsurları için tek ruhsat düzenlenir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilmeyen ve yüksekliği on beş metreden fazla olmayan elektronik haberleşme istasyonlarının Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde kurulumuna mahsus kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına, statik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun sunulması, fennî mesuliyetin üstlenilmesi, malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun ilgili mevzuatında belirlenen gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması ile yer seçim belgesinin alınmış olması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarelerce izin verilir.

(İptal dördüncü fıkra:Anayasa Mahkemesinin 1/6/2023 tarihli ve E.:2021/5; K.:2023/109 sayılı Kararı ile) (Yeniden düzenleme:5/12/2024-7534/8 md.) Yapı ve binalarda kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına; yüksekliği on metreden az olmak, statik ve elektrik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat ve elektrik/elektronik mühendislerince hazırlanacak rapor ile bu meslek mensuplarınca fennî mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname verilmek ve malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması, Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun ilgili mevzuatında belirlenen gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması ve buna dair güvenlik sertifikasının sunulması ve ilgili mevzuat uyarınca yer seçim belgesinin alınmış olması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarece izin verilir.

İkinci fıkra uyarınca yapılan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi başvurularında 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca ruhsat harcı ve yapı kullanma izin harcı alınır. Üçüncü ve dördüncü fıkralar uyarınca yapılan izin başvurularında ruhsat harcı ve yapı kullanma izin harcı tutarı toplamı kadar izin belgesi bedeli alınır. Bu madde kapsamında, ruhsat harcı, yapı kullanma izni harcı ve izin bedeline esas olan haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direklerin alanı [taban alanı*(yükseklik/5)] şeklinde hesaplanır. Bunlar dışında herhangi bir harç, ücret ve bedel alınamaz.

Her tür elektronik haberleşme cihazları ile bu cihazların teknik donanım ve bileşenleri izin veya ruhsata tabi değildir. Ancak ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkra uyarınca kule ve direkler ile konteyner, kabin, kabinet için yapılan ilk izin veya ruhsat başvurusunda elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımları statik projelerde veya raporlarda gösterilir. Elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımlarında; teknoloji değişikliği, ilavesi veya revizyon yapılması durumunda bu hususlar için ayrıca proje veya rapor düzenlenmez.

Elektronik haberleşme istasyonları için kamu kurum veya kuruluşları tarafından yer kullandırılması hâlinde; sözleşme uyarınca tahsil edilecek yıllık yer kullanım bedeli, büyükşehir belediyelerinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yer seçim belgesi için belirlediği ücretin beş katını, diğer yerlerde üç katını geçemez. Bu hükme aykırı yapılan sözleşmeler geçersizdir.

Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus kule, direk, konteyner, kabin, kabinet gibi altyapı unsurlarının imar planlarında gösterilmesi, bunların kurulumu için yapılacak ruhsat veya izin başvurularında sunulacak projeler, raporlar, bilgi ve belgeler, bunlara mahsus izin belgesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine ilişkin usul ve esaslar Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça yönetmelikle düzenlenir (EK Madde 9).

İmar Planlarında Cemevi Ayrılması (EK Madde: 10);

İmar planlarının tanziminde, planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu cemevi yerleri ayrılır.

İl ve ilçelerde mülkî idare amirinin izni alınmak ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla cemevleri yapılabilir.

Cemevi yeri, imar mevzuatına aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görev ve yetkileri (EK Madde: 11);

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görev ve yetkileri şunlardır:

a) İlgili mevzuatta yer alan görevleri yapmak,

b) Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, arazi ve arsa düzenlemeleri ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek,

c) Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, arazi ve arsa düzenlemeleri ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, arazi ve arsa düzenlemelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak,

ç) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince hazırlandığı veya hazırlatıldığı halde yetkili idarece üç ay içinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, arazi ve arsa düzenlemelerini ve değişikliklerini ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli mukabilinde yapmak, yaptırmak ve onaylamak, başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile iş yeri açma ve çalışma ruhsatını vermek,

d) Yaptığı veya onayladığı her tür ve ölçekteki plana ilişkin plan inceleme ve işlem hizmet bedeli almak ve bu bedeli ilgili yılın Döner Sermaye Birim Fiyat Listesini dikkate alarak hesaplamak,

e) 23/9/1980 tarihli ve 2302 sayılı Atatürk'ün Doğumunun 100 üncü Yılının Kutlanması ve "Atatürk Kültür Merkezi Kurulması" Hakkında Kanunun 3 üncü maddesi ile belirlenen Atatürk Kültür Merkezi alanını iyileştirme, güzelleştirme, yenileme ve ihya etmek amacıyla; Kültür ve Turizm Bakanlığının da görüşü alınarak, bu alan için her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, arazi ve arsa düzenlemeleri ile yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma ve ruhsatlandırma işlemleri ile diğer iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesini sağlamak,

f) Mahalli idareleri ve bunların merkezi idare ile olan alaka ve münasebetlerini düzenlemek; mahalli idareleri düzenleyen kanunların uygulanması ile ilgili tereddütleri gidermek, düzenleyici ve yönlendirici işlemler yapmak,

g) 6306 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlarda yapılan her tür ve ölçekteki plan, arazi ve arsa düzenlemesi ve kentsel tasarım projelerini onaylamak,

ğ) Cumhurbaşkanınca belirlenen proje kapsamı içerisinde kalmak kaydıyla kamuya ait tescilli araziler ile tescil dışı araziler ve muvafakatleri alınmak koşuluyla özel kişi veya kuruluşlara ait arazilerin yeniden fonksiyon kazandırılıp geliştirilmesine yönelik olarak her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, kamulaştırma, arazi ve arsa düzenlemesi yapmak, yaptırmak ve onaylamak,

h) Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, 7269 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yapılacak binalar, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesisleri ile ilgili altyapı, üstyapı ve iletim hatları, yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde üretim tesisleri ve depoları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı istasyonları gibi alanlar ile ilgili her tür ve ölçekteki planların yapılmasına ilişkin esasları belirlemek, bunlara ilişkin her tür ve ölçekteki harita, etüt, plan ve arazi ve arsa düzenlemelerini gerektiğinde yapmak, yaptırmak ve resen onaylamak. Planlamaya ilişkin iş ve işlemlerde, bakanlıklar, mahalli idareler ve meslek kuruluşları arasında koordinasyonu sağlamak, planlama sürecinin iyileştirilmesini ve geliştirilmesini temin etmek,

ı) Bakanlığın görev alanına giren konularla ilgili olarak mimarlık ve mühendislik meslek kuruluşlarını denetlemek.

Acil sağlık hizmetleri istasyonu, sağlıklı hayat merkezi ve aile sağlığı merkezi yapılması (Ek Madde 12)

Toplam yüz ölçümü 2.500 metrekareden büyük parklarda eşdeğer alan ayrılmaksızın ve imar planı değişikliği yapılmadan acil sağlık hizmetleri istasyonu, sağlıklı hayat merkezi ve aile sağlığı merkezi yapılması için Sağlık Bakanlığının talebi üzerine yetkili idare veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yer tahsisi yapılabilir.

Tahsis işlemi; yüz ölçümü 2.500 metrekareden 5.000 metrekareye kadar olan parklarda muvakkat yapı ölçülerini aşmamak, 5.000 metrekareden büyük parklarda ise 250 metrekare taban alanı, kat adedi 2 ve bina yüksekliği 7,50 metreden fazla olmamak kaydıyla yapılacak sağlık tesisleri için tahsis edilen alan büyüklüğü, taban alanının iki katını geçmeyecek şekilde Sağlık Bakanlığınca talep edilen yüz ölçümü kadar yapılır.

Bu madde kapsamında tahsis edilen yerler ile bu amaçla inşa edilen binalar devredilemez ve başka bir amaçla kullanılamaz. Bu yerlerin devredilmesi veya tahsis edilen amaca aykırı kullanılması halinde yapılan tahsis kaldırılır.

Diğer Hükümler

1/7/2022 tarihine kadar yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar (Geçici Madde: 11);

1/7/2022 tarihine kadar yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara; yol, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğal gaz gibi alt yapı hizmetlerinden birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu maddenin yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine, kullanma izni alınıncaya kadar ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su ve/veya elektrik bağlanabilir. Bu kapsamda, ilgili belediyeden dağıtım şirketlerine elektriğin kesilmesi talebinin söz konusu olması halinde aboneliği iptal edileceğinden, su ve/veya elektrik bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez. Ancak, yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 31/12/2021 tarihinden önce yapılmış olan yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan abonelikler de ait olduğu gruba dönüştürülür.

İmar Barışı (Geçici Madde 16);

Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.
Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Hazine ve Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.
Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.
Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.
Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir. Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2022 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalan bedel ise beş yıla kadar taksitlendirilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Elde edilen gelirlerin yüzde yirmibeşi Bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kalanı ise bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmarKanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.
Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.
Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.
Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.
Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir (3194, Geçici madde 16).
İmar Barışı olarak adlandırılan uygulamalar yasa, tebliğ ve yönetmelikten oluşan bir mevzuatla yönlendirilmektedir;
1-11/05/2018 tarihli ve 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen geçici 16. madde eklenmiştir (Resmî Gazete, Tarih: 18 Mayıs 2018, Sayı: 30425).
2- 06 Haziran 2018 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği ((Değişik: Resmi Gazete-20/9/2018-30541)
3-Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığının 06/07/2018 tarihli ve 1787 no.lu (2018/8) sayılı ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesi (İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler Hakkında Genelgesi (Değişik: 12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru)

a) Yapı kayıt belgesi müracaatı

Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir. Yasa ilk yayımlandığında, Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerektiği belirtilmiştir. Cumhurbaşkanı kararıyla yapı kayıt belgesi müracaatı önce 31.12.2018 gününe kadar uzatılmış ve ardından, 31.12.2018 tarihli ve 538 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile Yapı Kayıt Belgesi başvuru süresi 15.06.2019 gününe kadar, yapı kayıt belgesi ödeme süresi 30.06.2019 tarihine kadar uzatılmıştır.
Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.
Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınır.
Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölümlerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir.

b) Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi

(1) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;
a) Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır. Arsa emlak vergi değeri hesaplanırken;
1) Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturum alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden,
2) Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunulan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden,

3) Hisseli taşınmazlarda, yapı malikine ait hisse oranı üzerinden,
hesaplama yapılır.
b) Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;
1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m^2
2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m^2
3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m^2
4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m^2
5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m^2
6) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,
7) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m^2,
8) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m^2,
esas alınmak suretiyle hesap yapılır. Binanın katları hesap edilirken bodrum katlar da hesaba katılır.
c) Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir.
ç) İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz.
(2) Yapı malikleri;
a) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, birinci fıkranın (c) bendi uyarınca yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir.
b) Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dâhil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının birinci fıkranın (c) bendi uyarınca kendi bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümler için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorundadır. Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanmaz.
c) Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m2 ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m2'den hesap edilir.
(3) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır.

c) Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri

(1) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorundadır.
(2) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.
(3) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.
(4) Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;

a) Yapı Kayıt Belgesi,
b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,
c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,
ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim plânı,
d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren ve tescil sayfasını da içeren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,
ile birlikte kadastro müdürlüğüne müracaatta bulunulur. Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur. Bu sorumluluk gereğince kadastro müdürlüğü tarafından resen zemin tespit tutanağının sadece büro kontrolleri yapılmakla yetinilerek tescil için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra ilgili tapu müdürlüğünce ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazı düzenlenerek başvuru sahibine verilir ve ilgili vergi dairesince söz konusu yapıya ilişkin olarak cins değişikliği harcının tahsil edilmesi üzerine tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır.
(5) Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.
(6) İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.
(7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.
(8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

ç) Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar

(1) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.
(2) Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilir.
(3) Birinci fıkra uyarınca yapılan satışlardan elde edilen gelirler genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. Bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.
(4) Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır.

d) Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar
(1) Yapı Kayıt Belgesi;
a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,
b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,
c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,
ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,
d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Hazine ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde,
bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.
(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.
e) Yapı kayıt belgesinin geçerlilik süresi
(1) Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.
f) Denetim
(1) Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin iş ve işlemler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından denetlenebilir.
(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan beyanda bulunulması durumunda;
a) Yapı Kayıt Belgesi bedeli eksik olarak ödenmiş ise müracaat sahibince e-Devlet üzerinden gerekli düzeltme işlemi yapılması ve eksik olan meblağın ödenmesi sağlanarak, duruma uygun yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Eksik olan meblağın ilgilisince ödenmemesi halinde verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, daha önce yatırılmış olan bedel iade edilmez ve yalan beyanda bulunan hakkında 5237 sayılı Kanunun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.
b) Yapı Kayıt Belgesi bedeli fazla ödenmiş ise, fazla ödenen kısmın iadesi için Müdürlüğe başvurulur. Müdürlükçe yapı mahallinde inceleme yapılarak Bakanlık resmi internet sitesinden yayımlanan düzeltme formu iki nüsha olarak doldurulmak suretiyle müracaat sahibine iade edilecek tutar belirlenir. Düzeltme formunun bir nüshası müracaat sahibinin talep dilekçesi ile birlikte resmi yazı ekinde iade işlemi yapılmak üzere il defterdarlık muhasebe müdürlüğüne gönderilir. İade işleminden sonra yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Düzeltme formunun onaylı ikinci nüshası, fazla ödenen bedele göre verilen Yapı Kayıt Belgesinin ayrılmaz parçası kabul edilir ve Yapı Kayıt Belgesi bu form ile birlikte hüküm ifade eder.

Geçici Madde 20: Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.

Geçici Madde 21: Bu Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapılar ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısiyle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 13 üncü maddesinin (b) fıkrasına göre, hasar görmüş olmakla birlikte ıslahının mümkün olduğu tespit edilmiş olan yapılarda, ilave inşaat alanı ihdas edilmemek şartıyla, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti

Kanununa göre güçlendirme kararı alınarak güçlendirme yapılabilir. Bu yapılarda güçlendirme izni, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirme projesine istinaden ilgili idaresince verilir. Güçlendirilecek olan yapının üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin belediyeye veya Hazineye ait olması durumunda; taşınmaz satın alınmadıkça güçlendirme yapılamaz. Güçlendirilecek yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olması durumunda güçlendirme için taşınmazına tecavüzlü üçüncü şahısların muvafakati aranır.

Bu madde kapsamında yapılacak güçlendirme iş ve işlemleri 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir. Yapı denetim kuruluşlarından bu madde kapsamındaki denetim görevini yerine getirmedikleri tespit edilenlere, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, 4708 sayılı Kanunun 8 inci ve 9 uncu maddesinde yer alan idari ve cezai müeyyideler uygulanır.

Bu maddeye göre güçlendirme izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları hâlinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

Bu madde hükümleri 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki yapılar hakkında uygulanmaz.

Geçici Madde 22: 32 nci maddenin beşinci fıkrasının ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci cümleleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilgili idaresi tarafından yıkım kararı alınmış yapılar hakkında uygulanmaz.

Geçici Madde 25: Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, birden fazla yapı için ruhsat alınarak inşaata başlanmış ve kat irtifakı kurulmuş ancak bir kısmı tamamlanmadan süre nedeni ile ilk ruhsatı hükümsüz hale gelmiş olan parsellerdeki eksik kalan yapılar için; ruhsat eki onaylı statik projesinde deprem güvenliği bakımından yapılması zorunlu olan değişiklikler hariç, yapı projelerinde herhangi bir değişiklik olmaksızın yapılacak yeniden ruhsat başvurularında, ruhsat başvurusunda bulunulan ilgili yapı maliklerinin tamamının muvafakati aranır.

8. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK193

1. Amaç

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, nerelerde ve ne şekilde uygulanacağı ve bununla ilgili diğer kavram ve hususlara açıklık getirmektir.

2. Kapsam

(1) Bu Yönetmelik, belediye ve mücavir alan sınırları ile bu sınırlar dışında düzenlenmiş uygulama imar plânı alanları içindeki binalı veya binasız arazi ve arsa düzenlemelerini kapsar.

3. Dayanak

(1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü ve 18 inci maddeleri ile 44 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

4. Tanımlar

(1) Bu Yönetmelikte yer alan tanımlar aşağıdadır:

193*Anonim Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=34305&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5 , Erişim Tarihi: Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026*

1) Ada bölüm krokisi: Düzenlemeye giren parsel sınırlarının, imar adaları ve yollarının, uygulama sonucu oluşan tescile tabi olmayan alanların, pafta bölümlemesinin ve düzenleme sınırının gösterildiği ölçekli krokidir.

2) Arsa: İmar planı ve imar mevzuatına göre oluşmuş imar parselidir.

3) Ayırma çapı: Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için düzenlenen üzerinde parselin tescilli yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımların yüzölçümünü gösteren, ilgili idarece onaylanan krokidir.

4) Düzenleme ortaklık payı (DOP): Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (% 45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder ve bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz.

5) Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO): Bir düzenleme sahasındaki toplam düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içinde düzenlemeye giren kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır. Düzenleme ortaklık payı oranı, virgülden sonra yedi basamak olarak hesaplanır.

6) Düzenleme sahası: Sınırı tespit edilerek, parselasyon planı yapılmasına karar verilen sahadır.

7) Düzenleme sınırı: Parselasyon planı yapılacak alanın dış sınırıdır.

8) Düzenleme sınır krokisi: Düzenleme sınırını, düzenlemeye kısmen ya da tamamen giren kadastro parsellerini ve imar adalarını koordinatlarına göre gösterecek şekilde düzenlenen krokidir.

9) İfraz: Bir parselin imar mevzuatına uygun olarak bölünerek, birden fazla parsel oluşturulmasıdır.

10) İmar parseli: İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve bu Yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

11) İrtifak hakkı cetveli: Arazi ve arsa düzenlemesine tabi parsellerde tescilli irtifak hakkının uygulama sonucu zeminde isabet ettiği parsellere dağılımını gösteren cetveldir.

12) Kadastral parsel: Herhangi bir imar düzenlemesi yapılmamış, kadastro mevzuatı uyarınca oluşarak tescil edilmiş parsellerdir.

13) Mal sahipleri araştırma özet formu: Düzenlemeye giren taşınmazların, ada ve parsel numaralarını, tapu alanlarını, hisse oranlarını ve hissesine karşılık gelen alanları, maliklerinin ad, soyadı ve baba adlarını, hisse miktarına karşılık kesilen düzenleme ortaklık payı ile kesinti sonucu oluşan tahsis

miktarını, dağıtım sonucu tahsis edildiği imar ada ve parsel numarası ile parsel alanını, tahsis edildiği parsel hissesi ve hissesine karşılık gelen alanı ve varsa kamulaştırma, bağış miktarları ile oluşan imar parselleri yüzölçümlerini, uygulamaya alınan parsel numaralarının sırasına göre gösterildiği cetveldir.

14) Özet cetveli: Düzenleme sahasına giren parsellerin tapu alanlarının, düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının, düzenleme ortaklık payı hesabının, parsellerin düzenleme ortaklık paylarının varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.

15) Parselasyon planı: İmar Kanununun 18 inci maddesi hükümlerine ve uygulama imar planına uygun olarak imar parsellerinin oluşturulduğu, parselasyon planı açıklama raporu, parselasyon paftaları ile tescile esas belgeleri içeren uygulama dosyası ile bir bütün olan plandır.

16) Röleve krokisi: İmar adası içerisindeki imar parsellerinin veya parsel sınırlarının, koordinat ve cephe uzunluklarının gösterildiği krokidir.

17) Tescil sayfası: Yüzölçümü, malik ve tescili ilgilendiren tüm bilgilerin bulunduğu tescile esas cetveldir. Tescil sayfasında, parselin imar planındaki kullanım kararına göre cinsi, umumi ve kamu hizmet alanlarına konu ise DOP'tan karşılandığı, parselasyon planı ile tescile konu olan irtifak, şerh ve beyanlar gösterilir.

18) Tescile esas dağıtım cetveli: Düzenlemeye giren taşınmazların, ada ve parsel numaralarını, tapu alanlarını, hisse oranlarını ve hissesine karşılık gelen alanları, maliklerinin ad, soyadı ve baba adlarını, hisse miktarına karşılık kesilen düzenleme ortaklık payı ile kesinti sonucu oluşan tahsis miktarını, dağıtım sonucu tahsis edildiği imar ada ve parsel numarası ile parsel alanını, tahsis edildiği parsel hissesi ve hissesine karşılık gelen alanı ve varsa kamulaştırma, bağış miktarları ile oluşan imar parselleri yüzölçümlerini, tescil edilecek yeni imar ada ve parsel numarası sırasına göre gösteren cetveldir.

19) Tevhit: Birden fazla birbirine bitişik parselin imar mevzuatına uygun olarak birleştirilmesidir.

20) Umumi ve kamu hizmet alanları: Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kent meydanı, kent parkı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları, resmî kurum alanı, idari tesis alanı, mezarlık alanı, bunun dışında kamusal ihtiyaçlara göre ortaya çıkacak imar planı kararıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları ile taşkın kontrol tesisidir.

21) Yapı-muhdesat cetveli: Arazi ve arsa düzenlemesine tabi parsellerde tescilli yapı/muhdesadın uygulama sonucu zeminde hangi parselde kaldığını gösterir cetveldir.

22) (Ek:RG-11/9/2025-33014) Askı dağıtım cetveli: Düzenlemeye giren taşınmazların, ada ve parsel numaralarını, tapu alanlarını, hisse oranlarını ve hissesine karşılık gelen alanları, hisse miktarına karşılık kesilen düzenleme ortaklık payı ile kesinti sonucu oluşan tahsis miktarını, dağıtım sonucu tahsis edildiği imar ada ve parsel numarası ile parsel alanını, tahsis edildiği parsel hissesi ve hissesine karşılık gelen alanı ve varsa kamulaştırma, bağış miktarları ile oluşan imar parselleri yüzölçümlerini, tescil edilecek yeni imar ada ve parsel numarası sırasına göre gösteren, 24/3/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında internet duyuru ve ilanları için hazırlanan cetveldir.

23) (Ek:RG-11/9/2025-33014) İmar hakkı aktarımı: 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle, parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir.

24) (Ek:RG-11/9/2025-33014) Alıcı parsel: Uygulama imar planı kararı ile imar hakkının aktarıldığı/gittiği parsel.

25) (Ek:RG-11/9/2025-33014) Verici parsel: Uygulama İmar Planı kararı ile umumi ve kamu hizmet alanlarında kaldığı için özel mülkiyete konu yapılaşma hakkı verilemeyen parsel.

26) (Ek:RG-11/9/2025-33014) Parselasyon planı izleme ve denetleme sistemi (PARSİD): Askıya çıkarılan parselasyon planlarının duyuru ve itiraz süreçlerinin e-Devlet üzerinden yürütüldüğü bilgi sistemidir.

5. Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin oluşturulması

(1) İmar planları ile umumi hizmet veya kamu hizmetleri kullanımı getirilen alanların öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre uygulama yapılarak, (Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare; Yeniden düzenleme:RG-11/9/2025-33014) bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinde belirtilen usul ve esaslara göre oluşturulması esastır.

(2) **(**Değişik:RG-11/9/2025-33014) Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan alanlar;

1) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle İmar Kanununun 18 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

2) Daha önce uygulama görmüş, ancak mevcut ya da sonradan yapılan imar planlarında umumi ya da kamu hizmet alanlarına denk gelen taşınmazlar ile uygulamada umumi hizmet veya kamu hizmet alanları toplamının yüzde kırk beşi (%45) aşması halinde, %45 kesildikten sonra aşan miktara karşılık gelen alanlar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak ya da satın alınmak suretiyle,

ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.

(3) İlgisine göre trampayı yapacak idarece trampaya konu edilebilecek kamu mülkiyetindeki taşınmazların değerlemesi yapılarak ilgilisine tebligat yapılır. Taşınmaz sahipleriyle uzlaşma sağlanması halinde Kamulaştırma Kanunu kapsamında trampa işlemi gerçekleştirilir. 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamındaki kamu idarelerince yapılacak trampa işlemlerinde kullanılacak parseller, Milli Emlak Genel Müdürlüğünden talep edilir. Belediyeler ve diğer ilgili idarelerce verilen hizmetler kapsamında yapılacak trampa işlemlerinde kendi mülkiyetlerindeki taşınmazlar kullanılır.

(4) İkinci fıkranın (Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014) (c) bendinin (2) numaralı alt bendine göre işlem tesis edilerek kamulaştırılması gereken taşınmazlar, 5 yıllık imar programı çerçevesinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile en fazla 1 yıl uzatılabilir.

(5) (Değişik:RG-11/9/2025-33014) Kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda mevzuata uygun olarak yapılmış yapılar belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek yıkılır. Parselasyon planı tescil olmuş alanlarda imar planı değişikliği sonucunda kamu hizmetlerine ayrılan alanlara isabet eden imar mevzuatına uygun yapılar ile yapı dışındaki diğer muhdesatlar belediye veya valilikçe bedeli ödenerek kaldırılır.

(6) (Değişik:RG-11/9/2025-33014) Uygulama İmar planında umumi ve kamu hizmet alanına ayrılan özel mülkiyetteki alanların, kamu lehine hibe/bağış/terk yapılması ya da Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde; şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

(7) (**Danıştay Altıncı Dairesinin 8/6/2021 tarihli ve E.:2020/5904 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan fıkra**: *10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu gereğince, büyükşehir belediyelerinin ve ilçe belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan ve düzenleme ortaklık payı kesintisi ile elde edilen alanlarda; Büyükşehir Belediye Kanunu uyarınca büyükşehir belediyesinin haklarının saklı kalması kaydıyla ilçe belediyesince projesiyle birlikte müracaat edilmesine rağmen büyükşehir belediyesince, 3 ay içerisinde yapımına başlanılmayan çevre düzenlemesi, altyapı tesisleri ve belediyelerce yapılması gereken tesisler ile imar planındaki kullanım amacına yönelik kamu hizmetleri, ilçe belediyesince proje geliştirerek gerçekleştirilebilir.*)

6. Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda özel tesis yapılması

(1) Yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere, uygulama imar planında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılıp da kamuya geçişi sağlanamayan özel mülkiyete konu yapı yapılabilecek alanlarda, imar planıyla getirilen kullanım alanı sınırları içerisindeki tüm maliklerin talebinin olması ve imar planında ayrılan kamu hizmet tesis alanlarını yapmakla yükümlü idarenin uygun görmesi halinde imar planındaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

(2) Özel tesis yapılacak taşınmazın tapu kaydına, kamu hizmet tesis alanlarını yapmakla yükümlü idare tarafından; imar planındaki kullanım fonksiyonu ve süresi ile imar planındaki kullanım amacı dışında kullanılamayacağı, hiçbir şekilde imar plan değişikliği ile özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemeyeceği, umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

(3) Bu alanlarda yapılacak tesislerle ilgili ruhsata esas tüm projelerin, kamu hizmetini sunmakla yükümlü idarece, daha sonra üzerindeki yapıyla kamulaştırıldığında kamusal faaliyetin ilgili mevzuatı çerçevesinde sürdürülebileceğinin uygun görülerek onaylanması ve yapım süresince denetiminin yapılması şartı ve denetim yapacak ilgili personelin bildirilmesi ile ruhsat vermeye yetkili ilgili idaresine görüşünü ve projelerini göndermesi sonrasında imar planındaki yapılaşma şartlarına göre ruhsat alınarak inşaata başlanabilir. Ancak tesis, yapım işlerine başlanılmasından, yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanıma hazır hale gelinceye kadar yükümlü idare ve ruhsatı veren idarenin kontrol ve takibine tabi olur.

(4) İmar planındaki kullanım amacına göre kamu hizmetini sağlamakla yükümlü idarenin yatırım programında olmaması halinde idarenin onayıyla, yine ilgili idarenin izin ve kontrolünde parsel

maliki tarafından yapılacak özel tesis, 10 yıl süre ile özel tesisi yapan parsel maliki tarafından kullanılır. Bu süre idarenin onayıyla 5'er yıllık periyotlar halinde uzatılabilir. İlgili idare süre bitiminden 1 yıl öncesinde kamulaştıracağını parsel malikine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre bildirir. Kullanım süresinin bitmesinden sonra kamu hizmetini sağlamakla yükümlü idare, parseli ve üzerindeki izin verilen muhdesatı, Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırmak suretiyle kamuya geçişini sağlar. İmar Kanununun 13 üncü maddesine göre işlem yürüten parsel malik/malikleri bu alanın üzerindeki yapıyı başka amaçla kullanmayacağını ve süre bitiminde muhdesatıyla beraber kamu kullanımına geçeceğini bilir, kabul ve taahhüt eder.

7. İfraz ve tevhit işleri

(1) İmar planı bulunan alanlarda İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre ifraz ve tevhit işlemleri, ikinci fıkradaki istisnalar dışında ancak parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda parsel maliklerinin tümünün muvafakati ile uygulama imar planlarına uygun olarak yapılabilir.

(2) İstisnalar şunlardır:

a) Çok sayıda, imar ada ve parseli ile sosyal donatı alanlarının oluşturulması gibi parselasyon nitelikli imar uygulamaları hariç olmak üzere; kamu mülkiyetindeki alanlar ile Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımları.

b) Düzenleme alanının büyük bir kısmı yapılaşmış olsa dahi, öncelikle parselasyon planının yapılması esas olmakla birlikte, zemindeki fiili durumdan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının teknik olarak mümkün olmadığı durumlar.

c) Koruma amaçlı imar planı bulunup da, içerisinde bulunan yapılar, parsel cepheleri, minimum parsel büyüklükleri, çekme mesafeleri, tescilli yapılar ve benzeri teknik nedenlerle parselasyon planının tatbikinin mümkün olmadığı durumlar.

ç) Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımları.

(3) (Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014) İkinci fıkranın (b), (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen istisnai durumlarda, ifraz ve tevhit işlemleri yoluyla imar uygulaması yapılabilmesi için, parselasyon planı yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanması ve bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi gerekmektedir.

(4) Parsel yüzölçümü, cephesi, çekme mesafeleri ve benzeri nedenlerden dolayı imar mevzuatına göre yapı yapılması mümkün olmayan ya da yapılaşma şartlarının sağlanmasına rağmen bu durumlardan dolayı yapı izni verilemeyen imar parselleri; kendi aralarında anlaşmaları için ilgili idare tarafından parsel maliklerine yapılacak tebliğden itibaren, 3 ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde veya maliklerden birinin talebi üzerine idarece resen; tevhit ve gerektiğinde ifraz yapılmak suretiyle, imar planı, imar mevzuatı ve yapılaşmaya uygun hale getirilir. İfraz işlemi yapılacak ise parsellerin tevhit edilmeden önceki mülkiyetinin bulunduğu konumuna göre yapılır.

(5) İfraz sonucu oluşacak parsellerdeki mevcut ya da oluşacak yapı alanlarının toplamı, imar planındaki emsal oranının ifraz sonucu oluşan parsele denk gelen miktarını aşamaz.

(6) (Ek:RG-11/9/2025-33014) İfraz ve/veya tevhide konu olan parsel ya da parsellerin; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalan kısmı herhangi bir şart aranmaksızın ayrılabilir. Kamu mülkiyetindeki alanlar ile 5018 sayılı Kanunda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanların tamamı plan içerisinde kalsa dahi bir kısmı herhangi bir şart aranmaksızın uygulama dışında bırakılabilir. Uygulama içerisinde kalan kısımlar 33 üncü maddenin birinci fıkrasına göre, uygulama dışında kalan kısımlar ise taşınmazın önceki vasfıyla tescil olur.

8. İfraz ve tevhit işleminde istenilen bilgi ve belgeler

(1) İfraz ve tevhit için;

a) Değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri formu,

b) 1/1000 ölçekli aslı gibidir onaylı uygulama imar planı ve sayısal verileri,

c) Son 6 ay içinde alınmış takyidatlı tapu kayıtları,

ç) İlgili kadastro müdürlüğünden 11 inci maddeye göre alınan onaylı mülkiyet raporu ve ekleri,

d) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda;

1) Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahipleri tarafından uygulamayı yapan harita mühendisine verilmiş vekâletname/sözleşme,

2) Kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara yaptırılıyorsa, yüklenici yetkilendirme yazısı veya aralarındaki sözleşme,

e) Alan hesapları ve dengelemeleri,

f) Ölçü krokisi ve koordinatları,

g) Durum haritası,

ğ) İmar planında hüküm bulunması veya sit alanları, orman, mera, su koruma havzaları ve benzeri özel kanunlarla korunacak alanların bulunması durumunda, ilgili kurum/kurulun uygunluk görüşü,

h) Tapu ve kadastro mevzuatı uyarınca istenen diğer belgeler,

istenir.

(2) İfraz ve tevhit işlemini onaylamaya yetkili idare, yukarıda belirtilen dokümanlar dışında başka açıklayıcı bilgi ve belge isteyebilir.

9. Düzenleme sahalarının tespiti esasları

(1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, imar planları ile getirilen tüm kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yaparak yeterli miktarda parseli oluşturmak mecburiyetindedir.

(2) 10/7/2019 tarihinden sonra yapılan imar planlarında kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde, **(Danıştay Altıncı Dairesinin 14/4/2025 tarihli ve E.:2022/8705; K.:2025/1983 sayılı kararı ile iptal ibare;** *10/7/2019 tarihinden önce yapılmış imar planlarında 10/7/2019 tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde***)**; düzenleme sahalarının tespit edilerek, parselasyon planlarının yapılması ve onaylanması esastır.

(3) İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklık Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.

(4) Kamunun mülkiyeti ile Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlar hariç olmak üzere, belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

(5) Ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.

(6) (Ek:RG-11/9/2025-33014) 5/4/2023 tarihli ve 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun kapsamında kalan alanlarda ve 38/B maddesinin ikinci fıkrasının (Değişik ibare:RG-13/12/2025-33106) (ç) bendi kapsamında yapılacak parselasyon planlarında; aralarında bağlantı bulunmayan alanlar tek bir düzenleme sahasına/parselasyon planına konu edilebilir.

10. Düzenleme sınırının geçirilmesi

(1) İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

(2) İmar planlarında düzenleme sınırı ile ilgili herhangi bir belirtme olmaması durumunda, düzenleme sınırı;

a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,

b) Yola cephesi olmayan parsel oluşturmamak kaydıyla iskân sahası içindeki yollardan,

c) Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları olsa dahi; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalıpta başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde,

ç) Park, meydan, yeşil alan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden,

geçirilir.

(3) Düzenleme sınırı; gerek görülmesi halinde kentsel dönüşüm alanı, orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından ve kıyı kenar çizgisinden geçirilebilir.

(4) Düzenleme ortaklık payı oranını aşmamak kaydı ile düzenleme sahasına bitişik ancak başkaca bir düzenleme sahasına dâhil edilmesi ya da müstakil bir düzenleme sahası oluşturması mümkün olmayan parsel ya da parseller, imar planında düzenleme sınırı bulunsa dahi, imar planı varsa düzenleme sahası dışında bırakılamaz.

(5) (Ek:RG-11/9/2025-33014) Kamunun mülkiyeti ile 5018 sayılı Kanunda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlarda düzenleme sınırı; 3194 sayılı Kanun, ilgili yönetmelikleri ve imar planlarına aykırı parsel oluşturmamak kaydıyla yukarıda sayılan koşullara bağlı olmaksızın geçirilebilir.

11. Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesi

(1) Düzenleme sahasına ilişkin gerekli tapu ve kadastro bilgi ve belgeleri, 7/3/2015 tarihli ve 29288 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince uygulamayı yapan idarece alınır.

(2) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idarenin başvurusuyla, arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin tapu bilgi ve belgeleri; onaylı olarak veya Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince tapu müdürlüklerinden veya tapu verilerini almaya yetkili idare tarafından alınır.

(3) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idare; arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin mülkiyet bilgilerini almak için, ilgili kadastro müdürlüğüne yazılı olarak başvurur. Düzenlemeye giren alanın sınırı ve koordinatları veya arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak parsellerin listesi başvuru sahibi tarafından imza altına alınarak başvuru ekinde sunulur.

(4) Kadastro müdürlüğünce arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alana kısmen ya da tamamen giren parseller ve komşu parsellerin, uygulamaya esas onaylı mülkiyet haritaları, koordinatları ve yüzölçümleri hazırlanacak mülkiyet raporu ile birlikte başvuru sahibine teslim edilir.

(5) Mülkiyet raporunda;

a) Uygulamaya alınacak parsellerin listesi, koordinatları, mülkiyet haritası, yüzölçümleri,

b) Hazırlanacak parselasyon planının hangi koordinat sisteminde hazırlanması gerektiği,

c) Uygulama öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise terk miktarları ve düzenleme ortaklık payı oranı,

ç) Gerekiyorsa dönüşüm parametreleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar,

belirtilir.

(6) Parsellerin mülkiyet sınırlarında veya yüzölçümlerinde hataların bulunması halinde, bu hatalar ve uygulamada kullanılacak mülkiyet sınırları ile yüzölçümleri kadastro müdürlüğünce hazırlanacak raporda ayrıntılı olarak belirtilir.

(7) Uygulama işlemleri, kadastro müdürlüğünce imza altına alınan rapor, mülkiyet sınırları ve koordinatları ile parsel yüzölçümlerine göre yapılır.

12. Tapu kayıtlarına belirtme yapılması

(1) Belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı, dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını yapan/yaptıran idarenin yazısı ile uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarına "3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır" belirtmesinin konulması istenir.

(2) Tapu müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların imar uygulamasına alındığına dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra ilgili idarece bu parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmez.

13. Ayırma çapı

(1) Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için ayırma çapı düzenlenir.

(2) Çap üzerinde; parselin tescilli ve hesaplanan yüzölçümü, yüzölçümü farkı ve yanılma sınırı ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü, sınırları ve koordinatları gösterilir. Ayırma çapları, parselasyon planıyla birlikte onaylanır.

(3) Parselin düzenleme sınırı dışında kalan parçaları birden fazla ise her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir. Bu durumda düzenleme sahası dışında kalan her bir parça, parsel numarası verilerek parselasyon planıyla birlikte tescil edilir.

(4) Ayırma çapı parselasyon planının bir parçası olup, ilgili idare kararında/onayında belirtilmesine gerek yoktur.

14. Düzenleme ortaklık payına ait esaslar

(1) Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanunu'nun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.

(2) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare; Yeniden Düzenleme:RG-11/9/2025-33014)** Düzenleme ortaklık payına konu alanlar;

a) **(Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014)** Bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.

b) **(Yeniden Düzenleme:RG-11/9/2025-33014)** İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamu tarafından hizmet verilecek kreş ve gündüz bakım evleri.*

c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları.

ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları.

d) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı **(Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014)** yol, su yolu.

e) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare; Yeniden Düzenleme:RG-11/9/2025-33014)** Bölgenin geneline hizmet veren spor alanları.

f) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı.

g) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare; Yeniden Düzenleme:RG-11/9/2025-33014)** Kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları.

ğ) Rekreasyon alanı, mesire alanları ve özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan.

h) Resmî kurum alanı.

ı) **Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare; Yeniden Düzenleme:RG-11/9/2025-33014)** Uygulama imar planı kararlarıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları.

i) Mezarlık, otogar alanı.

(3) Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının öncelikle düzenleme sahasındaki Hazine taşınmazlarından karşılanması esastır. Yetmemesi halinde, ikinci fıkrada yer alan umumi ve kamu hizmet alanları için düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra yüzde kırk beşe (%45) tamamlayan fark kadar alan düzenleme ortaklık payından karşılanır.

(4) İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.

(5) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar 2644 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Bu fıkra hükümleri gereğince Belediyesi adına tescil edilecek alanlar, büyükşehir belediyesi olan yerlerde; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir.

(6) Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payı oranına göre kesilecek alandan az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.

(7) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesine göre özel parselasyon planı yapılan veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, çocuk bahçesi, otopark, meydan ve benzeri hizmetlere ayrılan yerler için bedelsiz terkin edilen alanların ve kesintilerin toplamının, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Parselasyon planında yapılan kesinti miktarı ile önceki kesinti ve terklerin toplam oranı %45'i geçemez.

(8) Düzenleme sahasındaki taşınmazlardan bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanması ya da belediye veya hazine arazilerinin tahsis edilmesi durumunda; bağışlanan ya da tahsis edilen miktar, toplam umumi ve kamu hizmet alanlarından düşülmek suretiyle düzenleme ortaklık payı hesaplanır. Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alanlar hariç olmak üzere, bağış ve tahsis yapılan taşınmazdan, bağış ve tahsis miktarı düşüldükten sonra geri kalan alandan düzenleme ortaklık payı alınır.

(9) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal fıkra;** *İçme suyu havzasında kalması nedeniyle 28/10/2017 tarihli ve 30224 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik kapsamında yerleşime konu edilemeyen ve rekreasyon amaçlı imar planı bulunup, plan kararı ile özel tesis*

*yapılmasına imkan verilen alanlarda; etrafını sınırlayan alanların yerleşim durumu, yapı yoğunluğu ve daha önce imar uygulaması görmesi gibi nedenlerden ötürü bu alanlarla birleştirilerek imar uygulaması yapılamaması halinde, rekreasyon alanı kullanımındaki imar parsellerine özel mülkiyetten tahsis yapılmak suretiyle parselasyon planları yapılabilir, imar mevzuatındaki yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla özel tesis yapımına izin verilebilir.***)**

15. Düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi

(1) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması veya DOP kesildiğinden dolayı ikinci kez DOP kesilememesi durumunda, 14 üncü madde de belirtilen usul ve esaslara göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5 inci maddenin ikinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır.

(2) **(Ek:RG-11/9/2025-33014)**[(1)] Düzenleme ortaklık payının %45'i aşan kısımlarının kamulaştırmaya konu edilmesi halinde; 14 üncü maddedeki sıraya göre yüzde kırk beş (%45) oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra geriye kalan umumi ve kamu hizmet alanlarında, parsellerin umumi ve kamu hizmet alanlarına isabet eden kısımları, isabet eden alanları oranında kamulaştırılmak üzere umumi ve kamu hizmet alanına tahsis edilir. Öncelikle parsellerin kamulaştırmaya konu umumi ve kamu hizmet alanlarına isabet ettiği alanların oranı hesaplanır. %45 düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra hesaplanan oranlara göre hangi parsellerden ne kadar kamulaştırma yapılacağı belirlenir. Bu parsellere, uygulamayı yapan kurum tarafından imar planındaki kullanım kararına göre hizmeti vermekle sorumlu kurumun kamulaştırılacağı şerhi düşülerek özel mülkiyet adına tescil edilir. Bu alanların kamulaştırılması parselasyon planının yapılmasına ve tesciline engel değildir. Parselasyon planı tescil edildikten sonra kamulaştırma işlemlerine devam edilir. Kamulaştırılması gereken taşınmazlar, parselasyon işleminin tescilinden itibaren, 5 yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile gerekçeleri belirtilerek en fazla 1 yıl uzatılabilir.

(3) Bu madde gereğince yapılacak kamulaştırmalardan;

a) Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, kent meydanı, kent parkı, belediye hizmet alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanları, otogar, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediye mücavir alan sınırları içerisinde belediyesi, dışında il özel idaresi tarafından,

b) Spor alanı, **(Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014)** kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları, sosyal ve kültürel tesis alanı, resmî kurum alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar ise hizmeti verecek idare tarafından,

c) Diğer alanlar imar planındaki kullanım amacına göre valilikçe (merkezi idareye bağlı valilik bünyesindeki taşra teşkilatları) veya imar planındaki kullanım amacına göre hizmeti vermekle yükümlü kamu kurumunca,

kamulaştırılır.

(4) Büyükşehir belediyesi olan yerlerde kamulaştırma; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev dağılımına göre ilgili belediye tarafından yapılır.

(5) **(Mülga:RG-11/9/2025-33014)**

16. Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar

(1) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** Düzenlemeye tabi tutulan parsellerden umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen kısımlar hariç olmak üzere, üzerinde yapı bulunan parsellerde;

a) Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek,

b) Yasalara uygun olarak inşaa edilmiş mevcut yapı nedeniyle kesinti yapılamayan parsele denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle,

parselasyon planı yapılır.

(2) Düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaması nedeniyle belediye/valilik mülkiyetindeki alanlar veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilen parsellerdeki kamu hisseleri yapı sahibine rayiç bedel üzerinden 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendindeki şartları sağlamak kaydıyla doğrudan satılabilir.

(3) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** Bedele dönüştürme işleminde; yapılaşmış alanlar nedeniyle kesilemeyen DOP oranına göre düzenleme sahasındaki diğer parsellerin her birinden fazladan kesilecek alan miktarı bulunur. Bu alanın bedele dönüştürülen toplam alana bölünmesiyle elde edilecek oranın toplam bedelle çarpılması suretiyle, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden her birine ödenmesi gereken miktar bulunur. Bu bedel ilgili parsel sahiplerinin hesabına yatırılır. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir. Bu bedeller parseller için her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden parça parça düşülmek suretiyle bedelin tamamı ödeninceye kadar devam etmek suretiyle mahsuplaşılır. Bu durumda ya da taşınmaz sahibinin çeşitli nedenlerle bu bedeli sonradan tahsil etmesi durumunda alacaklarına ilişkin olarak her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında artış uygulanır. Tespit edilen bedel ödenmedikçe tapuda herhangi bir işlem tesis edilemeyeceği, bedele dönüşüme konu edilen parselin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı tescil tarihinden itibaren en geç 1 yıl içerisinde ödenir. Her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devri yapılamaz ve yapı ruhsatı verilemez, tapuda herhangi bir işlem tesis edilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

(4) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** Kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaksızın parselasyon planıyla imar planında bulunduğu yere tahsis edilebilir. Kamulaştırmaya konu edilen ve kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, kamulaştırılan parselin, imar planı kararları ile kamulaştırma amacı dışında kullanılması durumunda; düzenlemeye giren diğer parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak dağıtıma tabi tutulur. Bu durum ve parselasyon planlarının askıya çıktığı bilgisi kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir. Kamulaştırılan ya da kamu hizmetlerine tahsis edilen bu parsellerin alanlarının, imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az olması durumunda eksik kalan alan düzenleme ortaklık payından karşılanır. Fazla olması durumunda artan miktardan, diğer parsellerde olduğu gibi düzenleme ortaklık payı alınarak en yakın yere tahsis edilir.

(5) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını **(Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014)** yeni düzenleme sınırı içerisindeki hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranına kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

(6) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya arazilerde; her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olsa dahi, imar mevzuatına uygun ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerden ilave düzenleme ortaklık payı alınmaz, bedele

dönüştürülür. Bu parsellerin tapu kaydına, "alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alan ve alanın değeri kadar bedel ödenmeden yapı ruhsatı alınamayacağı" beyanı düşülür. Alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alanın bedeli ödenmeden bu beyan kaldırılmaz, yeni bir yapı ruhsatı düzenlenemez. Bu bedel ödendiği tarihteki idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu **(Mülga ibare:RG-11/9/2025-33014)** tarafından belirlenen güncel rayiç değerleri üzerinden ilgili idarece tahsil edilerek beyanın kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(7) Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.

17. Parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları

(1) İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

a) Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır.

b) Parselasyon planıyla; imar planına, imar planında aksine bir hüküm yoksa, imar mevzuatında belirtilen minimum parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.

c) İmar plânı ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların, asgari parsel büyüklüğünü sağlaması kaydıyla, tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır. Asgari parsel büyüklüğünün sağlanamaması halinde, 16 ncı maddede belirtilen hükümlere göre tahsis ve bedele dönüştürme işlemleri yapılabilir.

ç) Kamu yatırımlarının yürütülmesi amacıyla, kamu kurumlarına ait taşınmazdaki hisseler müstakil bir imar parselinde toplanabilir.

d) Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla **(Ek ibare:RG-11/9/2025-33014)** hisse ayrımı yapılabilir veya müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir.

e) Taşınmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir.

f) İmar planına ve mevzuatına uygun olması kaydıyla arazideki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak imar parselleri oluşturulur.

(2) Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde, 7 nci maddenin ikinci fıkrasının (b) ve (c) bentlerinde belirtilen istisnalardan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde veya 7 nci maddenin ikinci fıkrasının (a) ve (ç) bentlerine istinaden İmar Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerine göre ifraz, tevhit ve cins değişikliği yoluyla; imar planına uygun, müstakil ve inşaata elverişli hale getirilen parsellere inşaat ruhsatı verilebilir.

(3) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** 10/7/2019 tarihinden önce imar planında kamu kullanımına ayrılıp da, tescil olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerin bulunduğu alanlarda, yeniden parselasyon planı yapılması durumunda; kamu ortaklık payı ile oluşan parsellerin düzenleme ortaklık payı ile oluşturulabilmesi halinde, bu alanlardaki hisseler özel mülkiyete konu alanlara tahsis edilebilir. Özel mülkiyete tahsis edilecek bu alanlarda hisse çözümü yapılabilir. Ancak bu alanların düzenleme ortaklık payı ile oluşturulamaması halinde, imar planında yine kamu kullanımına ayrılan yerlere herhangi bir kesinti yapılmadan tahsis

edilir ve mevcut hissedarları adına tescil olunur. İmar plan değişikliği ya da revizyonu ile kamu ortaklık payı hisselendirmesi ile oluşan alanlarda bir azalma olduğu takdirde, azalan miktar kadar alan özel mülkiyete konu alanlara tahsis edilir.

(4) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** DOP'tan elde edilen alanlardan Belediyelerin hizmet verdiği; belediye hizmet alanı, semt spor alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, tescile konu otoparklar, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, otogar, mezarlık alanı belediyesi adına, düzenleme ortaklık payına konu geriye kalan alanlar Hazine adına tescil edilir. Belediyesi adına tescil edilecek alanların büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması halinde, Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet edecek olanları büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlar ilçe belediyeleri adına tescil olunur. DOP'tan elde edilerek Belediyesi adına tescil edilen söz konusu alanlarda, bu fıkrada sayılan kullanımlar dışında farklı bir fonksiyona dönüştürecek imar planı değişikliği yapılamaz, özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemez.

(5) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** DOP'tan elde edilerek Maliye Hazinesi adına tescil edilen umumi ve kamu hizmet alanları imar planındaki kullanım amacında kullanılması şartıyla aynı amaçla; belediyesine veya diğer kamu kurumlarına devir/tahsisine yönelik iş ve işlemler Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yürütülür.

(6) **(Mülga:RG-11/9/2025-33014)**

(7) 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında ilgili kadastro müdürlüğünce yüzölçümü düzeltmesi yapılan parsellerde, bu düzeltmeye karşı dava açılmış olsa dahi, düzeltilmiş yüzölçümlerine göre uygulama yapılır. Parselasyon planının tesciline kadar geçen süreçte davanın sonuçlanmaması halinde; yüzölçümü düzeltmesi yapılarak tahsis ve tescil edilen imar parselinin tapu kaydına, "Düzeltme işleminin davalı olduğu ve düzeltilmiş yüzölçümüne göre imar uygulaması yapıldığı" şerh düşülür.

(8) **(Ek:RG-11/9/2025-33014)** Mahkeme kararı doğrultusunda geri dönüşüm işlemiyle birlikte yeniden parselasyon planı yapılacak alanlarda; kamu ortaklık payı hisselendirilmesiyle oluşan parseller ile ayırma çapıyla ayrılarak bir kısmı düzenlemeye giren parsellerin, iptal edilen parselasyon planından geri dönüşüm işlemiyle kök parsele verilen alanları, sahiplerinin farklı olması halinde yeni parselasyon planında asgari parsel şartlarını sağlamak kaydıyla ayrı ayrı tahsis edilebilir.

18. Korunması gereken yapılar ve alanlar

(1) İmar planı ve mevzuatına göre muhafazasında sakınca olmayan yapılar arazide ölçülerek, uygulama sonucunda, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, mümkünse müstakil olarak bir imar parseli içerisinde bırakılır.

(2) Üzerinde korunacak tescilli yapı bulunan parsel ya da parsellerde; tescilli yapı ve koruma alanı, bir imar parseli içerisinde kalacak şekilde düzenleme ortaklık payı alınır.

(3) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında; korunacak alanlarda yapılacak her türlü arazi ve arsa düzenlemesinde, uygulama yapan ya da onaylayan idare tarafından korunan alanlardan sorumlu kurum, kurul ve komisyonların uygun görüşü alınmadan, uygulama dosyası tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmez.

19. Kat mülkiyetine konu alanlar

(1) Parselasyon planları yapılmış alanlarda yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar parselleri kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

(2) Hisselendirme, imar parselinin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait yüzölçüm miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

(3) Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları, bağımsız bölüm adetleri veya cinsleri ile orantılı olarak hesaplanır.

(4) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** Farklı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu taşınmazların uygulamaya alınması durumunda aşağıdaki usullere göre dağıtıma tabi tutulur. 16/5/2012 ve 6306 sayılı

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlarda bu fıkra hükümleri uygulanmaz:

a) Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parsellerin imar uygulaması sırasında müstakil bir imar parseli oluşmadığı durumlarda, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu taşınmazın ana gayrimenkulüne, öncelik sırasına göre;

1) Tescil harici alanlardan, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek, bu hisselere karşılık gelen alanların yapı sahiplerine rayiç bedeli üzerinden satılması suretiyle,

2) Kesinti yapılamayan parsele denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle,

imar parseli oluşturulur.

(5) Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.

(6) Hisselendirilmiş parselin tapu sicilindeki beyanlar hanesine "3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır" ibaresi yazılır.

(7) Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

20. Parselasyon planı paftalarının hazırlanması

(1) Paftalar, uygulama imar planlarına uygun olarak, 30/4/2018 tarihli ve 2018/11962 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine göre açılır ve 1/1000 ölçeğinde çizilir. İmar yollarının dengelemeleri imar planında gösterilen genişliklere göre yapılır. Kesik çizgiler ile gösterilen kadastro parselleri ile imar ada ve parselleri, ada/parsel numaraları, düzenleme sınırı, imar planındaki kullanım kararları, yol genişlikleri gösterilir.

21. İmar adalarının ve parsellerinin numaralandırılması

(1) Hazırlanan parselasyon planındaki imar adalarına, ilgili kadastro müdürlüğünden alınan ada numaralarına göre, düzenleme sahasının kuzey batısından itibaren saat ibresi yönünde birbirini izleyen ada numarası verilir. Ada numaraları, mahallesinde verilen son imar adası numarasından gelmek üzere başlatılır. Bir imar adasına verilen ada numarası, aynı mahallede bir başka adaya verilemez.

(2) Bir imar adası tek bir imar parselinden oluşabilir.

(3) Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup, harfli, romen rakamlı ve taksimli olamaz.

(4) İmar adası içerisindeki imar parsellerine, 1'den ve kuzey batıdan başlanarak saat ibresi yönünde parsel numarası verilir.

22. Parselasyon planı dosyasında bulunması gereken bilgi ve belgeler

(1) Parselasyon planları aşağıdaki hesap ve belgelerle birlikte kontrol edilmek ve onaylanmak üzere ilgili idareye sunulur:

a) Parselasyon planı açıklama raporu.

b) Değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri formu.

c) 1/1000 ölçekli aslı gibidir onaylı uygulama imar planı ve sayısal verileri.

ç) Son 6 ay içinde alınmış takyidatlı tapu kayıtları.

d) İlgili kadastro müdürlüğünden 11 inci maddeye göre alınan onaylı mülkiyet raporu ve ekleri.

e) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda;

1) Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahipleri tarafından uygulamayı yapan harita mühendisine verilmiş vekâletname/sözleşme.

2) Kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara yaptırılıyorsa, yüklenici firmanın yetkilendirme yazısı veya aralarındaki sözleşme.

f) Düzenleme sınır krokisi.

g) Ada bölüm krokisi.

ğ) Düzenlemeye kısmen giren parseller varsa ayırma çapı ve tescil bildirimi.

h) Varsa ihdas krokisi ve koordinatları.

ı) Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) hesabı.

i) Özet cetveli (Ek-1).

j) Mal sahipleri araştırma ve özet formu (Ek-2).

k) Tescile esas dağıtım cetveli (Ek-3).

l) Tescil sayfası (Ek-4).

m) Alan hesapları ve dengelemeleri.

n) Ada röleve krokileri.

o) Parselasyon planı paftası.

ö) Parselasyon planının sayısal verileri.

p) İmar planında hüküm bulunması veya sit alanları, orman, mera ve benzeri konularda özel kanunlarla korunacak alanların bulunması durumunda, ilgili kurum/kurul görüşleri.

(2) Parselasyon planını onaylamaya yetkili idare, birinci fıkrada belirtilen dokümanlar dışında başka açıklayıcı bilgi ve belge isteyebilir.

23. Parselasyon planı açıklama raporu

(1) Parselasyon planı açıklama raporuna ilişkin esaslar şunlardır:

a) Mülkiyet durumu ile ilgili; düzenlemeye giren parsellerin sayısı ve toplam alanı, özel kanunlarla korunan parsellerin bulunup bulunmadığı ve adedi, ayırma çapı sayısı, daha öncesinde İmar Kanununun 15 inci 16 ncı ya da 18 inci maddeye göre uygulaması yapılmış parseller ve terk oranları, bağışlanan ve kamulaştırılan alanlar ile arazideki fiili durum,

b) İmar planı ile ilgili; parselasyon planının dayanağı olan uygulama imar planının onay ve kesinleşme tarihleri, aslı ya da aslı gibidir onaylı imar planı ve plan notları,

c) Düzenleme ortaklık payı oranı ile ilgili; düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili açıklamalar, umumi ve kamu hizmet alanlarıyla, tahsis alanlarının miktarı, düzenleme ortaklık payı oranı, düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmayan parseller ve bu parsellerden neden kesinti yapılamadığı,

ç) Dağıtımla ilgili; tahsis yapılırken nelere dikkat edildiği, dağıtımın düzenlemeye giren parselin bulunduğu yere yapılıp yapılmadığı, yapılamayanlar varsa gerekçeleri, hisse çözümü yapılmış ise dayanağı,

d) Uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili; düzenleme sınırı ve imar ada sınırlarını gösteren uydu görüntüsü, toplam imar ada ve parsel sayısı ile imar planındaki tüm kullanım alanlarının sayısı,

uygulamayı açıklayan teknik raporda belirtilir.

24. Parselasyon planlarının kontrolü

(1) Parselasyon planlarının imar planlarına uygunluğu, düzenleme sınırının geçirilmesi, düzenleme ortaklık payına ilişkin ve düzenlemeye giren parsellerin dağıtımı ile ilgili hususlar 25 inci maddede belirtilen parselasyon planını onaylamaya yetkili idareler tarafından imar mevzuatına göre kontrol edilir.

(2) Parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, mülkiyet sınırları ve tapu kayıtları açısından incelenmesi, ilgili kadastro ve tapu müdürlükleri tarafından, kadastro ve tapu mevzuatına göre kontrol edilir.

25. Parselasyon planlarının onayı

(1) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** İdare ya da taşınmaz sahipleri tarafından yetkilendirilen harita mühendisi tarafından hazırlanan ve imzalanan dokümanları içeren parselasyon planları, onamaya yetkili idareye sunulur. Parselasyon planlarının idarece uygun bulunması durumunda, idarenin görevlendirdiği onaya yetkili harita mühendisleri tarafından imzalanır. Parselasyon planı paftaları, DOPO hesabı ve tescile esas dağıtım cetveli yetkili birim amiri tarafından ayrıca imzalanarak onamaya yetkili karar organına onaya sunulur.

(2) Parselasyon planları, parselasyon planına ait belgelerle beraber; büyükşehirlerde, Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması halinde büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; parselasyon planlarının ilçe belediyesince yapılması halinde, ilçe belediye encümeni kararı ve büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; diğer belediyelerde, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı; dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer.

(3) (Mülga:RG-11/9/2025-33014)

(4) (Mülga:RG-11/9/2025-33014

(5) (Mülga:RG-11/9/2025-33014

(6) (Mülga:RG-11/9/2025-33014

26. Parselasyon planlarının ilanı (Değişik Başlık:RG-11/9/2025-33014)

(1) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal; Yeniden Düzenleme:RG-11/9/2025-33014)** Parselasyon planları eş zamanlı olarak; otuz gün süreyle onaylayan idaresine göre belediyede ya da valilikte askıya çıkarılır, internet sitesinde yayımlanır ve PARSİD sistemine girilir. PARSİD sistemi ile uygulamaya giren taşınmaz maliklerine e-devlet üzerinden bildirim yapılmak suretiyle duyurulur. Ayrıca belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutat vasıtalarla da duyurulabilir. Parselasyon planlarının bütüncül olarak görülebilmesi amacıyla; okunabilecek nitelikte parselasyon planı paftaları, uygun görülen ölçekte pafta pafta ya da bir bütün halinde askıya çıkarılabilir. Askı işlemleri, ilgili İdaresindeki askı panosunda, internet sitesinde ve PARSİD sisteminde; askı paftaları, uygulamaya giren parsellerin listesi ve askı dağıtım cetvelinin ilan edilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Düzenlemeye alınan taşınmazların ilgililerinin, parselasyon planının askıya çıkarıldığı İdareye askı süresi içerisinde müracaatları halinde, parselasyon planı ile ilgili talep edilen bilgiler başvuru sahibine verilir.

(2) **(Ek:RG-11/9/2025-33014)** Otuz günlük askı süresi içinde itiraz olmaması durumunda parselasyon planları kesinleşir. İtiraz olması durumunda ise itirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilir. İtirazların uygun bulunmaması durumunda, gerekçelerin belirtildiği ilgili idare kararıyla/onayıyla parselasyon planları kesinleşir. İtirazların uygun bulunması durumunda, gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra yeniden hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare kararı/onayı ile askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır. Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, bu süreçler tekrarlanır. Ancak uygun bulunan itirazlar doğrultusunda yeniden hazırlanan parselasyon planında yapılan değişiklikten etkilenen parsel maliklerine; on gün itiraz süresi verilerek tebliğ yapılması ya da parsel maliklerinin muvafakatlarının alınması halinde askı işlemlerine gerek kalmaksızın uygulamaya dair iş ve işlemlere devam edilir.

(3) **(Ek:RG-11/9/2025-33014)** Düzenleme sahasındaki maliklerin bilgilendirilmesi amacıyla, birinci fıkrada belirtilen askı işlemi öncesinde uygun bulunacak sürelerde ve yerlerde idarece ön askı işlemi ya da işlemleri yapılabilir. Bu işlem zorunlu olmayıp, idarenin gerek görmesi halinde bilgilendirme ve hizmet kalitesini artırmak amacıyla uygulanabilir. Her halde bu işlemler otuz günlük zorunlu askı sürecini ortadan kaldırmaz.

(4) **(Ek:RG-11/9/2025-33014)** Yukarıdaki fıkralarda belirtilen müracaat ve bilgilendirme talepleri ile itirazlar PARSİD üzerinden yapılabilir. PARSİD üzerinden yapılan başvurularla ilgili bilgilendirmeler yine PARSİD üzerinden yapılır.

(5) **(Ek:RG-11/9/2025-33014)** İlgili idare onayı/kararı ve askı işlemlerinden sonra kesinleşen parselasyon planı, tapu ve kadastro mevzuatına göre; ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanır ve tapu müdürlüklerince tescil edilir.

27. Uygulama masrafı

(1) İmar planına uygun olması ve parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin uygun görmesi şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibarıyla çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilebilir. Bu takdirde, parselâsyon masrafları, talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır.

(2) İlgili idarece onaylanan imar uygulamalarında ilgili idarenin karar organınca arsa payı oranında belirlenmiş kontrollük hizmet ücreti alınabilir.

28. Kadastro kontrolleri

(1) Parselasyon planlarının ilgili kadastro müdürlüğünce büro kontrollerinin yapılmasına müteakip, düzenleme alanına giren bütün ada ve parseller ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar, parselasyon planındaki köşe noktalarına ait koordinatlarına göre sorumlu mühendisi tarafından araziye aplike edilir. Arazi kontrollerinin ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek herhangi bir hata ve eksiklik tespit edilmemesi halinde parselasyon planları kontrol ve tescil işlemleri için ilgili tapu müdürlüğüne sevk edilir.

29. Kadastro kontrollerinde istenen bilgi ve belgeler

(1) Kesinleşen parselasyon planlarının kontrol ve tescili için, ilgili kadastro müdürlüğüne aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:

a) Parselasyon planı dosyasında bulunması gereken dokümanlar.

b) Bakanlık, yetkili idare, belediye veya il encümenince parselasyon planının onayına ilişkin kararın/onayın onaylı örneği.

c) İşlemin yüklenici serbest çalışan mühendis tarafından yapılması halinde; büro tescil belgesi, tip sözleşme, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin ödendiğine dair belge.

ç) Global Navigasyon Uydu Sistemi (GNSS) ve Gerçek Zamanlı Kinematik (GZK) ölçmelerinde orijinal veri kayıt dosyası ve çizelge.

d) Parselasyon planı paftası.

e) Yeni üretilen yer kontrol noktalarının; ölçü ve koordinat hesapları, koordinat özet çizelgesi ve röper krokileri.

f) Yer kontrol noktaları ve parselasyon detay noktaları koordinatlarıyla Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine uyumlu Bilgisayar Destekli Tasarım (CAD) tabanlı parselasyon planının bulunduğu worm-cd.

g) Yapı-muhdesat bulunan parsellerde yapı-muhdesat cetveli (Ek-5).

ğ) İrtifak hakkının geçtiği parsellerde irtifak hakkı cetveli (Ek-6).

h) Fen klasörü.

ı) Tapu ve Kadastro mevzuatı uyarınca istenilecek diğer belgeler.

30. Koordinat birliğinin sağlanması

(1) Düzenleme sahasındaki uygulamaya tabi parsellerin, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine göre üretilen veya dönüştürülen koordinatları ilgili kadastro müdürlüğünden temin edilir. Kadastro paftası, uygulama imar planı ve parselasyon plânı arasında koordinat birliği bulunmuyorsa; varsa dönüşüm parametreleri ile yoksa arazide ölçüm yaparak dönüşüm

parametrelerini elde etmek yoluyla, kadastro ve imar planı koordinatları parselasyon plânı koordinatlarına dönüştürülür.

(2) Düzenleme sahasında uygulamaya tabi parsellerde düzeltme işlemi yapılması gerekiyorsa, tapu ve kadastro mevzuatına göre düzeltilmiş verilere göre uygulama yapılır.

31. Düzenleme sahasına giren parsellerin yüzölçümü kontrolü

(1) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alan içerisinde kalan kadastro parsellerinin yüzölçümleri koordinatlarına göre hesaplanır ve tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırılır. Yüzölçüm farkı; yanılma sınırları içerisinde ise tescilli yüzölçümleri esas alınarak, yanılma sınırları dışında ise tescile konu harita ve planların kontrolüne ilişkin mevzuatınca düzeltilmiş yüzölçümler esas alınarak uygulama yapılır.

(2) Düzenleme sahasına kısmen giren parsellerde, düzenlemeye giren kısmının hesaplanan yüzölçümüne göre uygulama yapılır. Kısmen düzenlemeye giren parseldeki yüzölçüm hatası parselin uygulama dışında kalan kısmında bırakılır.

(3) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** Yüzölçümü kontrolünde yanılma sınırları, 27/9/2022 tarihli ve 31966 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesaplanır.

32. Hisse hesabı

(1) Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin umumi paydasında parselin yüzölçümü esas alınır. Ancak payın tam sayı çıkmaması durumunda, pay tam sayı çıkacak şekilde payda hesaplanır.

33. Tapuya beyan ve tescil

(1) Tescil işlemi için tapu müdürlüklerine gönderilen parselasyon planlarındaki dağıtım cetvellerine uygun olarak, tapu sicilinde, tescili yapılan parsellerin cinsine; özel kullanım alanı olanlara arsa, umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara imar planındaki kullanım kararı yazılır.

(2) Düzenlemeye giren parseller üzerindeki irtifak hakkı, **Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014)** intifa hakkı ve benzeri ayni haklar ve korunması gerekli yapıların bulunduğu alanlar, parselasyon planında bulunduğu yere üzerindeki şerhler ve beyanlar ile birlikte ilgili kurum adına aktarılır ve tahsis edilir. Bu alanların imar planında yol, park, meydan gibi tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarına denk gelmesi halinde; ayni haklar ve korunması gerekli yapının bulunduğuna dair şerhler/beyanlar taşınarak, bu haklar ile şerhe/beyana konu olan alanlar imar planındaki vasfıyla tescil edilir. **(Ek cümle:RG-11/9/2025-33014)** Ancak kadastral parsellerde daha öncesinde geçit hakkına ilişkin kurulmuş irtifak hakkı varsa, İmar Kanunu gereği arazi ve arsa düzenlemesi ile yola cephesi olmayan parsel oluşturulamayacağından, düzenleme öncesi kadastral parsellerde kurulu bulunan geçit hakları düzenleme sonucu oluşan imar parsellerinin kütük sayfasına aktarılmaz.

(3) Tescile tabi olmadığı halde, imar mevzuatı gereği yapılaşma hakkı verilen, ruhsata tabi yapıların yapılabileceği umumi ve kamu hizmet alanları imar planındaki vasfıyla tescil edilir. Bu alanlar ve üzerindeki yapılar, bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz özel mülkiyete konu edilemez.

(4) **(Değişik:RG-11/9/2025-33014)** 2644 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerine göre kapanan imar ve kadastro yolları nedeniyle belediye adına tescil edilebilecek alanların tescil işlemi; büyükşehir belediyesi olan yerlerde, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir. İlgili belediyesi adına tescil edilen bu alanların imar planında tescile konu umum ve kamu hizmet alanında kalması halinde, bu alanlara hiçbir şekilde imar plan değişikliği ile özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemez. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

(5) **(Ek:RG-11/9/2025-33014)** Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda kamuya terk edilen/bağışlanan/DOP'tan oluşan tescil harici alanların tescile konu olması halinde; kapanan yollar hariç olmak üzere bu alanlar Hazine adına ihdas edilerek imar planındaki kullanım vasfıyla tescil edilir.

(6) **(Ek:RG-11/9/2025-33014)** Kamuya ait mülkiyetlerde; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile umumi ve kamu hizmet alanları dışında başka bir kullanıma konu edilmesi halinde, bu alanlar kesinti, terk ya da bağış yapılan taşınmazın sahibi kamu kurumu adına tescil edilir.

34. Düzenleme sahasındaki tescil harici alanlar

(1) Düzenlemeye giren tescil harici arazilerin tescili, parselasyon planı ile birlikte aynı anda yapılabilir. İmar planı onayı sürecinde ilgili kurumlardan uygun görüş alınması halinde, kurumlardan tekrar görüş alınmaksızın, parselasyon planıyla birlikte bu arazilerin tescili de Hazine adına gerçekleştirilir. Parselasyon planı ile birlikte tescil harici alanların Hazine adına tescil edilmesi durumunda, parselasyon planının onaylanarak askı işlemlerine başlandığına dair Milli Emlak Genel Müdürlüğüne bilgi verilir.

35. Parselasyon planlarının hukuki geçerliliği

(1) Parselasyon plânları, tescilden sonra 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda ve 22/7/2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğünde belirtilen plan yerine geçer.

(2) Mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri, 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun kapsamında faaliyette bulunan lisanslı bürolarca, bu büroların faaliyette bulunmadığı yerlerde ilgili kadastro müdürlüğünce bu planlara göre yapılır.

36. Hisseli arazi ve arsa satışı

(1) Nazım ve uygulama imar plânı olmayan yerlerde, **(Mülga ibare:RG-11/9/2025-33014)** her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak resmî geçerliliği olmayan özel parselasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz. Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre hisselendirilen, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar istisnadır.

37. Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları

(1) Mahkeme kararında parsel bazlı iptal kararı varsa; mevcut imar parselleri üzerinden yapılabiliyorsa sadece o parsel ya da parsellere yönelik düzeltme yapılır. İptal kararına konu parselde, uygulama alanındaki diğer parsellerde etkilendiğinden düzeltme yapılamıyorsa; etkilenen diğer parseller de dikkate alınarak veya uygulama alanının tamamında yeni bir parselasyon planı yapılır.

(2) Mahkeme kararıyla parselasyon planının, parselasyon planını onaylayan encümen kararının ya da ilgili kurum onayının iptal edilmesi halinde; geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak parselasyon planından önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir. Ancak uygulama sahasında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; ihdasen oluşan taşınmazların satışı, yapı ruhsatı, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi tasarruflarda bulunulması halinde, bu tasarruflar ve mahkemenin iptal gerekçeleri de dikkate alınarak geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur.

(3) Mahkeme kararında sadece eksik ya da hatalı görülen parselasyon planının düzeltilmesi isteniyorsa ve mevcut tescilli imar parselleri üzerinden yapılacak yeni bir uygulama ile mahkeme kararı gerekçeleri yerine getirilebiliyorsa, tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılabilir.

(4) Mahkeme kararı ile iptal edilen imar uygulamalarında, bedele dönüştürme işlemi var ise, geri dönüşüm işlemi ile birlikte alınan bedel, yapı sahibine değerleme oranına göre yeniden hesaplanarak iade edilir ya da yapılacak yeni parselasyon planında çıkacak değer üzerinden mahsuplaşılır.

(5) **Ek:RG-21/10/2020-31281) (Değişik:RG-11/9/2025-33014)** Daha önce yapılmış ancak mahkeme kararı ile iptal olmuş imar uygulamaları nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak kök parsele dönülmesi sonucunda, iptal edilen imar uygulamasına göre tahsis edilmiş ve üzerinde yapı bulunan imar parsellerinin, yeni yapılan parselasyon planında kök parselinin bulunduğu yer veya en yakın yerden tahsis edilememesi nedeniyle, burada bulunan bina ve müştemilatların bulunduğu parselin,

bina sahipleri adına tescil edilememesi durumunun ortaya çıkması veya davaya konu parselin imar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılamaması halinde;

a) Mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılabilir.

b) Hak sahiplerinin muvafakatinin alınması kaydıyla, tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılarak davaya konu parsel uygulama sahası içerisinde idarece uygun görülen bir yere tahsis edilir.

c) Yapı ve parsel sahibinin farklı kişilerden oluşması durumunu ortadan kaldırabilmek ve hukuki durumu düzenleyebilmek amacıyla, üzerinde yapı bulunan parselle, yapı sahibine tahsis edilen parsel, taşınmaz sahiplerinin muvafakatiyle takasa konu edilebilir.

ç) (a), (b) ve (c) bentlerinin gerçekleştirilememesi halinde, mahkeme kararına konu parsel, karşılıklı muvafakat olması durumunda; ilgili idareye ait bir parsel ile trampaya konu edilebileceği gibi, rayiç bedel üzerinden değeri de ödenebilir.

d) Yapının bulunduğu parselin uygulamayı yapan idarenin mülkiyetine geçmesi sonrası, bu parsel yeni uygulamada yapı sahibine tahsis edilen parsel ile trampaya ya da satışa konu edilebilir.

e) Trampa işlemlerine esas bedeller ve parsellerin rayiç bedeli SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları ya da idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Parseller arasında değer farkı oluşması halinde ilgili idare ve yapı sahibi tarafından mahsuplaşılır.

(6) **(Ek:RG-11/9/2025-33014)**[(2)] Beşinci fıkra kapsamında parselasyon planlarını onaylayan idarenin yetkili birimlerince geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum belediye encümen kararı, il encümeni kararı veya ilgili idare onayında belirtilir.

(7) **(Ek:RG-21/10/2020-31281)** Bu maddeye göre yapılacak **(Ek ibare:RG-11/9/2025-33014)** bedel tespitleri ve kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

38. Hatalı parselasyon planları

(1) Tescil edilen parselasyon planlarının bulunduğu alanda, aşağıdaki maddi hataların belgelerle tespit edilmesi durumunda, bu hatalar mevcut tescilli parselasyon planı üzerinden giderilemiyorsa, idarece sadece hatanın giderilmesine yönelik; geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir imar uygulaması işlemi 25 inci maddede belirtilen usullere göre gerçekleştirilebilir.

a) Düzenleme sahasında bulunan parsel ya da parsellerin uygulamaya alınmaması.

b) Orman, mera, askeri yasak ve özel güvenlik alanları gibi özel kanunlarla korunan alanların ilgili kurumun uygun görüşü olmadan uygulamaya alınmış olması.

c) Parsel yüzölçümünün yanlış girilmesi.

ç) Kamulaştırma kararı alan kurumun kamulaştırma amacı dışında kullanılabileceğine dair görüşü olmadan, kamulaştırmadan arta kalan kısımlar hariç olmak üzere kamulaştırılan ya da kamulaştırma işlemi devam eden taşınmazların yerinde korunmaması ve düzenleme ortaklık payı kesilmesi.

d) Tescilli kültür varlıklarının korunmaması.

e) Düzenleme ortaklık payının yanlış hesaplanması.

38/A. İmar hakkı aktarımına konu alanlar

(1) 5 inci madde hükümleri uygulanmak kaydıyla uygulama imar planı veya plan hükmü ile imar hakkı aktarımı yapılabilir. Bu koşulları sağlayan aktarım işlemlerinde;

a) 10/7/2019 tarihinden önce 3194 sayılı Kanunun 18 inci madde uygulaması sonucu kamu ortaklık payı (KOP) olarak oluşmuş alanlarda,

b) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamayan umumi ve kamu hizmet alanlarında,

c) Parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda, imar planı değişikliği ve/veya imar planı revizyonları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan ve ikinci kez DOP kesintisi yapılamaması nedeniyle kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda,
ç) 3194 sayılı Kanunun 15 inci maddesine göre yapılan uygulamalar nedeniyle, tamamı ya da bir kısmı özel mülkiyette kalan umumi ve kamu hizmet alanlarında,
d) İmar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alanında kalan ve çevresindeki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle tek başına arazi ve arsa düzenlemesinin uygulama kabiliyeti kalmayan parsellerde,
aktarımı yapacak ilgili idare veya kurumun il bazında yetki alanı içerisinde imar hakkı aktarımı yapılabilir.
(2) Birinci fıkrada sayılan alanlarda imar hakkı aktarımı yapılabilmesi için 5 inci maddenin birinci fıkrası ile ikinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinin uygulanamaması ve imar hakkı aktarımı yapılma zorunluluğunun gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum ilgili kurum/encümen kararında belirtilir.
(3) Birinci fıkranın (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen alanlarda, kanunda yer alan maksimum düzenleme ortaklık payı kesintisi dikkate alınarak imar hakkı aktarımı yapılabilir. İmar hakkı aktarımına konu verici parselin; varsa daha önceki kesinti miktarları da dikkate alınarak, alanının %45'inin imar planındaki kamu hizmet alanı kullanımına bedelsiz terk edilmesi şartıyla %45'i aşan kısım imar hakkı aktarımına konu edilebilir.

38/B İmar hakkı aktarımının yapılması

(1) İmar hakkı aktarımı uygulama imar planı veya plan hükmü ile aşağıdaki usul ve esaslara göre yapılır:

a) Aktarma işlemi, alıcı ve verici parselin değer tespitleri üzerinden yapılır.

b) Planlı alanlarda alıcı parselin emsale esas inşaat alanının %30'unu geçmemek üzere imar planı/plan hükmü ile belirlenmiş oranlar kadar artırılabilir.

c) Alıcı parselin metrekare birim değeri verici parselin metrekare birim değerinden fazla olamaz.

ç) Verici parselin imar haklarının tamamının aktarılamaması durumunda, aktarılamayan hakka karşılık gelen değerin, toplam imar hakkı değerinin % 20'sini aşmaması kaydıyla verici parsel maliki ile imar hakkı aktarımını yapacak idare karşılıklı mahsuplaşabilir.

d) İmar hakkı aktarımı, verici parselin üzerindeki her türlü muhdesatın ve mülkiyetin ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesi/terk edilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

(2) İmar hakkı aktarımı başvuru ve onay süreci aşağıdaki usul ve esaslara göre yapılır:

a) Alıcı parsel maliklerinin tamamı ile verici parsel malikinin/hissedarının muvafakatı olması halinde; verici parselin malik/malikleri veya kamu hizmetini vermekle yükümlü idarenin başvurusu üzerine, imar planını uygulamakla yükümlü idare/kurum, imar planında ayrılan arazi kullanımına göre kamu hizmetini vermekle yükümlü kurumun uygun görüşünü alarak imar hakkı aktarımını yapabilir. İmar planı kararlarından, kamu hizmetini vermekle yükümlü idarenin belirlenememesi halinde, tüm kamu kurumlarına görüş sorulur. Kamu hizmetini vermekle yükümlü kamu kurumları, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde imar hakkı aktarımına ilişkin olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.

b) 38/C maddesi esaslarına göre değer tespiti yapılır.

c) Alıcı parsel maliklerinin tamamı ile verici parsel malikinin/hissedarının, yapılan değer tespitlerine ve yapılacak imar hakkı aktarımına muvafakat ettiklerine dair uzlaşma tutanağı düzenlenir.

ç) Uygulama imar planına göre oluşmuş alıcı parselin, belediye ya da kamu mülkiyetinde olması ve malik kurumun muvafakatinin olması halinde; aynı il sınırları ve uygulamayı yapacak idarenin yetki sınırları içerisinde kalmak kaydıyla, verici parsel ile alıcı parseller aynı parselasyon planına konu edilebilir. Yedinci bölümdeki değerleme esaslarına uygun olarak verici ve alıcı parselin değerleri tespit edilir. Verici parselin imar haklarıyla beraber tespit edilen değerine karşılık gelen alan, (Değişik ibare:RG-13/12/2025-33106) alıcı parsele parselasyon planı marifetiyle tahsis edilir.

d) Alıcı ve verici parsellerin bilgilerini, değerlerini ve yüz ölçümlerini de ihtiva eden encümen kararı/il idare kurulu kararı/kurum onayı alınır.

e) İmar hakkı aktarımı işlemine ait bilgi ve belgelerin, aktarımı onaylayan idarenin/kurumun ilgili birimlerince arşivlenmesi zorunludur.

(3) İmar hakkı aktarımı sonucunda verici parselin bulunduğu alanda; park, yol ve meydan gibi tescile tabi olmayan umumi hizmet alanları tapudan terkin edilir, tescile tabi diğer umumi ve kamu hizmet alanları ise 17 nci maddenin dördüncü ve beşinci fıkraları hükümlerine göre tescil edilir. İmar hakkı aktarımı ile kamuya kazandırılan bu alanların tapu kütüğüne, 'kamu hizmeti dışında kullanılamayacağına ve özel mülkiyete konu edilemeyeceğine' dair şerh düşülür.

(4) Verici parselin kamuya bedelsiz terk edilmesi ile birlikte alıcı parselde yeni mülkiyet düzenlemesi aktarım işlemini yapan idare tarafından aşağıdaki esaslardan birine göre tesis edilir:

a) Alıcı parselin muvafakati ile; aktarım işlemi sonrası ruhsat düzenlenme aşamasında, verici parselin alıcı parselde imar hakkına karşılık gelen mülkiyet hakkı, kat irtifakı esasına göre düzenlenebilir.

b) Verici parsel ve alıcı parselin aktarımdan önceki imar haklarının, aktarım sonucu alıcı parsel üzerinde oluşan toplam imar hakkına oranı kadar hisselendirme yapmak marifetiyle alıcı parsel üzerinde mülkiyete esas yeni tescil talep belgesi düzenlenebilir. Tescil talep belgesine göre alıcı ve verici parsel maliklerinin katılımı ile resmî senet düzenlenerek mülkiyet devri yapılır. Tapu sicilinde işlemin edinme sebebi imar hakkı aktarımı olarak gösterilir.

38/C. İmar hakkı aktarımında değer tespiti

(1) Değer tespitinde aşağıda belirtilen usul ve esaslara uyulur:

a) İmar hakkı aktarımı öncesinde alıcı ve verici parselin değer tespiti yapılır.

b) Verici parselin değer tespitinde, parselin verilemeyen imar hakkının değeri gözetilir.

1) Verici parselin en yakın komşuluğundaki imar parselinin/adasının emsale esas inşaat hakkında kullanılan emsal değerinden fazla olmaması esastır.

2) Birden fazla komşuluk durumunda ise verici parselin komşuluğundaki imar parsellerinin imar planı ve plan hükümlerinde belirtilen emsale esas inşaat haklarının karşılığı olan emsal değerinin ortalaması gözetilir.

c) 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesindeki bedel tespit esaslarına göre belirlenir.

ç) 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı değerleme firmalarının hazırlamış olduğu değerleme raporlarının bedelleri imar hakkı aktarımını talep eden tarafından ödenir.

9. MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ[194]

Bu 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, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

1. Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları

(1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir (MPYY, madde: 5):

a) 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.

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

c) 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.

ç) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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 alanlar ile cemevi yapılarının bulunduğu alanlardır.

g) 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.

ğ) 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.

h) 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.

---

[194]Anonim Mevzuat Bilgi Sistemi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=19788&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

ı) Sanayi alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.
i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreaktif 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.
j) 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.
k) 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.
l) 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.
(2) Mekânsal planların hazırlanmasında, bu Yönetmelikte belirtilen mekânsal kullanımlara ilişkin tanımlar ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki tanımlarda belirtilen açıklayıcı hükümlere uyulur.

2. Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar

a) Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri

(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.
(2) Mekânsal 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.
(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.
(4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır.
(5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır.
(6) Bütünleşik kıyı alanları planı, mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan, kıyı ve etkileşim alanına özgü stratejik yaklaşımla hazırlanan ve imar planlarını yönlendiren plandır.
(7) Uzun devreli gelişme planı, ulaşım ana planı ve diğer özel amaçlı plan ve projeler; mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan, planlara girdi sağlayan ve imar planı kararlarına veri oluşturan veya gerektiğinde mekânsal 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 (MPYY, madde: 6).

b) Genel Planlama Esasları

(1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

a. Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.

b. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

c. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.

d. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.

e. Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.

f. Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.

g. Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.

h. Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağlıklaştırma ile ilgili kararlara yer verilir.

i. Planlarda doğa kaynaklı deprem, sel/taşkın, kütle hareketi (heyelan, çığ, kaya düşmesi, obruk ve benzeri), tsunami, yangın gibi afetler ile insan ve teknoloji kaynaklı endüstriyel/kimyasal kazalar, kitlesel göç ve benzeri tehlikelere yönelik olarak; ilgili kurum ve kuruluşlarca üretilen bilgi, belge, analiz, etüt ve haritalar, jeolojik ve hidrolojik yapıya ilişkin bilgiler, doğa kaynaklı veriler, varsa iklim değişikliğinin olumsuz etkilerine ilişkin etkilenebilirlik ve risk analizleri, meteorolojik verilerin ve bulguların analizleri ve il afet risk azaltma planlarında öngörülen öneri ve önlemler esas alınır.

j. Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.

k. Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.

l. Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin biraraya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.

m. 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.

n. 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.

o. Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır (MPYY, madde: 7).

p. Kentsel ulaşım ana planın hazırlanmasına dair süreçler, 2/5/2019 tarihli ve 30762 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ulaşımda Enerji Verimliliğinin Artırılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yürütülür (MPYY, madde: 7).

3. Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar

a) Araştırma ve Analiz

(1) Mekânsal 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.

(2) 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.

(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik, ibadet yeri vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar.

(7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur.

(8) 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.
(9) 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.
(10) Deprem, sel/taşkın, kütle hareketi (heyelan, çığ, kaya düşmesi, obruk ve benzeri), tsunami, yangın ve benzeri gibi doğal afet tehlikeleri ve iklim değişikliği kaynaklı riskler ile insan kaynaklı kitlesel göç, endüstriyel/kimyasal kazalar ve benzeri gibi diğer kentsel risklerin yüksek olduğu yerleşmeler veya yapılı kentsel çevre için gerekli görülmesi halinde kentsel risk analizleri veya afetlerden sakınım planlaması çalışmaları yapılır. Afet, iklim değişikliği veya meteorolojik olay kaynaklı tehlikeler ve riskler ile diğer kentsel tehlike ve riskler için yapılmış risk azaltıcı tedbirler, il afet riski azaltma planlarındaki önlem ve öneriler riskin niteliğine göre plan kararlarında ve/veya plan notlarında, plan açıklama raporunda esas alınır.
(11) 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.
(12) 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 (MPYY, madde: 8).

b) Plan Raporu

(1) Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır.
(2) Plan raporunda, 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 mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu, doğal afet tehlikeleri ve varsa kentsel riskler için öngörülen önlemler gibi hususlarda açıklamalara yer verilir.
(3) Planların araştırma aşamasında yapılan çalışmalarda elde edilen bilgi, belge ve sonuçlar ayrı raporlar halinde sunulabilir.
(4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur.
(5) İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır (MPYY, madde: 9).

c) Gösterim (Lejand) Teknikleri

(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.
(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.
(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznitelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz (MPYY, madde: 10).

ç) Standartlar
(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.
(2) Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir.
(3) Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir.
(4) 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.
(5) 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.
(6) 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 (MPYY, madde: 11).

d) Yürüme Mesafeleri
(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
(2) İmar 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.
(3) 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.
(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, 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 (MPYY, madde: 12).

10. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ195

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemek olarak açıklanmış ve Bu Yönetmeliğin, uygulama imar planı bulunan alanları kapsayacağı belirtilmiş (PAİY, madde: 1 ve 2) ayrıca bu Yönetmeliğin 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevlerini düzenleyen 6 ncı kısım 3 üncü bölüm hükümlerine dayanılarak hazırlandığı açıklanmıştır (PAİY, madde: 3).

1. Yönetmelikteki Tanımlar

195 *Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026*

Aplikasyon krokisi: Kadastro faaliyetleri kapsamında düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belgeyi,
Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü,
Arkat: Bahçe mesafelerini ihlal etmeyen, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla yapılan, üstünde yapı bulunmayan, en az iki kenarı açık olan sütunlar üzerine yükselen üstü örtülü geçitleri,
Askeri alanlar: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, 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 alanları,
Asma kat: Asma kat: Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricinde, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün sanayi siteleri hariç diğer yapılarda 1/3'ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan katı (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir),
Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3,00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri,
Avan proje: Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan, varsa kentsel tasarım projesine göre düzenlenen ve içeriğinde; vaziyet planı, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesit ve görünüşleri içeren mimari proje ile taban alanı, katlar alanı (emsal) ve yapı inşaat alanı hesaplarına ilişkin tüm ölçü ve kotları bulunan, gerektiğinde siluetin yer aldığı projeleri,
Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5,00 metreden az olmayan yapı bölümünü,
Bağımsız bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,
1) Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.),
2) Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı,
3) Bağımsız bölüm net alanı: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı,
4) Bağımsız bölüm toplam brüt alanı: Bağımsız bölüm brüt alanına bu bölüme ait eklenti veya eklentilerin brüt alanının ilave edilmesiyle hesaplanan toplam brüt alanı,
Bakanlık: Çevre , Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,
Balkon: Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanları,
Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,
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 hattı,
Bina cephe uzunluğu: Açık çıkmalar hariç olmak üzere bina cephesinin yataydaki uzunluk ölçüsünü,
Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ve ön cephe hattına dik olan hattın uzaklığı,

Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü,
Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,
Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları,
Çardak (Kameriye): Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami %5'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemeden yapılan, yanları açık, üstü kapalı yapıyı,
Çatı bahçesi: Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve bulunduğu çevrenin siluetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak şekilde oluşturulan bahçeleri,
Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.),
Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarını,
Çok katlı bağımsız bölüm: Binada birden fazla kat içerisinde birbiriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümü,
Dere kret kotu: Taşkın kontrolü maksadıyla, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş şev üst kotunu,
Duman bacası: Piyeslerde veya ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacayı,
Eğitim tesisleri 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 alanları (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),
Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yeri,
1) Eklenti brüt 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 mekânların bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanı,
2) Eklenti net alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olan ve içerden bağlantısı bulunmayan, aynı veya farklı katlarda olup ayrı girişi bulunan mekânların, içindeki duvarlar arasında kalan ve bağımsız bölüm net alanında belirlenen esaslara göre hesaplanan temiz alanı,
Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.),
Fen adamları: Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makina, 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 5/6/1986 tarihli ve 3308 sayılı Mesleki Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanları,
Fenni mesul: Yapının tüm malzemeleri ve tesisatı ile birlikte, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara, teknik şartnamelere, uygun olarak inşa edilmesinin kamu adına denetimini üstlenen, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensuplarını,
Fırın: Unlu gıda mamulleri üretilen yerleri,
Galeri boşluğu: Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşlukları,
Geçit: İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun ve benzeri açık kamusal alanların birbirine yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılamayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanını,
Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı,
Güneş kırıcı: Yapının bölümlerine güneş ışığını kontrollü bir şekilde alabilmek ve mekânlara gölge sağlamak amacı ile kat döşemesinin devamı niteliğinde olmayan ve hafif malzeme kullanılarak yapılan,

cephe bütünlüğü içinde konumlandırılmış, cepheden bağımsız olmayan, otomatik veya el ile kontrol edilebilen, sabit veya hareketli cephe elemanlarını,
Hava bacası: Bina kitlesi içinde kalan banyo veya yıkanma yeri, tuvalet gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan boşlukları,
Işıklık: Binanın ana merdiven evini veya kat sahanlığını veya cephesi olmayan piyesleri aydınlatmak üzere oluşturulan üzeri şeffaf yapı malzemeleriyle kapatılan hacimleri,
İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanları,
İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkmalar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçeyi,
İç yükseklik: Taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplamasına kadar olan net mesafeyi,
İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemini,
İfraz hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere planla belirlenen parselin ifraz edileceği hattı,
İlgili idare: Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareleri,
İmar durum belgesi: Bir parselin; Kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve bu Yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgeyi,
Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı veya kullanma kararına isabet eden bir imar parselinde farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanların sınırlarının uygulama imar planı ile belirlendiği hattı,
Kanopi: Akaryakıt ve benzeri servis istasyonlarında, güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıyı,
Kanun: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununu,
Kat bahçesi: Bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alana ait olmak üzere, binanın en az bir dış cephesi ile irtibatlı ve açık olan, en az iki kat yüksekliğinde ve asgari 3,00 metre genişliğinde, binanın katlarında yer alan bahçe düzenlemelerini,
Kat holü: Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını,
Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesini,
Katı atık bacası: Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan, Türk Standartlarına ya da uluslararası standartlara uygun yapılan bacayı,
Katlar Alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını,
Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,
Kırmızı kot: Uygulama imar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır kotunu (Plana göre kat adedi bu kot esas alınarak belirlenir.),
Konaklama (Turizm) alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları,
Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,
Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını,
Korkuluk: Binaların dışa açık veya açılan bölümlerinde, merdiven, rampa ve galeri boşluklarında, Türk Standartlarına göre yapılan koruma elemanını,
Kuranglez: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0,80 metre en fazla 1,20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, boyu yapıldığı pencere

genişliğini 0,50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2,00 metre olan, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen, içerisinde konut bulunan binalar, konaklama amaçlı binalar ve yurt, hastane gibi yataklı mekanı bulunan binalar hariç olmak üzere, tek bağımsız bölümlü umumi binaların bodrum katlarında yapılması halinde ise sel ve su taşkın riskine karşı tedbirler alınarak derinliği 4 metreye, genişliği 1.5 metreye kadar olabilen ışıklıkları,
Merdiven evi: Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi,
Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi,
Meydan: Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden, imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanları,
Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanları,
Mimari estetik komisyonu: Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapan, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usullere ilişkin öneriler getiren, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine, umumi binaların fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz edip etmediğine karar veren komisyonu,
Muvakkat yapı: Kanun ve bu Yönetmelikle nicelik ve niteliği belirlenen, belirli süreliğine kullanım hakkı öngörülen yapıları,
Müdürlük: Çevre ve Şehircilik il müdürlüğünü,
Müştemilat: Genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânları,
Normal kat: Bodrum, zemin, tesisat katı ve çatı arası dışında kalan kat veya katları,
Ortak alanlar: Mimari projelerde bağımsız bölüme konu olmayan ve kapsamı 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerleri,
Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.),
Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.),
Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasını,
Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapıları,
Piyes: Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev gören bölümü,
Portik: Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde kamu kullanımına açık, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kitlesinden zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı yaya geçidini,
Resmi bina: Genel ve özel bütçeli idarelerle, denetleyici ve düzenleyici idarelere, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, Kanunla veya Kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisleri,
Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotunu,
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 alanları (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),
Sahanlık: Merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükleri,

1) Ara sahanlık: Merdiven evinde, en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve bağlantısını sağladığı katlar ile aynı kotta olmayan, katların arasındaki herhangi bir kota denk gelecek şekilde standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,
2) Kat sahanlığı: Merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçiş sağlayan standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,
Sicil durum taahhütnamesi: Proje müelliflerinin, şantiye şeflerinin, fenni mesullerin, müteahhitlerin mesleki kısıtlılığının olmadığını ve yetki sınırını aşmadığını taahhüt ettiği beyannameyi,
Siyah kot: İmar planında gösterilen yolun doğal zemin kotunu,
Son kat: Çatı, çatı terası veya çatı piyesi altında bulunan normal katların en üstte olan katını,
Sosyal mekânlar: Yapı ve tesislerde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin yapı ve tesisin genel kullanımı dışında günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı mekânları,
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 alanlarını,
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 mekân, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen kompleksleri,
Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ±0,00 kotunun altına düşemez ve +1,20 kotunun üzerine çıkamaz.),
Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüleri,
Şantiye binası: Şantiyede çalışanların ve ziyaretçilerin; barınma, çalışma, yeme içme ve benzeri günlük ihtiyaçlarını karşılamak ve şantiye ve proje hakkında bilgi vermek amacıyla yapılan ve yapı kullanma izni müracaatında yıkılarak tasfiye edilen muvakkat yapıları,
Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alanı,
Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.),
Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,
Tadilat projesi: Yapıların ruhsat eki onaylı projelerinde; uygulama imar planı ve bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılmak istenen değişiklik veya ilavelerle ilgili gerekli uygulama projelerinin bütününü,
Teras çatı: Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipini,
Tesisat bacası: Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve müdahale edilebilen bacayı,
Tesviye edilmiş zemin: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazılarak veya doldurularak parsel tabi zemininin aldığı son zemin durumunu,
Tevhit: Parsellerin birleştirilme işlemini,
Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,
Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları,
Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,
Umumi bina: Resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binaları,

Umumi hizmet alanı: Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanları,
Uygulama projeleri: Bir yapının inşa edilebilmesi için ilgili mevzuata göre hazırlanan, gerekli detay, hesap ve raporları ile bütün olan mimari, statik, elektrik ve mekanik tesisat projelerini,
Vaziyet planı: Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planı,
Yan bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerini,
Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,
Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren, Ek-9'da yer alan forma uygun olarak düzenlenen, onaylı belgeyi,
Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık, blok ve bitişik nizamdan birini,

1) **Ayrık nizam:** Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,

2) **Bitişik nizam:** Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

3) **Blok nizam:** İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),

Yapı ruhsatı: Bir parselde, Ek-10'da yer alan forma uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesini,
Yapı tatil tutanağı: Herhangi bir şekilde ruhsat alınmadan yapıya başlanılarak kaçak inşaat yapıldığı ya da ruhsatlı yapılarda ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı tespit edildiği takdirde, ilgili idaresince yetkilendirilmiş teknik elemanlarca, yapının o andaki durumu ile birlikte aykırılıkları resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi,
Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,
Yapı yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,
Yerleşik (meskûn) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskân edilmiş alanı,
Yerleşme alanı: İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümünü,
Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreaktif alanları toplamını (Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.), 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar;

1) **Çocuk bahçeleri:** Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m^2'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanları,

2) **Parklar:** Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları,

3) **Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,

4) **Millet bahçeleri:** Halkı doğa ile buluşturan, rekreaktif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilecek, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak Millet Bahçeleri Rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanları,

Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,
Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma,

yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,
Yüksek yapı: Bina yüksekliği 21,50 metreden veya yapı yüksekliği 30,50 metreden fazla olan binaları (Bina yüksekliği 51,50 metreden veya yapı yüksekliği 60,50 metreden daha yüksek olan binalar çok yüksek yapılardır.),
Zemin kat: İmar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en altta yer alan ve su basman kotunun üzerindeki katı,
Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1,50 metre 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 metreden, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3,50 metreden fazla yaklaşmayan ve yapı kitlesinin en fazla iki tarafını çevrelediği terasları,
Zemin ve temel etüt raporu: Her bir parsel için ayrı ayrı olmak üzere, yapının temel ve statik hesaplarının yapılabilmesi için zemin araştırma verileri ile geoteknik değerlendirmeleri içeren Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanan raporu,
ifade eder (PAİY, madde: 4).

2. Genel İlkeler

(1) Uygulama imar planı olmayan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez.
(2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.
(3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.
(4) Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.
(5) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.
(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.
(7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.
(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda tasarım gereği taşıyıcı yığma taş iç duvarların genişliği 12.50 cm'den, taşıyıcı yığma taş dış duvarların genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları, deprem yalıtımı uygulanması amacıyla Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esaslara göre yalıtım birimlerinin yerleştirildiği ara yüzden oluşan, zorunlu otopark alanları hariç herhangi bir kullanıma konu edilemeyen, iç yüksekliği hiçbir noktada metreyi aşmayan, yapının plan veya yönetmelikle belirlenen yüksekliğini geçmemek kaydı ile teşkil edilen deprem yalıtım katı, konut parsellerinde yapılan gündüz bakımevlerinin 150 m^2'si ve aile sağlığı merkezlerinin 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (f) bendinin (6) numaralı alt bendinde

öngörülen alanı, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;
a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
c) Mülga: Resmî Gazete, 25/7/2019-30842)
ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,
bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.
(9) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara;imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat fenni mesuliyeti ve her türlü sorumlulukların bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre yapı ruhsatı, ilgili kamu kurumlarının geçici kabulünü müteakip yapı kullanma izin belgesi talep üzerine ilgili idaresince düzenlenir.
(10) İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1,50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez. (Ek ibare:RG-18/8/2022-31927) trafo ve enerji odası yapılamaz. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılamaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.
(11) Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliği aşılamaz. Hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse bu Yönetmelikte belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu artırılamaz.
(12) Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsele yapı ruhsatı verilemez.
(13) Koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.
(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.
(15) İlgili idareler; imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.
(16) Kanunun 4 üncü maddesi kapsamına giren özel kanunlarda aksine bir hüküm bulunmayan hallerde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.
(17) Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır.
(18) İlgili kurum ve kuruluşların, yerleşme alanlarında teknik altyapının götürülmesiyle ilgili gerekleri ivedilikle yerine getirmesi zorunludur.
(19) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden yapılar için hazırlanacak ve onaylanacak projelere ilişkin uygulamalar, öncelikle Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. Bu yapılar için bu Yönetmeliğin dördüncü ve beşinci bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

(20) Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.
(21) Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standardları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.
(22) İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeşteleri gibi bina içi erişimle ilgili mekânların ölçüleri bu Yönetmelikte belirtilen ölçülerden az olmamak üzere, erişilebilirlik standartlarına uygun olarak düzenlenir. Yapılı çevrede erişilebilirlik standartlarına uygun yönlendirme, bilgilendirme ve işaretlemelerin yapılması zorunludur. Ayrıca ilgili idare, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak engellilerle ve yaşlılarla ilgili gerekli önlemleri almaya yetkilidir.
(23) İlgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabii zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz.
(24) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde Kanunun ilgili hükümlerine göre cezai işlem yapılır.
(25) Her müstakil konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet bulunur. Parseldeki bağımsız bölüm sayısının %20'sinden fazla olmamak üzere oluşturulacak bağımsız bölümlerde; oturma odası dahilinde dar kenarı 2.50 metreden ve alanı 9 m^2'den az olmamak üzere yatak nişi teşkil edilmesi halinde ayrıca yatak odası yapılmayabilir.
(26) Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak siluetinin korunması esastır. Yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3,50 metreden daha düşük olan binalar 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirilir.
(27) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur.
(28) Bakanlıkça; kamu alanlarında veya kamu hizmet ve tesislerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılacak veya uygun görülecek ifraz, tevhit ve parsel sınırı düzeltme işlemleri, bu Yönetmelikteki ifraz ve tevhit şartlarına tabi değildir.
(29) Bu fıkranın yürürlüğe girmesinden sonra ilk defa uygulama imar planı yapılan alanlardaki yoldan düşük olan parsellerde bina ±0,00 kotu; binanın oturacağı tabii zemindeki en düşük iki köşe kotunun ortalaması ile parselin cephe aldığı en yüksek yol arasındaki kot farkının 3,50 metreden fazla olması halinde; en düşük iki köşe kotunun ortalamasına göre belirlenir. Bu durumda bu Yönetmeliğin kotlandırmaya ilişkin diğer hükümlerinden bu fıkraya aykırı olmayan hükümleri uygulanır (PAİY, madde: 5).
(30) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)** Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkrada belirtilen kurallara uyulması zorunludur:
a) İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur.
b) İçerisinde konut yer alan zemin hariç (Değişik ibare:RG-12/8/2023-32277) 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle parselin plan ve bu Yönetmelikle verilen emsal haklarının kullanılamadığı durumlarda; arka bahçe mesafesi 2 metrenin altına düşmemek kaydı ile arka bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde, sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulamalarında, belirtilen taşıyıcı sistemin çevrelediği alan bahçe mesafesi ve taban alanı ihlali sayılmaz. Emsal haklarının bu şekilde dahi tamamen kullanılamaması halinde, parselin yol sınırlarına 4 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde aynı uygulamaya müsaade edilir. Bu alanın hiçbir kenarı duvar veya herhangi bir malzeme ile kapatılmaz ve bahçe niteliği ortadan kaldırılamaz. Bu fıkra kapsamındaki uygulamalarda hiçbir şekilde çıkmalı olarak tasarlanmış

olan binaya göre emsal artışı sağlanamaz. **(Değişik son cümle:RG-11/3/2025-32838)** Kapalı çıkma yapılabilen yerinde dökme betonarme binalarda ise; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiği/bağlantılı olduğu düşey taşıyıcı elemanların, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13 veya A32 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanıldığı binalar hariç olmak üzere, kirişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur.

c) Bitişik nizam parsellerde bitişik yapılacak olan binaların arasında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği gereği bırakılması gereken deprem derz boşluğu kadar mesafenin parsel sınırından itibaren bırakılması zorunludur. Bu boşluğun dışarı bakan tüm cepheleri, yapıların salınım yapmasına engel olmayacak şekilde hafif malzemeler ile bina boyunca kapatılarak can ve mal güvenliği temin edilir.

(31) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)** Güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin yapı inşaat alan hesabında, fotovoltaik panelleri taşımak amacıyla yapılan çerçeve/konstrüksiyon imalatının dış ölçüleri içinde kalan alanın yatay izdüşümü dikkate alınır.

(32) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)** Yapıların temel ve/veya bodrum katlarının inşaatı sırasında açılacak kazı çukurlarının stabilitesinin sağlanması amacıyla düzenlenen destek yapılarının tasarımı ve uygulanmasında 18/12/2022 tarihli ve 32047 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kazı Destek Yapıları Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur, kazı destek yapısı ve/veya çevre yapılar izlenir.

(33) **(Ek:RG-11/3/2025-32838)** Rüzgâr kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin yapı inşaat alan hesabında; rüzgâr türbinlerinin tabi veya tesviye edilmiş zemin altı dâhil temel alanı ile kulenin yüzey alanı toplamı dikkate alınır.

(34) **(Ek:RG-11/3/2025-32838)** Özellik arz eden yapılardan ibadet yeri, sinema, tiyatro, opera, konferans salonu hariç olmak üzere umumi binalardaki ve birden fazla bağımsız bölüme sahip konut yapılarının ortak alanlarındaki katlar arası boşluklarda, can güvenliğini teminen; TS EN 1263-1 Geçici İş Donanımları-Güvenlik Ağları-Bölüm 1: Güvenlik Gereklilikleri, Deney Yöntemleri Standardı ile TS EN 1263-2 Geçici İş Donanımları - Güvenlik Ağları - Bölüm 2: Konumlandırma Sınırları İçin Güvenlik Kuralları Standardına uygun olarak, gerekli ölçülerde güvenlik ağı projelendirilmesi ve yapıdaki imalatların tamamlanmasını müteakiben uygulanması zorunludur. Bu yapılarda güvenlik ağları tesis edilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez. Bu ağların ilgili standardlara göre bakımı, tadilatı veya yenilenmesi bina yönetiminin sorumluluğundadır (PAİY, madde: 5).

3. Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları

(1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir (madde: 19):

a)Merkezi iş alanı: 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 ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

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

c)Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1. (**Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4783; K.:2021/1096 sayılı kararı ile iptal bent**: Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,)
2. 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) (Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842) parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, (Ek ibare:RG-18/8/2022-31927) parkın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri,
3. Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark

miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

4. 10.000 m^2 üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit,

5) **(Ek:RG-13/8/2025-32985)** Konut parsellerinde yapı inşaat alanı 15.000 m^2'den ve bağımsız bölüm sayısı 150'den fazla yapı ya da yapıların projelendirilmesi durumunda; 0-66 aylık çocukların eğitim, gelişim, bakım, korunma ve beslenme hizmetine tahsis edilmek, alanı 200 m^2'den fazla olmamak, bina girişleri ile ilişkilendirilmeksizin ayrı bir giriş kapısı bulunmak, mevzuatın gerektirdiği erişilebilirlik ve yangın tedbirleri alınmak, parsel bahçesinde korunaklı çocuk oyun bahçesi düzenlenmek şartıyla ortak alan vasfındaki müstakil bir bina bünyesinde zemin katta veya zemin katla ilişkili olacak şekilde bir üst katta tanzim edilecek gündüz bakımevi alanı ayrılır. Gündüz bakımevleri Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığının kuralları ile denetim ve yaptırımlarına tabi olup, komşu mekânlar bulunması halinde gürültüye karşı önlemler alınmadan ve korunaklı çocuk oyun bahçesinin tüm bina cephelerinden itibaren 2 metrelik kısmı sundurma ile kapatılmadan işletmeye alınmaz.

6) **(Ek:RG-31/12/2022-32060) (Değişik:RG-13/8/2025-32985)** 2500 m^2 ile 5000 m^2 arası parklarda projesine işlenmek kaydıyla ve parkın işlevini bozmayacak şekilde; taban alanı 125 m^2'yi, yapı inşaat alanı 250 m^2'yi, kat adedi ikiyi, bina yüksekliği 7.50 metreyi aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla gerektiğinde entegre ambulans istasyonunu da içerebilen kamuya ait sağlık tesisi yapılabilir. **(Ek cümle:RG-11/3/2025-32838)** Park alanlarındaki genel tuvaletlerden en az bir kadın ve bir erkek tuvaletinin ve bu alanlardaki yürüyüş yolları ile peyzaj ögelerinin Türk Standardları Enstitüsü (TSE) erişilebilirlik standardlarına uygun olacak şekilde tasarlanması ve inşa edilmesi, 2500 m^2 ve üzeri her bir park alanının en az % 4'ünün engelli çocukların da kullanımına imkân sağlayacak şekilde tüm çocukların birlikte kullanabileceği engelsiz/erişilebilir çocuk oyun alanı olarak tasarlanması ve bu kısımlardaki zemin kaplamaları, çocuk oyun ekipmanları ve peyzaj ögelerinin erişilebilirlik mevzuatına ve standardlarına uygun olması zorunludur. **(Ek cümle:RG-13/8/2025-32985)** (5) ve (6) numaralı alt bentler kapsamında yapılacak işler projelendirilmeden önce ilgili idarece, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ve İl Sağlık Müdürlüğünden ilgisine göre (5) ve (6) numaralı alt bentlerde belirtilen tesislere ihtiyaç olup olmadığına dair görüş alınır; 30 gün içerisinde bildirimde bulunulmaması halinde ihtiyaç olmadığı kabul edilir; ihtiyaç olduğunun bildirilmesi halinde park projeleri bu duruma uygun olacak şekilde hazırlanır; projeler ilgili idarece görüş alınan kurumların yanı sıra helikopter iniş yeri özelinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün uygun görüşüne sunulur; 30 gün içerisinde bildirimde bulunulmaması halinde uygun görüş verilmiş sayılır.

(ç) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1. Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,

2. Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

3. Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,

4. Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası,

5. (Ek:RG-18/8/2022-31927) Alanın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri ile ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru,

yer alabilir.

d. Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda;

1. Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar,

2. Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler,

yapılabilir.

e. Stadyum: Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla

idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir.

f. Konut alanı: Bu alanda;

1. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

2. Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

3. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

4. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil 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.

5. **(Ek:RG-13/8/2025-32985)** Konut parsellerinde yapı inşaat alanı 15.000 m^2'den ve bağımsız bölüm sayısı 150'den fazla yapı ya da yapıların projelendirilmesi durumunda; 0-66 aylık çocukların eğitim, gelişim, bakım, korunma ve beslenme hizmetine tahsis edilmek, alanı 200 m^2'den fazla olmamak, bina girişleri ile ilişkilendirilmeksizin ayrı bir giriş kapısı bulunmak, mevzuatın gerektirdiği erişilebilirlik ve yangın tedbirleri alınmak, parsel bahçesinde korunaklı çocuk oyun bahçesi düzenlenmek şartıyla ortak alan vasfındaki müstakil bir bina bünyesinde zemin katta veya zemin katla ilişkili olacak şekilde bir üst katta tanzim edilecek gündüz bakımevi alanı ayrılır. Gündüz bakımevleri Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığının kuralları ile denetim ve yaptırımlarına tabi olup, komşu mekânlar bulunması halinde gürültüye karşı önlemler alınmadan ve korunaklı çocuk oyun bahçesinin tüm bina cephelerinden itibaren 2 metrelik kısmı sundurma ile kapatılmadan işletmeye alınmaz.

6. **(Ek:RG-13/8/2025-32985)** Konutla birlikte ticaretin yapılabildiği parsellerde yapı inşaat alanı 25.000 m^2'den ve bağımsız bölüm sayısı 250'den fazla yapı ya da yapıların projelendirilmesi durumunda; ilk 250 konut için 120 m^2 kapalı alan, sonra ilave her 500 konut için 50 m^2 ilave kapalı alan olacak şekilde, ortak alan vasfındaki müstakil bir bina bünyesinde zemin katta veya zemin katla ilişkili olarak bir üst katta tertiplenmek, bina girişleri ile ilişkilendirilmeksizin ayrı bir giriş kapısı bulunmak, mevzuatın gerektirdiği erişilebilirlik ve yangın tedbirleri alınmak kaydıyla aile sağlığı merkezi alanı ayrılır.

7. **(Ek:RG-13/8/2025-32985)** Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan toplu konut yapılarında (5) ve (6) numaralı alt bentler uygulanmayabilir.

g. Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1. İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2. Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3. Sağlık kabini ve muayenehane,

4. Mülga: Resmi Gazete, 25/7/2019-30842

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

1. 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. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır.

2. Bu alanlarda ayrıca gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

3. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.

4. Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

h) Sosyal mekânlar: Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, akaryakıt istasyonlarında, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve kullanıcı sayısına göre umumi tuvalet için gerekli mekan ayrılır. Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.

ı) İbadet yeri: İbadet yerlerinde cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

(2) Herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61 inci madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir. Bu yapılarda, 61 inci maddenin on altıncı fıkrasında belirtilen 250 m^2'den fazla olmama koşulu aranmaz.

(3) (**Ek:RG-12/5/2023-32188**) İlgili mevzuatı uyarınca toplanma alanı olarak belirlenmiş olan park, bahçe ve meydanlarda, bu maddede belirtilen yapılaşma koşulları içerisinde kalmak kaydı ile gerekli tuvalet, lavabo ve mescit yapılmasında idareler yetkili ve sorumludur.

4. Taban Alanı

(1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

(3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.

(4) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.

(5) Taban alanı, net imar parsel alanı üzerinden uygulama imar planıyla veya planda belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenir.

(6) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde planla veya bu Yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında, bu Yönetmelikle izin verilenler hariç yapı yapılamaz.

(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzuile açık havuzlar,
c) Mülga: Resmî Gazete, 25/7/2019-30842)
ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,
d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,
e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,
f) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,
g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,
ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,
h) Açık otoparklar,
ı) Giriş saçakları (markizler),
i) (Mülga: Resmi Gazete, 30/9/2017- 30196)
j) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dahil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, taşıyıcı yığma taş dış duvarların tasarım gereği genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları, (PAİY, madde 20)
k) (Ek:RG-13/8/2025-32985) Ortak alan vasfındaki gündüz çocuk bakımevlerinin 75 m²'si,
l) (Ek:RG-13/8/2025-32985) 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (f) bendinin (6) numaralı alt bendi kapsamında yapılacak aile sağlığı merkezinin 60 m²'si ile ilave her 500 konut için eklenecek kapalı alanın yarısı.

5. Katlar Alanı
(1) Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.
(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; 22 nci madde uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.
(3) Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.
(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır (PAİY, madde 21)

6. Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar

(1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

b) Mülga: Resmi Gazete, 25/7/2019-30842

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

ç) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m2'si,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,

f) (Değişik:RG-23/1/2021-31373) Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m²'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası,

g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

ğ) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,

h) Otopark alanları,

ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, (**Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4840; K.:2021/1114 sayılı kararı ile iptal ibare**: **Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2813, K.:2022/2138 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir**.) trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m2'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar,

k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,

l) Bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi ile açık havuzlar,

m) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran yapıların statik tasarım gereği düşey taşıyıcılar da bulunabilen ve bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmeyen balkonları, bu yapıların geleneksel mimari öğesi olan; bahçe ile irtibatı olup gerektiğinde basamak ile çıkılan, binanın girişi ile beraber ya da çıkma veya balkon altında yer alabilen, düşey taşıyıcılar ile desteklenen üst örtüye sahip olabilen taşlık, dış sofa veya eyvan alanları

katlar alanına dâhil edilmez (PAİY, madde 22).

Ofis/büro kullanım amaçlı bağımsız bölümlerde tadilat

GEÇİCİ MADDE 6- (Ek:RG-12/8/2023-32277) Danıştay Altıncı Dairesinin 21/4/2025 tarihli ve E.:2023/7744; K.:2025/2163 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
İSKÂN KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

1. İSKÂN KANUNU196

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

1) Amaç– (1) İskân Kanunu'nun amacı; göçmenlerin, göçebelerin, yerleri kamulaştırılanlar ile millî güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalarını, köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas şartları ve alınacak tedbirleri, iskân edilenlerin hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir (madde:1).

2) Kapsam– (1) Bu Kanun; yurt dışından gelen göçmenlerin, yerleri kamulaştırılanların, göçebelerin ve millî güvenlik nedeniyle yerlerinin değiştirilmesine karar verilenlerin iskânı ile köylerin toplulaştırılmasına ve fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas alınacak tedbirlere dair hükümleri kapsar (madde: 2).

3) Tanımlar– (1) Bu Kanuna göre (madde: 3);

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

b) Tarım dışı iskân: Bir aileye projesinde öngörülen miktarda arsa, konut, araç, gereç, tezgah ve kredilerden bir veya birkaçının verilmesiyle yapılan iskândır.

c) 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 iskândır.

ç) 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.

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

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

f) İskânlı göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen ve bu Kanun hükümlerine göre taşınmaz mal verilerek iskânları sağlananlardır.

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

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

Göçmenlerin Kabulü

1) Göçmen olarak kabul edilmeyecekler: (1) 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 edilmezler (madde: 4).

2) Münferit göçmen kabulü: (1) Türkiye'de yerleşmek isteyen Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı bulunan kimselerden, Türk uyruklu ve Türkiye'deki birinci veya ikinci derecede bir yakını tarafından referans verilen veya bulundukları ülkedeki konsolosluk temsilciliklerimize bizzat müracaat eden ve bu Kanun hükümlerine göre Dışişleri ve İçişleri Bakanlıklarınca yapılacak incelemelerden sonra uygun görülerek serbest göçmen vizesi alanlar, Hükümetten hiçbir iskân yardımı istememeleri şartıyla İçişleri Bakanlığınca serbest göçmen olarak kabul edilirler. (2) Bu yolla geleceklerin pasaportlarına gerekli açıklama yazılır ve haklarında 8 inci madde hükümlerine göre işlem yapılır (madde: 5).

---

196 İskân Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi,

https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5543&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

3) Toplu göçmen kabulü: (1) Yabancı ülkelerle yapılan anlaşmalar gereğince Türkiye'ye gelmek isteyen Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı kimseler, anlaşma hükümlerine göre ve Cumhurbaşkanınca verilecek karar uyarınca İçişleri Bakanlığınca serbest göçmen olarak kabul olunurlar. (2) Bunlar hakkında 8 inci madde hükümlerine göre işlem yapılır (madde: 6).
4) Türk soyundan olmanın ve Türk kültürüne bağlılığın tayin ve tespiti: (1) Göçmen olarak kabul edilecekler bakımından Türk soyundan olmanın ve Türk kültürüne bağlılığın tayin ve tespiti Cumhurbaşkanı kararı ile yapılır (madde: 7).
5) Geçici barındırma, göçmen belgesi verilmesi ve vatandaşlığa kabul: (1) 5 inci ve 6 ncı maddeler uyarınca yurda toplu olarak kabul olunan göçmenler, sınırlarımızdan 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 İçişleri Bakanlığınca karşılıksız sağlanır. (2) Bu giderler için Hazine ve Maliye Bakanlığınca ivedilikle ödenek aktarılır. (3) Özel kanunlarla yurdumuza getirilen iskânlı göçmenler, sınırlarımızdan yurda girdikten sonra geçici veya kesin iskânları 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 geçerli olup, geçici kimlik belgesi olarak kullanılır. Bu belgede, göçmenin bu Kanunun hangi maddesi uyarınca yurda kabul edildiği belirtilir. (4) Göçmen olarak kabul edilenler, gerekli işlemlerin ilgili kuruluşlarca tamamlanmasından sonra Cumhurbaşkanı kararıyla vatandaşlığa alınırlar. Küçükler; baba ve analarına, baba veya anaları yoksa kan ve kayın hısımlarına bağlı tutulurlar. Kimsesiz gelen küçükler, yaşlarına bakılmaksızın vatandaşlığa alınırlar. (5) 4 üncü maddede sayılan engellerden herhangi birini taşıdığı yurda girdikten sonra tespit edilen şahısların, göçmenlik işlemleri iptal edilir (madde: 8).

İskân Esasları
1) İskân yardımları: (1) Göçmen, göçebe, yerleri kamulaştırılanlar ve millî güvenlik nedeniyle yerlerinin değiştirilmesine karar verilenlerin iskânı; şehir, kasaba ve köylerde, Bakanlıkça hazırlanacak plan ve projesine uygun olarak;

a. Öncelikle konut ve arsası,

b. Esnaf, sanatkâr ve tüccarlara, geçimlerini sağlayacak işyeri ve arsası ile işletme kredisi,

c. Çiftçilere tarımsal projesinde öngörülen arazi, gerekli tarımsal girdiler, tarımsal yapılar veya arsası ile aynî ve nakdî işletme ve donatım kredileri,

d. Hak sahiplerinin talepleri halinde, konut, işyeri ve tarım arazisi kendileri tarafından bulunarak teklif edilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde toplu veya münferit olarak ailelere iskân kredileri,

verilmek suretiyle bu Kanun hükümlerine göre borçlandırma yoluyla yapılır. (2) Tarımsal iskân projesinde öngörülen yıllık işletme ve donatım kredilerini, tarım arazilerinin devrinden sonraki iki yıl içinde istemeyen ailelere bu krediler kullandırılmaz. (3) Bu Kanun uyarınca yurda kabul edilen göçmenlerin, gümrükten muaf kullanılmış eşyalarıyla birlikte sınırlarımızdan girişlerinden itibaren; yerleri kamulaştırılanlarla, millî güvenlik nedeniyle iskân edilenlere ve göçebelere yeni iskân alanına nakledilmeye başladıkları tarihten itibaren barındırma, yiyecek, yakacak ve tedavi yardımları ile bunlardan muhtaç durumda olanlara bir defaya mahsus olmak üzere giyecek yardımları ve ayrıca yerleri kamulaştırılanlara geçici iskân için karşılıksız yardımlar yönetmelikte belirtilen süre, miktar ve şartlara göre yapılır. (4) Yukarıda sayılanların yeni iskân alanına nakilleri, hazırlanacak nakil projesine göre Devlet tarafından karşılıksız olarak sağlanır (madde: 9).
2) İskânlı göçmenlerin iskânı: (1) Yurda kabul edilen iskânlı göçmenler, şartların elverdiği yerlerde Bakanlıkça bu Kanun hükümlerine göre iskân olunurlar. Ancak, Türkiye'ye geldikleri tarihten itibaren iki yıl içinde iskânını istemeyen göçmenler, Bakanlıkça iskân edilemezler ve yapılmakta olan karşılıksız yardımlar kesilir (madde: 10).
3) Göçebelerin iskânı: (1) Göçebeler, İçişleri Bakanlığı ile gerektiğinde diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının da görüşleri alınmak suretiyle Bakanlıkça uygun görülecek yerlere bu Kanun hükümlerine göre iskân edilirler. Ancak, iskân duyurusu tarihinin bitiminden sonra yüzseksen gün içinde müracaat etmeyen aileler iskân edilemezler (madde: 11).
4) Yerleri kamulaştırılanların iskânı: (1) 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;

a. Taşınmaz mallarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler,

b. Yapılan iskân planlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da taşınmaz malı olmayan aileler,

c. talep ettikleri takdirde Bakanlıkça gösterilecek yerlerde bu Kanun hükümlerine göre iskân edilirler.

(2) Ancak, iskân planlama etütlerinin başladığı tarihten önce yerini terk etmiş olup kamulaştırılacak taşınmaz malı bulunan aileler iskân edilmezler. 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 iskân edilmezler. Zorunlu haller yönetmelikle belirlenir.

(3) Kamu kurum ve kuruluşlarınca kamulaştırılan alanlarda yerleşik olan ve kamulaştırmadan etkilenen ailelerden Devlet eliyle başka yerde iskânını istemeyenler, yazılı başvuruları üzerine, ilgili valiliğin teklifi ve İçişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak şartıyla Bakanlıkça kendi köy hudutları içinde gösterilecek bir yerde iskân edilebilirler.

(4) Bu madde kapsamına giren ve Devlet eliyle iskânlarını isteyen ailelerden; iskân duyurusu tarihinin bitiminden sonra doksan gün içinde müracaat etmeyenler ile aldıkları veya alacakları kamulaştırma bedelinin, Bakanlıkça belirlenen miktarını; kamulaştırma bedelinin Bakanlıkça belirlenen miktardan az olması halinde ise kamulaştırma ve tezyidi bedellerinin tamamını, Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırmayı taahhüt etmeyenler iskân edilmezler (madde: 12).

5) Gösterilen yerde iskânı kabul etmeyenler: (1) 10, 11, 12 ve 13 üncü maddeler kapsamına giren hak sahibi ailelerin, Bakanlığın gösterdiği yerlerde iskân edilmeyi kabul etmemeleri halinde hak sahiplilik durumları Mahalli İskân Komisyonunca iptal edilir. Bu durumdaki aileler ikinci bir iskân talebinde bulunamazlar (madde: 14).

6) İskân duyurusu: (1) 11, 12 ve 13 üncü maddeler uyarınca iskân edileceklere, iskân şekli ve şartları bağlı bulundukları köy, kasaba veya ilçe merkezlerinde duyurulur. İskân duyurusu ve bu duyuru üzerine yapılacak müracaatların usul ve esasları yönetmelikle belirlenir (madde: 15).

Fiziksel Yerleşim Düzenlenmesi

1) Fiziksel yerleşim: (1) Kırsal alanda fiziksel yerleşimin düzenlenmesi amacıyla;

1) Yerleşim yerinin elverişsizliği sebebiyle yerinde kalkındırılmasına imkân 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 imkânlarına 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 tâbi olmak kaydıyla konut ve işletme binası için nakdi kredi açılır.

(2) Ancak, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerindeki hizmetlerin yapılabilmesi için köy seçmen listesinde kayıtlı olanların yarıdan bir fazlasının, o yerin en büyük mülki amirliğine yazılı müracaatı esastır (madde: 16).

İskânda Aile, İskân Komisyonları ve İskân Tedbirleri

1) İskânda aile kabul edilecekler: (1) Bu Kanunun uygulanmasında aile bir bütün olarak kabul edilir ve aşağıda sıralananlar aile sayılır.

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 bekâr kardeş çocuklar birlikte ve eşit hisselerle; bekâr kardeşi olmayan ya da tek kalan çocuklar başlı başına,

bir aile olarak iskân edilirler (madde: 17).

2) Komisyonlar: (1) Bakanlıkça ihtiyaç duyulması halinde, Bakanın veya görevlendireceği kişinin başkanlığında, gerekli görülecek diğer bakanlık ve kuruluşların temsilcilerinden oluşan bir Merkezi İskân Komisyonu kurulur. (2) Bu komisyon, göçebelerin, göçmenlerin, yerleri kamulaştırılanların ve millî güvenlik nedeniyle iskân edilecek ailelerin ekonomik, sosyal ve sağlık şartlarına göre yerleştirilecekleri yerleri ve iskân programlarını tetkik etmek, iskâna yarayacak taşınmaz malları araştırıp bulmak, iskân ödeneklerini sağlamak ve harcanmasını kararlaştırmak, iskân konusunda görevli bakanlık ve kuruluşlarla işbirliği yapmak gibi görevleri yerine getirir. (3) Bu Kanun hükümlerine göre iskân edilecekleri tespite ve taşınmaz mal tahsisine mahallin en büyük mülki amirinin veya görevlendireceği kişinin başkanlığında; bayındırlık ve iskân, tapu, maliye, tarım ve gerektiğinde ihtiyaç duyulacak konularda hizmet veren kamu kurum ve kuruluşlarının görevlilerinden teşekkül edecek Mahalli İskân Komisyonu yetkilidir. (4) Bu komisyonlar, eldeki bilgi ve belgelere göre iskân edileceklerin hak sahibi olup olmadıklarına dair karar alırlar. (5) Bu maddede belirtilen komisyonların çalışma usul ve esasları, Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir (madde: 18).

3) Temlik ve tescil: (1) Bu Kanun hükümlerine göre verilen taşınmaz malların temlikine, vali ve kaymakamlar yetkilidir. Dağıtım defter veya kararlarının vali veya kaymakamlarca onanması, temliktir. Onaylı defter veya kararlardaki miktarlar geçerlidir. (2) Verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinde yaşayan aile fertleri adına eşit hisselerle temlik ve tapuya tescil ettirilir (madde: 19).

4) Mülkiyete ve bedele ilişkin ihtilaflar: (1) Temlik edilmiş olan taşınmaz mallar mülkiyetine ilişkin olarak açılacak davalarda, davalı yeni malik ile birlikte tapudaki tescil durumuna göre Hazinedir. (2) Temlik tarihinden itibaren bir yıl geçtikten sonra malın kendisine ait olduğunu iddia edenler tarafından, el koyma tarihindeki rayiç bedel üzerinden dava açılabilir (madde: 20).

5) Devir, takyit ve geri alma: (1) Bu Kanuna göre verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinden itibaren borcun tamamı ödenmeden önce hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, rehin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Bu taşınmazların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine bu yönde belirtme yapılır. Ancak, temlik tarihinden itibaren beşinci yılın sonunda başlamak üzere, borçlandırma bedelinin tamamını ödeyenlerin tapu kaydına yapılan belirtme kaldırılır.

(2) Bu Kanuna göre hak sahiplerine verilen taşınmazların takyit süresi içinde belgelendirilmiş olmak koşuluyla ticari faaliyet dahil geçim imkanının temini, eğitim, yurt dışına çıkış, askerlik, tutukluluk, afet ve uzun hastalık gibi geçerli bir özrü olmaksızın kullanılmadığı, bağışlandığı veya satıldığı tespit olunduğunda, Mahalli İskân Komisyonunca hak sahiplilik durumu iptal edilir, iskân amaçlarında kullanılmak üzere tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili mahkemeden istenir (madde: 21).

6) Taşınmazların fuzuli işgalden korunması: (1) Bu Kanunun 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 (madde: 22).

7) İskân işlerinin yürütülmesi: (1) Bu Kanun hükümlerine uygun olarak iskân edilenlerin istihkaklarının eksiksiz olarak vaktinde dağıtılıp teslim olunmasına ve üretici hale getirilmesine ait işler ile diğer iskân işleri Bakanlığın mahalli teşkilatınca yürütülür. Bakanlığa ait personel, araç ve gerecin yetersiz olduğu yerlerdeki vali ve kaymakamlar; kendi il ve ilçelerindeki yargı organları hariç, Devlet memurları, özel idare ve belediye personeli ile araç ve gereçlerden uygun gördüklerini, iskân olunanları

yerleştirmek, bunlara verilecek yerleri ölçmek, dağıtmak ve inşaatları kontrol etmek gibi iskân ve nakil işlerinde görevlendirmeye yetkilidir. Görevlendirilen personel öncelikle bu işleri yapmaya zorunludur. (2) Zorunlu durumlarda Genelkurmay Başkanlığından izin alınmak kaydıyla yukarıda belirtilen hizmetlerde Silahlı Kuvvetler personelinden de yararlanılabilir (madde: 23).

8) Proje kredisi: (1) Bu Kanuna göre iskân edilenlerin tespit edilecek hayat seviyesine kavuşabilmeleri için geliştirme, yan gelir temini gibi tedbirler, Bakanlık ile diğer ilgili kurum ve kuruluşlarca ortaklaşa hazırlanacak plan ve projelere göre yürütülür. Bu projelerde yer alan tarım araç ve gereçleri, iskânlı ailelerin kooperatif kurmaları şartıyla kullandırılır. (2) Hayat seviyesinin tespitinde, kredi verilmesinde ve bu kredilerin yerinde kullanılmaması halinde uygulanacak usûl ve esaslar yönetmelikte belirtilir (madde: 24).

Malî Hükümler

1) Gelirler: (1) İskâna ilişkin olarak;

1. Resmî ve özel, yerli ve yabancı kurumlar ile şahıslar ve milletlerarası göçmen ve mülteci teşkilatları tarafından yapılacak maddi yardımlarla nakde çevrilecek yardımlar,
2. Yabancı devletlerden göçmenler için alınacak tazminatlar,
3. İskân amaçlı alınmış, tahsis edilmiş veya inşa sonrası elde edilmiş ancak çeşitli nedenlerle hak sahiplerine devredilememiş taşınmaz malların ihale usullerine göre satışından elde edilen gelirler,
4. Hak sahiplerine yapılan arsa satışlarından sağlanan gelirler,
5. Kamulaştırma bedelleri ile tezyidi bedel davaları sonucunda alınan paralar,
6. Geri ödeme tahsilatlarından sağlanan gelirler,
7. Diğer hibe, yardım ve gelirler,

genel bütçeye gelir kaydedilir (madde: 25).

2) Giderler: (1) İskâna ilişkin giderler;

a. Arazi ve arsa satın alma veya kamulaştırma bedellerini,
b. Borçlandırmaya tâbi bilumum tesis ve inşaat harcamalarını,
c. Kredi ödemelerini,
d. Barındırma giderlerini,
e. Bu Kanunun 9 uncu maddesine göre yapılacak karşılıksız yardım giderlerini,
f. İskân hizmetlerinin gerektirdiği taşınır ile taşınmaz mal kiralanması ve satın alınması giderlerini,
g. İskân hizmetleri için etüt, plan, proje, harita ve araştırma yapma, yaptırma giderlerini,
h. Bu Kanun kapsamında yapılacak her türlü bina, tesis ve donatıları ile altyapı yapım giderlerini,
i. Kamulaştırma bedellerinin iadesine ilişkin giderleri,
j. Kırtasiye, yayın, büro malzemeleri, haberleşme, ilan, sigorta, mahkeme, noter giderlerini,
k. İskân hizmetlerinin gerektirdiği diğer giderleri,
l. İskân hizmetleriyle ilgili olarak kamu kurum ve kuruluşlarına yaptırılacak işlerin bedellerini,

kapsar.

(2) İskâna ilişkin giderler Bakanlık bütçesine bu amaçla konulacak ödeneklerle karşılanır (madde: 26).

3) Borçlandırma, teminat ve vadesinde ödenmeyen borçlar: (1) İskân ve fiziksel yerleşim düzenlemelerinde hak sahipleri; kendilerine verilen taşınmazlardan dolayı, kamulaştırılan ve satın alınan taşınmaz mallar için kamulaştırma veya satın alma bedelleri, yapılar için maliyet bedelleri, Hazine arazileri için rayiç bedelleri üzerinden borçlandırılırlar. Ancak, iskân amacıyla kamulaştırılmış, satın alınmış, inşa edilmiş olup, çeşitli nedenlerle tahsisleri bir yıl içinde yapılmamış taşınmaz mallar yeniden iskân uygulamasına alındığı takdirde, yeni hak sahipleri bu taşınmaz malların rayiç bedelleri üzerinden borçlandırılırlar. Bu Kanunun 10 uncu, 11 inci ve 12 nci maddeleri kapsamına giren hak sahibi ailelerden sözleşme aşamasında borcunu peşin olarak ödemek isteyenlere borçlandırma bedeli üzerinden yüzde altmış beş oranında indirim yapılır. Ödemesiz süre içerisindeki işlerde ise borçlandırma bedeli üzerinden yapılacak peşin ödeme indirim oranları yönetmelikte belirtilir.(2) Borçlandırma muameleleri, aile fertleri veya kendi başlarına iskân edilenlerin adına yapılır. (3) Taşınmaz mallara ait borçlandırma bedelleri faizsiz olarak tahsil olunur. Bu Kanun uyarınca açılacak işletme ve donatım kredileri ile fiziksel yerleşimi düzenleme amacıyla yapılacak taksitli arsa satışları ve aileye verilen konut ve işletme binası kredileri faize tâbidir. (4) Taşınmaz malların borçlandırılmasında ödemesiz süre ve vade, açılacak kredilerin ve arsa borçlarının faiz nispeti ve vadeleri ile borçlandırma ve kredilendirmeye ait diğer

hususlar yönetmelikte belirtilir. (5) (İptal) (6) Bu Kanun hükümlerine göre borçlandırma suretiyle yapılan iskân yardımlarının tamamı için, verilecek taşınmaz mallarda Hazine lehine birinci derecede ve birinci sırada ipotek tesis edilir. (7) Erteleme sebepleri dışında kalıp da muaccel hale gelen alacaklar, Bakanlıkça millî bir bankayla yapılacak protokol çerçevesinde takip ve tahsil olunur. Erteleme sebepleri yönetmelikle belirlenir. (8) Borçlunun haczedilebilir taşınır malı bulunmadığı veya borcuna yetmediği takdirde, borcun tamamı muacceliyetkesbeder (borç alacaklı tarafından istenebilir duruma gelir) ve bu Kanuna göre verilen veya kredi açmak suretiyle sağlanan taşınmaz malların tapu kayıtları mahkeme kararıyla Hazine adına tashihen tescil edilir ve bu taşınmaz malların iade işlemleri 29 uncu madde hükümlerine göre yürütülür. (9) İskân edilen ailelere verilen taşınmaz mallar gerek idarenin ve gerekse iskân edilen ailelerin istek ve rızaları dışında geri alındığı takdirde, geri alınmadan dolayı eksilen istihkaklarının karşılanması maksadı ile yapılacak kamulaştırma ve satın alınmadan doğan ilave bedeller geri verilecek paralar tertibinden karşılanır (madde: 27).

4) Borçlandırmadan tenkis edilecek değerler: (1) Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırılmış kamulaştırma bedelleri, borçlandırma bedellerinden düşülür; fazlası iade edilir;eksik kaldığı takdirde bu Kanun hükümlerine göre ilgililer borçlandırılır. Yatırılmış kamulaştırma bedelleri, borçlandırma ve/veya iade tarihi itibarıyla güncelleştirilir (madde: 28).**5) Verilen taşınmaz malların geri alınmasında iade işlemleri:** (1) Mahkeme kararı ile taşınmaz malların geri alınması halinde, evvelce ödenen taksitler veya zaruri ve faydalı giderler, geri verilecek paralar tertibinden iade edilir (madde: 29).
6) Borçlandırmasız hizmetler, harcamalar: (1) Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak yapılacak; karşılıksız iskân yardımları, altyapı tesisleri, sosyal, kültürel, idari, ekonomik ve diğer tesisler, imar planları ve teknik yardım niteliğindeki tip projeler karşılıksız olarak yapılır veya yaptırılır (madde: 30).
7) Sari taahhüt yetkisi: (1) Ödemesi yapılacak proje, inşaat ve benzeri hizmetler için, her yıl ödenecek miktarı yılı ödenek tutarının yüzde ellisini geçmemek şartıyla beş yıla kadar gelecek yıllara sari taahhüde Bakan yetkilidir (madde: 31).
8) Kamulaştırma bedelleri: (1) 12 nci maddede belirtilen nedenlerle veya özel kanunlar gereğince taşınmaz malları kamulaştırılanlardan iskânını isteyenlerin kamulaştırma bedelleri ile tezyidi bedel davası sonucu alacakları paralar, kamulaştırmayı yapan kuruluşça bu taşınmaz mallarla ilgili her türlü vergi, resim ve harçlar kesildikten sonra, Bakanlıkça tespit edilen miktar veya kamulaştırma bedeli ve tezyidi bedel kadar iskân edilecekler adına Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırılır. Vergi, resim ve harçlar ise kamulaştırmayı yapan ilgili kuruluşlara ödenir. (2) İskân hakkı doğan aynı aile fertlerinin ayrı ayrı kamulaştırma bedeli alacağının olması halinde ve aile fertlerinin tamamı iskân istedikleri takdirde, ilgili kuruluşça bunlara ait kamulaştırma bedelleri toplu halde Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırılır (madde: 32).
9) Kamulaştırmayı yapan kuruluş bütçesine gerekli iskân ödeneğinin konması: (1) 12 nci madde kapsamına giren ailelerin iskânı için ana projeyi yürüten kuruluşun bütçesinde yeniden yerleşimi de kapsayacak şekilde gerekli ödenekler ile 13 üncü madde uyarınca iskânı yapılacaklar için gerekli iskân ödeneği ve kamulaştırılacak taşınmaz malların kamulaştırma ödenekleri, Bakanlığın görüşü alınmak suretiyle kamulaştırmayı yapacak kuruluşlar tarafından Bakanlık bütçesine transfer edilmek üzere bu kuruluşların kendi bütçelerine konulur (madde: 33).

Muafiyetler
1) Gümrük muafiyetlerinden yararlanma: (1) Bu Kanun hükümlerine göre kabul edilen göçmenlerin, bir aile veya aile sayılan kişiler ile bir köy, mahalle veya topluluk olarak yurda getirecekleri kullanılmış zati, mesleki ve ev eşyaları bir defaya mahsus olmak üzere gümrük vergileri ile damga vergisinden ve diğer her türlü resim, vergi ve harçlardan muaftır (madde: 34).
2) Muamelelerle ilgili muafiyetler: (1) Göçmenlerin pasaportları üzerinde yapılacak vize muamelesi ile kendilerine verilecek eşya belgeleri her türlü resim ve harçtan muaftır. Göçmen, göçebe, millî güvenlik nedeniyle ve kamulaştırmadan etkilenen ailelerden iskân edilenlere bu Kanun hükümleri gereğince yapılacak iskân yardımı gümrük ve vergi muafiyeti, tabiiyet, nüfusa ve tapuya tescil ve nakil işlemleri dolayısıyla gerek kendileri tarafından verilecek gerekse ilgili dairelerce düzenlenecek her türlü evrak damga vergisi ile sair resim ve harçlardan muaftır (madde: 35).
3) İskân yoluyla verilen taşınmaz malların vergilerden muafiyeti: (1) Bu Kanun hükümlerine göre temlik edilen arsa, arazi ve yapılardan bu temlik dolayısıyla veraset ve intikal vergisi ve ferağ harcı alınmaz; noterlerce yapılacak iskân ile ilgili taahhütname ve borçlanma senetleri ve bu konuda

düzenlenen belgeler damga vergisi ve harca tâbi değildir. (2) Bu Kanunagöre,gerek borçlandırılarak ve gerekse peşin bedelli olarak verilen bütün arsa, arazi ve yapılar harçsız tapuya tescil edilerek tapu senedi verilir. Temlik, tefviz, borçlandırma ve ipotek işlemleri koyup kaldırma muameleleri, damga vergisi ve harca tâbi tutulmaz. (3) İskân hizmetlerine ilişkin her türlü tapu ve kadastro işlemlerinden döner sermaye hizmet bedeli alınmaz. (4) Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak yapılara ilişkin ruhsat ve izinler, 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa göre alınan bina inşaat harcı ve imarla ilgili harçlardan müstesnadır. Ayrıca, bu yapılara ilişkin belediyece ve il özel idaresince verilen hizmetlerden ücret alınmaz (madde: 36).

4) Askerlik muafiyeti: (1) Göçmenlerin askerlikle ilgili muafiyetleri ve bu muafiyetlerden yararlanma usûlleri, 21/6/1927 tarihli ve 1111 sayılı Askerlik Kanunundaki esaslara göre yürütülür (madde: 37).

Çeşitli Hükümler

1) Tahsis, devir ve temlik edilecek arazi ve arsalar:

(1) Özel kanunlarda yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla bu Kanun uygulamalarında kullanılabilecek arsa ve araziler aşağıda belirtilmiştir:

a. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler.

b. Devletin özel mülkiyetinde bulunup da kamu hizmetlerine tahsis olunmamış ve kullanılmayan arazi ve arsalar.

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

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

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

f. Bakanlık tarafından gerçek ve tüzel kişilerden satın alınacak veya kamulaştırılacak arsa ve araziler.

g. Köy tüzel kişiliğine ait arazi ve arsalar.

(2) (a), (b), (c) ve (e) bentlerinde belirtilen arsa ve araziler Hazine ve Maliye Bakanlığınca bu amaçla kullanılmak üzere tahsis edildikten sonra; (d), (f), (g) bentlerinde belirtilen arsa ve araziler ise işlemleri sonuçlandıktan sonra iskân hizmetlerinde kullanılır (madde: 38).

2) Köy tüzel kişiliğine ait arsa ve araziler: (1) Köy tüzel kişiliğine ait arsa ve araziler, köy ihtiyar heyetince karar verildiği takdirde bu Kanun kapsamında kullanılabilir. Bu tür arsa ve arazilerin kıymet takdiri köy ihtiyar heyetince yapılır, arsa ve arazinin hak sahiplerine satışından elde edilen para köy bütçesine gelir kaydedilir (madde: 39).

3) Seçilemeyecek arsa ve araziler: (1) Bu Kanun kapsamında kullanılacak arsa ve araziler, özel kanun hükümleri ve millî 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. (2) Ancak zorunlu hallerde söz konusu arsa ve araziler ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda kullanılabilir (madde: 40).

Afet riski veya fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırılık sebebiyle veya Cumhurbaşkanınca belirlenen özel proje alanlarında gerçekleştirilecek olan yeniden iskân uygulamalarında, buralardaki yerleşim merkezlerinde yaşayan ailelerin daha elverişli yerlerde iskânları ile köye dönüş projeleri çerçevesindeki iskân çalışmaları; ilgili proje için alınan Cumhurbaşkanı kararında belirtilen hak sahipliği ve borçlandırma usul ve esaslarına göre, Cumhurbaşkanınca tespit edilen orman veya mera vasıflı alanlardan ve Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan uygun görülen yeni yerleşim yerlerinde, bu Kanun hükümlerine göre yapılır (Ek madde 1).

2. İSKÂN KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ[197]

Amaç, Kapsam, Dayanak

---

197 İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliği, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=11748&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

1) Amaç ve kapsam: (1) Bu Yönetmelik; 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanununda öngörülen geçici iskân yardımları, kesin iskân yardımları, yerlerin terki bakımından zorunlu hâller, iskân hizmetleri için faaliyet gösterecek olan komisyonlar, iskân duyurusu ve ilgililerin iskân 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 usûl ve esasları düzenlemektedir (madde: 1).
2) Dayanak: (1) Bu Yönetmelik, 5543 sayılı İskân Kanunu'nun 47 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır (madde: 2).

İskân Edilenlere İlişkin Hükümler
1) Devletçe İskân Esasları ve İşlemleri: (1) Kanun kapsamındaki iş ve işlemlerin yürütülmesinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

1) Kanun ve diğer ilgili mevzuat ile bu Yönetmelik hükümlerine göre hak sahibi olacak aileler, tarımsal veya tarım dışı amaçlarla iskân edilebilirler.

2) Eski yerleşim yerlerinde geçim imkânlarını kaybedenlerin veya tarımsal ve tarım dışı amaçlarla iskân edileceklerin hayat seviyesinin tespitinde, tespit tarihinde onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının onsekiz katı esas alınır.

3) 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 kamulaştırılan, taşınmazı olmayan ya da taşınmazı olup da kamulaştırmadan etkilenmeyen ailelerin hayat seviyeleri ve yerleşim biriminin genel durumu ile 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 imkânlarını kaybedip kaybetmedikleri oy birliği ile rapora bağlanarak işlem yapılır.

4) Yerleri 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 hâlinde;hak sahibi aile fertlerinden biri adına kayıtlı konutu bulunan aileler hariç olmak üzere, ailelerin talepte bulunmaları hâlinde ve talep tarihinden başlamak üzere kesin iskânları sağlanıncaya kadar kira giderlerine katkı sağlamak maksadıyla, on altı yaşından büyük işçiler için yürürlükteki asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzde ellisine kadar Bakan onayı ile aile başına belirlenecek miktar üzerinden geçici iskân için karşılıksız kira yardımı yapılabilir.

5) Dışişleri ve İçişleri Bakanlıklarının incelemeleri sonucunda, yurda girişleri münferit veya toplu olarak uygun görülen serbest göçmenlerin iş ve işlemleri İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü ve ilgili valilik gözetimi altında il göç idaresi müdürlüğünce, iskânlı göçmenlerin işlemleri ise Bakanlık ve İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü ile ilgili valilik gözetimi altında müdürlük ve il göç idaresi müdürlüğünce yürütülür. Serbest göçmenlerden, Kanuna göre Dışişleri ve İçişleri Bakanlıklarınca yapılacak incelemelerden sonra uygun görülerek, Türk Konsolosluklarınca serbest göçmen vizesi verilmeksizin ve kendilerine eşya listesi düzenlenmeksizin yurda gelenlere muhacir belgesi ve gümrük muafiyet belgesi düzenlenmez. Türk Konsolosluklarınca verilen serbest göçmen vizesi ile yurda gelen kişilerden, müracaatları sırasında ibraz edilen pasaportlarının asıllarının idarece aslına uygunluğu tasdik edilmiş sureti alınır. 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 iskânlı kabul edilen göçmenlerin iskânları ise, Kanunun ilgili hükümlerine göre yapılır.

6) Kanunun 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen barındırma, yiyecek, yakacak ve tedavi yardımları; göçmenlerin ülke sınır kapılarından giriş yaptıkları ve yerleri kamulaştırılanların ise geçici iskâna alındığı tarihten itibaren, Merkezî İskân 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 hâlinde, göçmenlerin sınırdan giriş tarihi, taşınmazları kamulaştırılanların geçici iskâna alındığı tarih, millî güvenlik sebebiyle iskân edilecekler ile göçebelerin yeni iskân alanlarına nakil tarihleri başlangıç olmak üzere, üretici duruma geçmelerini desteklemek amacıyla kesin iskân tarihinden oniki ay sonrasına kadar

onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgarî ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzde otuzuna kadar Bakan onayı ile belirlenecek miktar üzerinden ailelere aylık karşılıksız yardım yapılır.

7) İskân edilecek ailelerin eski yerleşim yerlerinden geçici ve kesin iskân yerlerine kadarki nakil masrafları, hazırlanacak nakil projeleri çerçevesinde Devlet tarafından karşılanır. Nakil masraflarından ayrıca yiyecek giderleri için de, kişi başına üçyüz gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda ödemede bulunulur (madde: 4).

2) Tebliğ, İlân ve Müracaat Süresi: (1) Kanun kapsamında iskân 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 ilân edilir. İlân metninin asılı kalması ve indirilmesi, tüzel kişilik temsilcileri veya göçebelerde göçebe grubu temsilcileri ile valilikçe görevlendirilen personel tarafından birlikte düzenlenecek tutanak ile belgelendirilir.

(2) İskân talebinde bulunanlar için, ilân süresi içinde veya ilânın bitiminden en geç doksan gün, göçebeler için ise yüzseksen gün içinde 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 (madde: 5).

3) Yerleri Kamulaştırılanların Hak Sahipliği: (1) Kanunun 12 nci maddesi uyarınca, taşınmazlarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler ile yapılan iskân plânlama etüdlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da kamulaştırılacak taşınmazı olmayan aileler hak sahibi yapılırlar. Hak sahiplerinin alacağı kamulaştırma bedellerinin Kanunun 12 nci maddesinin dördüncü fıkrasında belirlenen miktarı, kamulaştırmayı yapan kurum tarafından Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi hesabına aktarılır.

(2) Ancak;

a) Kanunun 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Devlet eliyle iskân isteyen aile fertlerinin, bedel artışları da dâhil olmak üzere aldıkları ve alacakları kamulaştırma bedellerinin tamamından, iskân plânlama etütlerinin yapıldığı yılın ocak ayında onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgarî ücretin otuz günlük brüt tutarının altmış aylık karşılığı olan miktarını, kamulaştırma bedelinin bu miktardan az olması hâlinde ise tamamını Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırmayanlar, ileride alacakları bedelleri yatırmayı veya aktarılmasını taahhüt etmeyenler,

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

c) İskân plânlama etütlerinin başlangıcı, iskân 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,

d) İskân planlama etütlerinin başladığı tarihten geriye doğru üç yıl içerisinde, kamulaştırılacak taşınmazlarını ellerinden çıkaran ve yerine eşdeğerde veya daha fazla değerde kamulaştırılacak taşınmaz almayan aileler yerlerini terk etmemiş olsalar dahi, aşağıda belirtilen zorunlu halleri;

1) Bir mirasın mahkeme kararıyla tasfiyesi sonucu taşınmazlarının elinden çıkmış olmasının ilâm 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 ziraî, ticarî, sınaî 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.

(3) Hak sahibi ailelerin yatırmayı taahhüt ettiği kamulaştırma bedelini iskân gelir hesabına yatırmadığının tespiti halinde, müdürlükçe, kamulaştırma bedelinin hak sahibinin hesabına yatırıldığı tarih itibarı ile (Ek ibare:RG-16/9/2022-31955) Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE-Bir önceki yılın aynı

ayına göre değişim oranı) değişim oranına göre güncellenen kamulaştırma bedelinin yatırılması için 60 gün süre verilir. Bu süre içerisinde yatırmayan ailelerin hak sahiplikleri iptal edilir (madde: 6).

4) Göçebe Gruplarının Hak Sahipliği: (1) 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.

(2) Ancak;

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

2) Ataları ve aile ferdleri olarak kendileri Devlet eliyle herhangi bir usûl ile yerleştirilmiş olanlar, topraklandırılmış olanlar ile Kanundaki göçebelik tanımına göre hayvancılık dışında mal varlığına sahip olanlar, aile ferdleri 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, göçer hayvancılık ve yerleşik olmayan tarımsal faaliyetler hariç olmak üzere gelir getirici işler sebebiyle Sosyal Güvenlik Kurumuna kayıtlı olanlar veya esnaf, zanaatkâr, tüccar gibi ticaret ve gelir getirici işler ile uğraşanlar veya hayvancılık dışında herhangi bir iş ile uğraşanlar hak sahibi olamazlar (madde: 6).

5) Göçmenlerin Hak Sahipliği: (1) Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen iskânlı göçmen aileler hak sahibi yapılırlar.

(2) Ancak;

a) Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) ve (f) bentleri ile 8 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları uyarınca yapılan işlemler sonucu iskânlı göçmen olarak kabul edilmeyenler,

b) Kanunun 10 uncu maddesi uyarınca Türkiye'ye geldikleri tarihten itibaren iki yıl içinde iskân istemeyenler hak sahibi olamazlar (madde: 8).

6) Belgelendirme: (1) Ailelerin hak sahibi olmasına ilişkin durumları belgelendirilir. Süresi içinde müracaat etmeyenler ile müracaat edip de hak sahipliğine esas olacak bilgi ve belgelerden eksik olanları müdürlük tarafından belirlenecek süre içerisinde vermeyenler, iskân haklarını kaybederler. (2) Kesin iskân aşamasında, Müdürlükçe talep edilen belgelerden eksik olanlar, hak sahibi aileler tarafından tamamlanıncaya kadar verilecek taşınmazların tescilleri yapılamaz (madde: 10).

İskân Komisyonları, İskân İşlem ve Tedbirleri

1) Komisyonlar: (1) Bakanlıkça ihtiyaç duyulması hâlinde, projelerin uygulanmasını, alınacak tedbirlerin belirlenmesini, ilgili kurum ve kuruluşlar ile koordinasyonu sağlamak üzere; Bakanın veya görevlendireceği Müsteşar veya Yardımcısının Başkanlığında iskân hizmetlerini yürüten Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı ve Daire Başkanı ile İçişleri Bakanlığı temsilcisi ve iskân hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgili kurum ve kuruluşların temsilcilerinden bir Merkezî İskân Komisyonu teşkil edilir, Komisyon başkanın uygun göreceği yerde toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. (2) Kanun kapsamındakilerin iskân 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 Mahallî İskân Komisyonu, mahallin en büyük mülkî âmirinin 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, durumunda değişiklik olan ailelerin hak sahipliklerinin güncellenmesine, taşınmaz mal tahsisine veya hak sahipliğinin iptaline oy birliği ile karar verir (madde: 11).

2) Arazi, Arsa ve Konut Edindirme, Borçlandırma ve Mahsup İşlemleri: (1) Kanunun 10, 11 ve 12 nci maddelerine göre iskân 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, iskân 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 râyiç bedeller üzerinden borçlandırma işlemi yapılır. Altyapı tesisleri, sosyal, kültürel, idarî ve ortak kullanıma mahsus ekonomik tesisler ile benzer maksatlarla kurulan tesislerin, imar plânlarının ve teknik yardım niteliğindeki tip projelerin bedelleri

borçlandırmaya dâhil edilmez. (2) İskân edilenlere verilen taşınmazlar sebebiyle tespit edilen borca, açılan donatım ve işletme kredileri ile faizlerinin eklenmesi sûretiyle bulunan toplam borç tutarından, iskân edilen adına Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırılan ve borçlandırma tarihine kadarki (Değişik ibare:RG-16/9/2022-31955) Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE-Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) değişim oranına göre güncelleştirilmesi yaptırılan kamulaştırma bedelleri mahsup edilir. Yatırılan kamulaştırma bedeli, toplam borç tutarından fazla ise, fazlası ilgilisine iade edilir. Belirlenen borç miktarı iskân edilen aile adına yatırılan kamulaştırma bedellerinden fazla ise, kalan borç tutarı için, bu Yönetmeliğin ilgili hükümleri dâhilinde borçlandırma işlemi yapılır. (3) Bu madde hükümlerine göre iskân edilenlere verilen taşınmazların borçlandırma bedelleri, borçlandırmayı takip eden altmışıncı ayda ilk taksidi alınmak üzere onbeş yılda ve onbeş eşit taksitle faizsiz olarak tahsil olunur. (Ek cümleler:RG-16/9/2022-31955) Ancak, Kanunun 10 uncu, 11 inci ve 12 nci maddeleri kapsamına giren hak sahibi ailelere, kendilerine tahsis edilen taşınmazların bedellerini sözleşme aşamasında peşin olarak ödemek istemeleri hâlinde, borçlandırma bedeli üzerinden yüzde altmış beş oranında indirim yapılır. Bu durumdaki ailelerin varsa İskân Gelir Hesabına yatırdıkları kamulaştırma bedelleri sözleşme tarihi itibarı ile güncellenerek indirim uygulanmış borç bedeli üzerinden mahsuplaştırılır, fazlası varsa iade edilir. Sözleşmenin imzalanmasından sonra ödemesiz süre içerisinde borcun peşin olarak kapatılmak istenmesi halinde ise Ek-1'de yer alan indirim oranları, sözleşme tarihi ilk ay kabul edilmek suretiyle borcun kapatıldığı tarihe kadar geçen sürenin karşılığındaki oran nispetinde uygulanır. Bu durumda yatırılmış olan kamulaştırma bedelleri sözleşme tarihine kadar güncellenir, sözleşme tarihi itibarıyla borç bedeli ve kamulaştırma bedeli güncellemeden mahsuplaştırma yapılır. (5) Konut, iş yeri ve tarım arazisinin hak sahiplerince bulunarak, talep ve teklif edilmesi ve talebin Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde, hak sahipleri, tespit tarihinde onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgarî ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzyirmi aylık karşılığını geçmemek üzere satın alınarak veya tahsisen temin edilerek borçlandırılırlar. (6) Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, iskân maksadı ile verilen taşınmazların temlik tarihinden itibaren beş yıl süre ile hiçbir suretle satılamayacağı, bağışlanamayacağı, terhin edilemeyeceği, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamayacağı ve haczolunamayacağı hususlarında taşınmazların tapu kayıtlarına şerh düşülür. (7) İskân 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, tabiî âfet, uzun süreli tedavi, tutukluluk ve benzeri belgelendirilmiş zorlayıcı sebeplerin bulunması hâlleri saklı olup, borçlanma sözleşmesi için öngörülen süre zorlayıcı sebeplerin ortadan kalkmasından itibaren başlar (Ek cümle:RG-16/9/2022-31955) Hak sahipliği iptal edilen ailelerin varsa yatırdıkları kamulaştırma bedelleri güncellenerek iade edilir. (madde: 12).

3) Proje Kredileri: (1) Devlet eliyle İskân edilen ailelerin talep etmeleri hâlinde, aşağıdaki şekil ve şartlarda kredi kullandırılabilir. (2) Donatım Kredileri;

1) Canlı donatım kredisi: Tarımda iskân edilenlerin geçinebilir seviyeye ulaşabilmeleri için projesinde öngörülen miktar kadar gelir sağlayıcı hayvan edinmeleri kredilendirilebilir.

2) Cansız donatım kredisi: İskân 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, âlet ve ekipman kredileri aynî veya nakdî olarak peşin veya taksitle verilebilir. Tarımsal amaçlı makine, âlet ve ekipman için öngörülen krediler, iskânlı ailelerin kooperatif kurmaları hâlinde kullandırılabilir. Tarım dışı iskanda ise, ailelerin geçinebilir seviyeye ulaşabilmeleri için, projesinde öngörülen miktarlar kadar araç ve gereçlerin bir veya birkaçı aynî veya nakdî olarak peşin veya taksitle verilebilir.

3) Canlı ve cansız donatım kredilerinin kullandırılabilmesi için iskân 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 yirmidördüncüayın sonuna kadar faiziyle birlikte ödenmek üzere dört yılda ve dört eşit taksit ile tahsil olunur. Bu kredinin faizi yıllık yüzde ikidir. Ödemesiz devreye ait yıllık faizler, yıl sonu itibarıyla 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 hâle gelerek bankaca takip ve tahsil olunur.

(3) Yıllık işletme kredisi: İskân edilenlerin üretici hâle gelebilmeleri için, tarımsal iskânda arazilerinin tesliminden itibaren, tarım dışı iskânda, iskân tarihinden itibaren iki yıl içerisinde talep edilmesi hâlinde, projesinde öngörülen süre, miktar ve şartlarda aynî veya nakdî 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 ikidir. 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 (madde: 13).

Fiziksel Yerleşim Düzenlenmesi

1) Kırsal Alanda Fiziksel Yerleşimin Düzenlenmesi: (1) Köy nakli, köy toplulaştırması, köy merkezinin bitişiğinde köy gelişme alanı ve afet nedeniyle parçalanmış köylerin birleştirilmesi, plânlı merkezî köy yerleşimlerinin oluşturulması uygulamalarında, yöresel veya geleneksel mimarînin geliştirilmesi ve güvenli yapılara kavuşturulması amacı ile; eski yerleşim yerindeki konutunu yıkıp boşaltmayı taahhüt eden ailelerden, Valilik veya Kaymakamlıkça yaptırılacak incelemeler sonucu en az bir yıldan beri kendisi veya aile fertlerinden birisinin köyde ikamet ettiği belgelenen aileler hak sahibi olurlar ve bu ailelere 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.
(2) Satılacak arsalar, anlaşma veya kura ile tespit edilir. Kura sonrasında, arsalarını karşılıklı olarak değiştirmek isteyenlerin yedi gün içinde dilekçe ile müracaat etmeleri hâlinde, 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 mahallî 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. Altmış gün içinde arsa bedelinin tamamını yatırmayanların veya birinci taksitini yatırarak borçlanma sözleşmesi imzalamayanların hak sahiplikleri iptal edilir
(3) Çevre şartları ile sosyal ve ekonomik şartlara uygun, bölgesel tarihî mimarînin geliştirilmesi, modern yapıların kurulması amacıyla plân ve projeler geliştirilmesi, imar plânlarının yapılması, yaptırılması, onaylanması, plân ve projelere uyulmasının temini amacıyla gerekli tedbirler alınır.
(4) Plânlı yerleşim alanından arsa alanlara, konut ve işletme binası yapımını desteklemek üzere Bakanlıkça belirlenecek miktarda kredi desteği sağlanabilir.
(5) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre uygulama gerçekleştirilmiş olan köylerde, eski yerleşim yerinde kalan aileler köyün idarî sınırları içinde toplulaştırılırlar. Ancak, köyün idarî sınırları dışında 7269 sayılı Kanuna göre uygulama gerçekleştirilmiş ise geriye kalan aileler, köyün tüzel kişiliğinin kaldırılması hâlinde, sınırları içine alındığı köyün merkezinde veya köyün sınırları içinde hak sahibi olan ailelerin yerleştirildiği yeni yerleşim yerinde bu madde hükümlerine göre birleştirilebilirler.
(6) Merkezî yerleşimi geliştirmek amacıyla nakil, toplulaştırma veya Kanun kapsamında yapılacak köy gelişme alanı uygulamalarında, en az on ailenin kabul ve taahhüt etmesi şartıyla konut, tarım işletmesi binası, diğer bina ve tesisler Devlet eliyle ihaleli olarak yaptırılarak borçlandırılabilirler. Bu fıkra gereği yapılan uygulamalar yıllık yüzde iki faizli olup, konut teslim tarihini takip eden yirmidördüncü ayın sonuna kadar ilk taksiti ödenmek üzere on yılda ve on eşit taksit hâlinde, kredi anaparası ve faizi ile birlikte tahsil olunur.
(7) Konut ve tarım işletmesi binasının Devlet eliyle yapılmasının kabul edilmemesi veya otuzdan daha az sayıda ailece kabul edilmesi hâlinde, en az beş aile olmak şartıyla, konut ve tarım işletmesi binası yapımı için ayrı ayrı olmak üzere, Bakan onayı ile belirlenecek miktarda kredi açılabilir.
(8) İnşaat seviyesine göre kullandırılacak kredi dilimleri, Bakanlığın talimatı ile belirlenir.
(9) Konut, tarım işletmesi bina ve tesisleri kredisi, konut büyüklüğü yüzelli metrekareyi geçmemek ve aynı yerleşim yerinde teknik ve idari zorunluluklar hariç en fazla iki tip proje uygulanmak, plânına 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 plân, 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 hâlinde, kredileri kesilir ve kullanmış oldukları kredi tutarları da kanunî faizi ile birlikte muaccel olur. Ayrıca, bu durumdaki inşaatlar için imar mevzuatına göre işlem yapılır.

3) Kredi kullananlar, borçlandırma işlemi tarihinden itibaren yirmidört 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 hâllerde, 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 kanunî faiziyle birlikte muaccel olur.

5) Kredi sahipleri, tahsis edilen ödeneği zorlayıcı sebepler olmaksızın üst üste iki yıl kullanmadıkları takdirde, kredileri iptal edilir; var ise, önceden kullandıkları kredi dilimi kanuni faizi ile birlikte geri alınır.

6) Fiziksel yerleşimi düzenlemek amacıyla açılan tarımsal işletme binası kredisi veya konut kredisi yıllık yüzde iki faizli olup, son kredi diliminin ödenmesini takip eden yirmidördüncü ayın sonuna kadar ilk taksiti ödenmek üzere on yılda ve on eşit taksit hâlinde, kredi ana parası ve faizi ile birlikte tahsil olunur.

7) Yöresel mimarî yapıların geliştirilmesi amacıyla Bakanlıkça kabul edilecek projelerin uygulanması koşuluyla açılan tarımsal işletme binası kredisi veya konut kredisi yıllık yüzde bir faizli olup son kredi diliminin ödenmesini, altıncı fıkra uygulamalarında ise konut teslimini takip eden yirmidördüncü ayın sonuna kadar ilk taksiti ödenmek üzere on yılda ve on eşit taksit hâlinde, kredi anaparası ve faizi ile birlikte tahsil olunur.

(10) Ayrıca; bu maddenin birinci fıkrası kapsamında yürütülen köy gelişme alanı uygulamasında belirlenen hak sahibi aile sayısı ve %20 rezervden fazla, köy nakli ve köy toplulaştırması uygulamalarında ise köyde ikamet eden aile sayısı ve %20 rezervden fazla arsa kalması koşuluyla, o yerlerin nüfusuna kayıtlı olan ancak ikamet etmeyen ailelerin arsa almayı talep etmeleri halinde arsa bedelini peşin olarak 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 halinde arsa satılabilir. Başvuru sayısının satılacak arsalardan fazla olması halinde arsa sahipleri kura çekilerek belirlenir. Bu arsalardan alanlar tip projeler hariç Kanun kapsamındaki herhangi bir iskân yardımından yararlanamazlar (madde: 14).

Ortak Hükümler

1) Yeni İskân Alanlarına Dair İşlemler: (1) Yeni iskân alanlarının tespiti, etüdü, harita işlemleri, imar plânlarının yapılması, parsellerin ayrılmış olarak ifrazen tescilleri, aplikasyon işlemleri, arsa satışının ilân edilmesine dair işlemlere ilişkin usûl ve esaslar Bakanlığın talimatı ile belirlenir.

(2) 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.

(3) 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 Kanunu'nun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca uzlaşma komisyonu görevlendirilir. (Ek cümle:RG-16/9/2022-31955) Tespit edilen rayiç bedele hak sahibi sayısının 2/3'ünden fazlasının itirazı olması durumunda, Bakanlık görüşü alınmak suretiyle 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş iki adet gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından hazırlanan değerleme raporunda belirlenen bedelin ortalaması alınarak da rayiç bedel tespiti yapılabilir.

(4) Yeni iskân 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.

(5) İskanen 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.
(6) Satın alma veya kamulaştırma dışındaki yollarla Bakanlık emrine geçen arazi ve arsa değerleri, kıymet takdir komisyonunca tespit edilir.
(7) İskânen verilecek arazi ve arsalarda yapılan iyileştirme, geliştirme, parselasyon ve aplikasyon hizmetleri satın alma suretiyle yaptırılmış ise, bu giderler maliyet bedellerine eklenir (madde: 15).
2) Arazi ve Arsa Satın Alınması veya Kamulaştırılması: (1) 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 hâlinde tasarruf edilen arazi ve arsa ile ilgili hissedarların tamamının satışa istekli olmaları,
4) Arsa ve arazinin, yapılacak hizmetin gereklerine mâni olacak nitelikte mülkiyet dışındaki irtifak, intifa ve benzeri haklar dolayısıyla takyitli olmaması ve üzerinde ihtiyatî 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 hâlinde, 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 hâlinde, satın almadan vazgeçilmeyerek satıcının noter huzurundaki taahhüdüne göre bedelin bankada bloke edilmesi ile ipoteğinin çözülmesinden sonra kanunî işlemlerin tamamlanması,
8) Arsa ve arazi üzerinde işgalci bulunmaması,
9) Arsa ve arazi üzerinde projenin uygulanmasına mâni olacak nitelikte mesken, ahır, samanlık, ambar, garaj, değirmen ve benzeri tesislerin olmaması veya bu gibi bina ve tesislerin, satın almanın maksadına mâni 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, ıslâh imkânlarının bulunması, iskânda yararlanma imkanlarının olması, ifrazın önemli problemlere yol açmaması,
11) Yerleşim maksadı ile, şehir ve kasabalarda satın alınacak arsanın, imar plânı içerisinde olması, arazinin ise imar plânı içine alınabilecek nitelik ve yakınlıkta bulunması,

gereklidir.
(2) Satın alınan veya kamulaştırılan taşınmazlar, bu Kanun amaçlarında kullanılacağına dair tapu kütüğüne şerh konulmak suretiyle tapuda Hazine adına tescil edilir (madde: 16).
3) Temlik, Tescil ve İpotek İşlemleri: (1) İskânen 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. (2) İpotek tesisi, Kanunun 27 nci maddesinin altıncı fıkrasına göre yapılır (madde: 17).
4) Devir, Takyit ve Geri Alma: (1) Kanuna göre verilen taşınmazlar, Kanunun 21 inci maddesi gereğince temlik tarihinden itibaren beş yıl süreyle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, bunlar için tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve bu mallar haczolunamaz. Tapu kütüğüne bu hususlarda kayıt düşülür. (2) Takyit süresi içinde askerlik, tutukluluk, âfet ve uzun süreli hastalık gibi geçerli mazereti bulunanlar, bu durumlarını belgelendirir. Ayrıca; iskân mahallinden mazereti sebebiyle ayrılmak zorunda olanlar, süresini, amacını ve adresini belirten dilekçe ile başvurması ve idarenin uygun görmesi hâlinde izinli sayılarak iskân mahallini geçici olarak terk edebilirler. (3) 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 iskân mahallinin terk

edildiği tespit olunduğunda Mahalli İskân Komisyonunca bu kişilerin hak sahiplilikleri iptal edilir ve bu taşınmazların, iskân amaçlarında kullanılmak üzere tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili mahkemeden istenir. (4) 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. (5) 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 (madde: 18).

5) Alacakların Yapılandırılması, Ertelenmesi, Takibi ve Tahsili İşlemleri: (1) Kanun veya bu Yönetmelik hükümlerine göre peşin veya borçlandırma sûretiyle 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. (2) Deprem, toprak kayması, kuraklık, taşkın, dolu gibi tabii âfet sebepleriyle Cumhurbaşkanınca borç ertelemesine alınmış yerler için, ailelerin Kanuna göre tahakkuk eden borçları ertelenir ve ertelenen borç tutarları, erteleme süreleri kadar kaydırılır. Muaccel hâle gelen borçlar ertelenmez. (3) Hak sahipleri adına borçlandırma sözleşmesi düzenlendiği ve ödemesiz süresi bittiği halde hukuki, teknik veya idari sebepler dolayısıyla geri ödemesi başlatılamamış olan ailelerin taksit miktarları Bakanlıkça vade süresini geçmeyecek şekilde yapılandırılabilir (madde: 19).

BEŞİNCİ BÖLÜM
KAT MÜLKİYETİ KANUNU

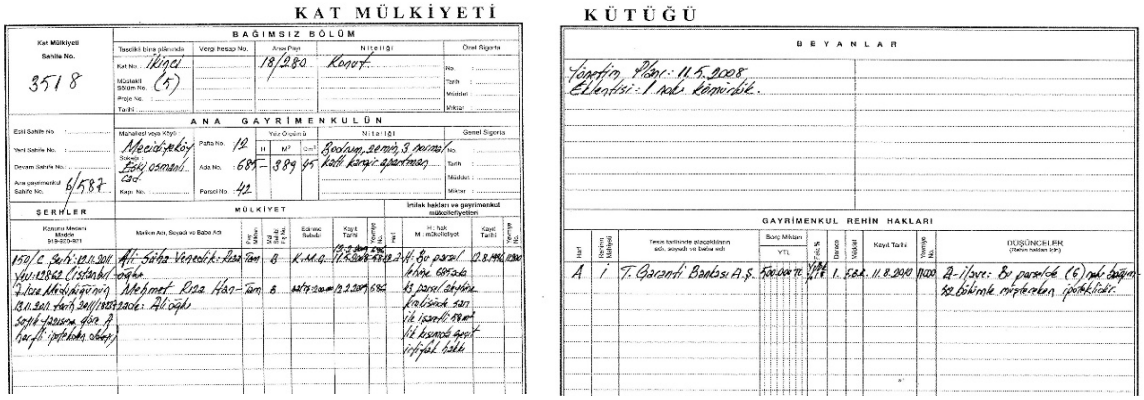
1. GİRİŞ

İsviçre'deki sistemin ülkemize bir uyarlaması olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası, Türk Medeni Kanunu'na yeni bir bölüm eklemek yerine ayrı bir yasa çıkarmak şeklinde gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda çıkarılan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası, 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiş, 02.07.1965 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmış ve yayımından 6 ay sonra, 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

İsviçre'de kat mülkiyeti düzenlenirken, özel bir yasa ile bunu düzenlemek yerine, İsviçre Medenî Kanunu içine, paylı mülkiyet düzenini bozmadan eklemek yolu tercih edilmiş, böylece kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümler için ayrı bir kat mülkiyeti tapu kütüğü öngörülmemiştir.

1963 yılında kabul edilen "İsviçre Medeni Kanununun müşterek mülkiyet hükümlerini değiştiren ve yasaya kat mülkiyeti ile ilgili hükümler ekleyen yasa" ile paylı mülkiyette her pay için kütükte ayrı sayfa açma yolu getirilmiş, böylece kat mülkiyeti kurulmasının söz konusu olduğu haller için paylara normal tapu kütüğünde ayrı sayfalar açılması çözümü benimsenmiştir.

Türk Medeni Kanunu'nun 1001. Maddesinde, *"Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne yazılır. Özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, kütükte yapılacak işlemler hakkında tapu kütüğüne ilişkin hükümler uygulanır."* Denilerek yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni almış bir yapıdaki tescile konu bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilecekleri belirtilmiştir.


KAT MÜLKİYETİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM

ANA GAYRİMENKULÜN

SERHLER

MÜLKİYET

KÜTÜĞÜ

BEYANLAR

GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI

Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre, tapu siciline taşınmaz olarak;

a) Arazi,

b) Bağımsız ve sürekli haklar,

c) Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler,

Olmak üzere üç tür taşınmazın kaydedileceği belirtilmiştir (madde: 8). Bağımsız bölümler, "ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri" şeklinde tanımlanmıştır (madde: 11).

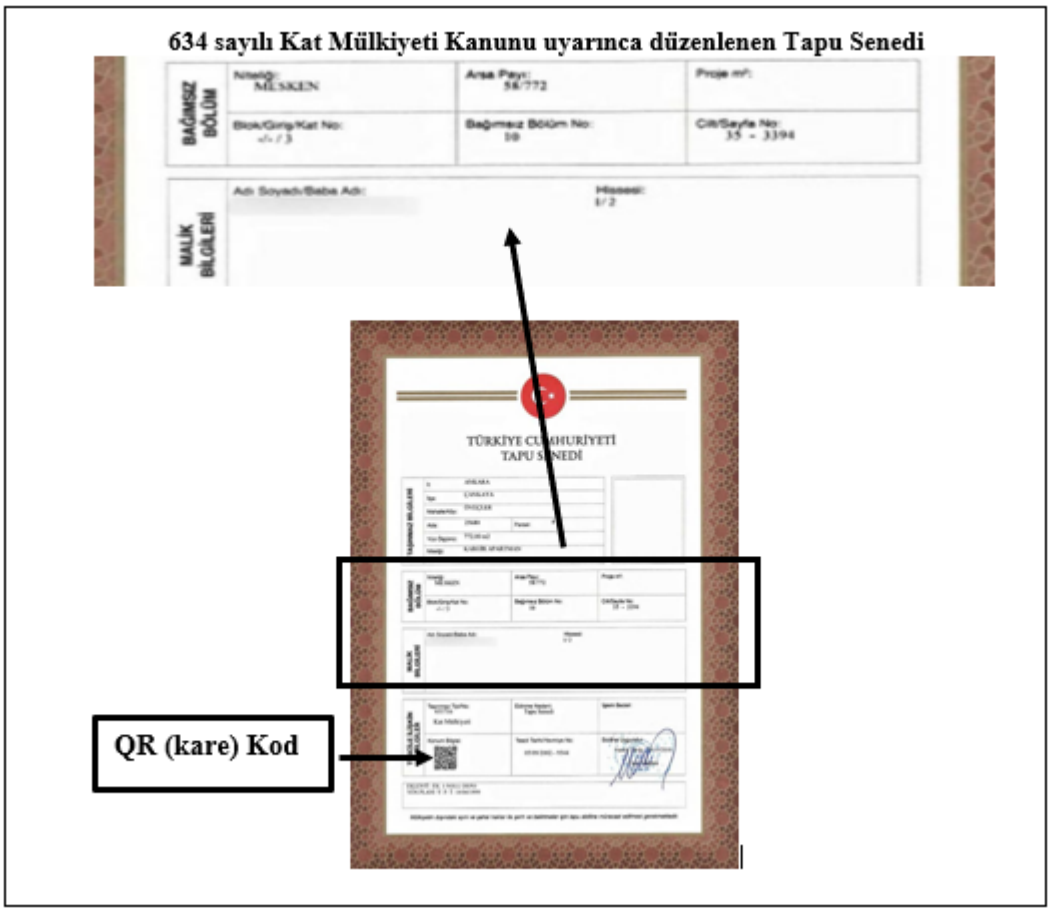
634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'na göre;

- Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo ve benzeri bölümlerinin her birine bağımsız bölüm denir.

- Ve bu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'na göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

- Anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan bağımsız bölümleri üzerinde kurulan mülkiyete kat mülkiyeti denir.

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tapu senetlerinin içerik ve tasarımını yenilemiş ve kullanmaya başlamıştır. QR (kare) Kod özellikli yeni tapu senetlerinde "mahalle, ada, parsel" bilgileri bulunmamaktadır. Bunun yerine tapu senedinin, 'taşınmaz numarası' diye bir kimlik numarası bulunmaktadır. Bu numara ile tapunun ilk oluştuğu bilgilere erişmek mümkündür. QR kodu ile PARSEL SORGU-TAKBİS üzerinden kadastro haritasına ulaşılmaktadır. Ayrıca, mimari uygulama projelerinde bağımsız bölüm brüt ve net bilgileri ile maliklerin hisseleri de görülebilmektedir.



Kat Mülkiyeti Yasası, kat mülkiyetini, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet olarak tanımlamıştır (madde: 3).

Bağımsız bölümler üzerinde kurulan kat irtifakı ise, arsa payına bağlı bir irtifak türü olup, ayni bir hak olan irtifak hakları ile bir ilgisi bulunmamaktadır. Kat irtifakı, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, Kat Mülkiyeti Yasası'ndaki kurallar gereği kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile de gerçekleştirilebilir.

Kat Mülkiyeti ve İmar Mevzuatı birlikte değerlendirildiğinde, yapı ruhsatı alındığında "kat irtifakı", yapı kullanma izni alındığında "kat mülkiyeti" kurulmaktadır. Bir diğer deyişle, yapı ruhsatı alınmakla beraber henüz inşaata başlanmadan da tapuda yapı ruhsatı ve mimari projeye dayalı olarak her bir bağımsız bölüm ayrı birer taşınmaz olarak kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilebilmektedir. Eğer, yapı sahibi ile yüklenici arasında bir uyuşmazlık çıktığında, 2 yıl içinde başlanması ve 5 yıl içinde bitmesi gereken yapının yıllarca inşaatına başlanamayacağı durumlar meydana gelebilir. Bu süreçte, yapı ruhsatı geçerliliğini kaybetmekle beraber, buna dayalı olarak tapuda tesis edilen kat irtifakı ve buna dayalı tasarruf işlemleri devam etmektedir. Bu durum, imar ile kat mülkiyeti sistemleri arasındaki ilişkilerin zayıf oluştuğunu ve aralarındaki bağlantıların yeterince oluşturulamadığını göstermektedir.

İmar planı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni birer idari işlemdir ve denetimi idari yargıda ve Danıştay'da yapılmaktadır. Buna karşın, arsa düzenlemesi (parselasyon), kat irtifakı, kat mülkiyeti ile ilgili uyuşmazlıklar ise adli yargıda ve Yargıtay'da karara bağlanmaktadır. Bu durumda, tapu siciline kaydedilen hakların dayanağını, bir uyuşmazlık halinde idari yargıda denetlenen işlemler oluşturmaktadır.

İmar planı → Arsa düzenlemesi (Parselasyon)
Yapı ruhsatı → Kat irtifakı
Yapı kullanma izni → Kat mülkiyeti

Tapu kütüğünde tescilin ayni bir sonuç doğurabilmesi için geçerli bir hukuksal nedene dayanması gerekmektedir[198]. Taşınmaz mülkiyetini geçiren sözleşmeler nedene bağlıdırlar[199]. Neden var olmadıkça, mülkiyetin aktarılmış olması düşünülemez. Türk hukuk sistemi, tapu kaydının oluşmasında, "sebebe (nedene) bağlılık" kuralını kabul etmiştir. Bunun bir sonucu olarak, tapu kaydının "sağlıklı" olması için dayanağını oluşturan "sebebin" geçerli olması zorunludur. Dolayısıyla gerek tapu ve gerekse imar sisteminde, işlemin hukuksal olarak geçerli olabilmesi ve ileriye yönelik bir kazanılmış hak oluşturabilmesi için sebebinin yani dayanağının hukuka uygun olması gerekmektedir.
İmar planının, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izninin idari yargıda iptal edilmesi, bu işlemlere dayalı olarak tapuda tescil edilen arsa düzenlemesi (parselasyon), kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonuçlarının, yanlış bir idari tasarruftan ileri geldiğini ve hukuksal dayanaktan yoksun olduğunu gösterir. Böylelikle, tapu kütüğündeki kayıtlar "yolsuz tescil" durumuna düşer.
İdari yargı yerince verilen iptal kararı ile birlikte, idari işlemlere dayalı olarak tescil edilen tapu kayıtları "yolsuz tescile" dönüşmekle birlikte, bu kayıtlara göre tapuda işlemler sürmekte ve bu durum hukuk sisteminde bir karmaşa yaratmaktadır.
Türk hukuk sistemine göre, tapu memuru yolsuz kaydı kendiliğinden düzeltemez[200]. Yolsuz bir tescilin düzeltilmesi ya tarafların anlaşmasıyla veya mahkeme kararı ile olanaklıdır. Görüldüğü gibi, idari işlemlerin bir sonucu olarak tapu kütüğüne kaydedilen işlemlerin idari yargı kararı ile ortadan kaldırılmasıyla, tapu kayıtları, kendiliğinden hükümsüz "geçersiz" duruma gelmemektedir. Bir diğer deyişle, belediye encümeni ya da il encümeni kararı ile tapuda tescil edilen işlemler, belediye encümeni ya da il encümeni kararının iptali ardından geçmişi de kapsayacak şekilde yolsuz tescile dönüşmekle birlikte, tapu kütüğündeki kayıtlar kendiliğinden silinemez (terkin edilemez).
Tarafların anlaşamamaları ya da idarenin yeni bir işlem tesis etmemesi durumunda, ilgilisinin, kaydın (tashihi) düzeltilmesi davası açması gerekmektedir. Kaydın düzeltilmesi davası, kapsamı gereği bir "tespit davası"dır ve mahkeme idari yargı kararına dayanarak gerçek ayni hak durumunu saptayacak ve tapu kaydı buna göre düzeltilecektir[201].
Tapudaki kayıtların idari yargı kararı ardından düzeltileceği süreye kadar, tapuda her türlü tasarruf işleminin sürmesi ile birlikte, ilk kayıtlara dönülürken tapudaki tedavüllerin (bu arada yapılan alım satım ve benzeri işlemlerin) gözetilmeleri gerekmektedir. Türk Medeni Kanunu (TMK), tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu hakkını korumaktadır (TMK, madde: 1023). İkinci iyi niyetli kişinin hak sahibi olabilmesi için, olağan zamanaşımı kuralı gereği, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürmesi gerekmektedir (TMK, madde: 712). Tersi durumda, taşınmaz tapu kütüğünde adına tescil edilmiş olsa bile iye (malik) olması olanaksızdır (TMK, madde: 1024). Üçüncü kişi kötü niyetli ise, doğrudan doğruya kendisine ya da ölümü durumunda mirasçılarına karşı tapu kaydının düzeltilmesi davası açılabilir (TMK, madde: 1024). Görülüyor ki, tapu kütüğüne dayanarak edinilen haklar, ilgililerin iyi niyetli ya da kötü niyetli oluşları açısından düzenlenmiş bulunmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nun iyi niyete dayandırdığı edinmenin geçerliliği kuralı, tapu kütüğüne duyulması gereken güvenin (itimadın) bir sonucudur[202].
Tapu kütüğünde taşınmazın maliki olan kişi, gerçekte o taşınmazın sahibi olmasa da, iyi niyetle edinmenin bir sonucu olarak malik kabul edilir. Türk Medeni Kanunu tarafından korunan iyi niyet, yolsuzlukların ve sakatlıkların tapu kütüğünden anlaşılmasının olanaksız olduğu durumlarda geçerlidir. Dolayısıyla, bir işlemin sağlamlığını etkileyen bütün sakatlıklar, iyi niyetle etkisiz bırakılamaz[203].
"Sebepten" ve "illetten" yoksun duruma düşen bir tapu kaydına dayanan kişi, iyi niyetli olsa bile, gerçekte bu iyi niyet var olmayan bir tasarrufta hukuksal sonuç vermez. Dolayısıyla, geçerli olmayan bir tapu kaydına dayanarak taşınmazı edinen üçüncü kişi, iyi niyet savında bulunamaz.
Görülüyor ki, imar planı, parselasyon planı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni gibi işlemlerin ardından tapu sicilinde gerçekleşen mülkiyet durumu, anılan belgelerin iptal edilmesiyle bir başka sorun alanı

198 *Reisoğlu, 1980: 160.*
199 *Oğuzman ve Seliçi, 1997: 130.*
200 *Reisoğlu, 1980: 161.*
201 *Reisoğlu, 1980: 162; Esmer, 1983: 963-971.*
202 *Esmer, 1983: 966; Oğuzman ve Seliçi, 1997: 133; Reisoğlu, 1980: 168.*
203 *Esmer, 1983: 967.*

olarak karşımıza çıkmakta ve bu kez tapu sicilinde de kapsamlı ve karmaşık bir düzeltme ve ihya süreci başlamaktadır.

Belediyelerden, valiliklerden veya diğer yetkili idarelerden yapı ruhsatı alınırken mimari uygulama projesi de dahil pek çok proje ve belgede sunulmaktadır. Yapı ruhsatı alındıktan sonra, bu kez tapu müdürlüğünde kat irtifakı kurulurken mimari uygulama projesinin "Tapu projesi" adıyla düzenlenerek aynı kat planında, tek sayfada bağımsız bölüm numaraları silsile halinde belirtilerek verildiği dönemler vardır. Mimari uygulama projesindeki bağımsız bölüm numaralarının belediyedeki ve tapudaki projelerde farklı numaralanması nedeniyle uygulamada hatalı blok ve bağımsız bölüm numarası oluşmuş bulunmaktadır. Bu durum, bankalarca kullandırılan konut kredileri sırasında gayrimenkul/taşınmaz değerleme kuruluşlarınca/uzmanlarında düzenlenen değerleme raporlarıyla ortaya çıkmakta ve bu durumla sıkça karşılaşılmaktadır. Bu hatalı durumu düzeltmek için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan genelgelerde çözümler açıklanmakta ve teknik raporlarla sorunların çözümü yollarına yer verilmektedir.

Bir kadastro parselinde, yapı inşa edilmeden önce, arsa düzenlemesi (parselasyon, ifraz ve tevhit) işlemi ile yol, yeşil alan ve benzeri yerler terk edildikten sonra "arsa" haline gelen parsele ilişkin yapı ruhsatı verilmeden önce parsel üzerindeki tüm yapı, ağaç ve muhdesatlar yıkılarak, temizlenir ve parselin tapuda arazi, bağ, bostan ve benzeri farklı türdeki niteliği "arsa" olarak "cins değişikliği" yapılması zorunludur. Tapudaki niteliği "arsa" olan taşınmazlara yapı ruhsatı verildikten sonra, inşaata başlanmakta ve inşaat tamamlana kadar bu niteliği devam etmektedir. Ancak, tapudaki niteliği arsa olmakla beraber üzerindeki yapıda kat irtifakı kurulduğu için tüm bağımsız bölümlerin kat mülkiyetindeki niteliği "mesken" (konut) veya yapıya ilişkin konaklama, sanayi ve benzeri türde olmaya devam etmektedir. Yapının inşaatı tamamlandığında yapı kullanma izni verilmeden arsa ve benzeri nitelik değiştirilememektedir. Türkiye'de 20 milyon meskenin %75'inin bu soruna sahip olduğu dile getirilmektedir.[204]

Yapısızken yapılı hale gelen taşınmaz malların cins değişikliği işlemlerinde;

1. Yapı kullanma izin belgesi veya
2. Yapı kullanma izni almaya uygun olduğuna dair ilgili kurumdan alınan yazı

istenir[205]. Ancak Tapu Planları Tüzüğünün yayın tarihinden sonra yapılan binaların cins değişikliği işlemlerinde Tapu Sicili Tüzüğü gereği yazı ekinde veya yapı kullanma iznine ek olarak vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı da istenmektedir. Vaziyet planının ve bağımsız bölüm planının bir harita mühendisi sorumluluğunda teknik mevzuatına uygun olarak yapılmış olması ve ilgili belediyesi/özel idaresi tarafından onaylanmış olması gerekmektedir. Bu şartları sağlamayan planlar kabul edilmemektedirler.

Kat mülkiyeti sisteminde, "Devre mülk hakkı" ve "Toplu Yapı" ile ilgili kurallarla değişen ihtiyaçlara göre mekanların tapuya kaydı ve kullanılmasına ilişkin kurallar geliştirilmiştir.

Devre mülk hakkı, yalnızca mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanmayı öngörmekte ve müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulmaktadır. Devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 59 uncu maddesinde öngörülen en kısa yararlanma süresi yılın belirli dönemlerine ayrılması kaydıyla 7 gün olarak belirlenmiştir. Devre mülk hakkına konu meskenin, belirlenen sürelerde belli kişilerin yararlanmasına ayrıldığının bir ayni hak olarak tapuya tescili özelliği ile kira sözleşmesinden ayrılmaktadır.

---

204 18 Mayıs 2018 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na geçici 16. Madde olarak eklenen ve kamuoyunda "imar barışı" olarak adlandırılan Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 11/5/2018 tarihli ve 7143 sayılı Kanunun TBMM'deki gerekçesi ve sonraki günlerde yapılan açıklamalar.

205 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün, 2010/4 sayılı Genelgesi, m. 24 ;Bu genelge Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı çıkışlı 08.11.2019 tarihli ve Genelge No: 1807, 2019/13 sayılı Genelge ile yürürlükten kldırılmıştır. Bu Genelge de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı çıkışlı 12.04.2023 tarihli ve E-32381507-010.06.01-8297534 sayılı ve Genelge No: 2023/5 sayılı Genelge ile yürürlükten kaldılmıştır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün çok sık Genelgeler yayımladığı ve değişiklikler yaptığı değerlendirilmektedir.

Türkiye'de her bir parsele bir bina yapılması esasına dayanan imar sistemi son yıllarda bir parsele birden fazla yapının inşa edilmesiyle bu kez toplu yapı olarak adlandırılan bir yapı sisteminin oluşmasına dönüşmüş ve bu konuya kat mülkiyeti kanununda ayrı bir bölüm ayrılmıştır (Bakınız 6. Bölüm, Madde: 66). Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre,

"Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

*Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır."*şeklinde tanımlanmıştır.

Bir parsele bir yapı yapılması veya toplu yapı yapılmasında mülkiyet sistemi ve kat mülkiyeti açısından bir farklılık bulunmamaktadır. Sancak, tek kısıtlayıcı hüküm, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler" başlıklı 54. Maddesinin 12. Fıkrası ile getirilmiştir. Buna göre, *"(12) 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. Bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla, parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan ve ortak alanları tamamlanmış olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz. Ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez."* Yönetmelik hükmü ile bir parselde kat mülkiyetine ilişkin kısıtlama getirilmesi dikkat çekicidir.

2. KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKINDA GENEL KURAL

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir (madde: 1).

3. TANIMLAR

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre:

a. Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe **(Anagayrimenkul)**; yalnız esas yapı kısmına **(Anayapı)**anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine **(Bağımsız bölüm)**; bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere **(Eklenti)**; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına **(Kat mülkiyeti)** ve bu hakka sahip olanlara **(Kat maliki)**;

b. Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine **(Ortak yerler)**; kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına **(Kullanma hakkı)**;

c. Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına **(kat irtifakı)**; bu hakka sahip olanlara da **(kat irtifak sahibi)**;

d. Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına **(Arsa payı)**;

e. Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede **(Sözleşme)**;

denir (madde: 2).

4. KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ NİTELİĞİ

Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi,

arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir (madde: 3).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yukarıdaki maddesine göre, kat mülkiyeti ve kat irtifakı, *"bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile orantılı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur."* Bir diğer deyişle, her bir bağımsız bölümün değerlerinin belirlenerek bunlara ait arsa paylarının tespiti gerekmektedir. Ancak, bu kuralın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yapı ruhsatının düzenlenmesiyle ilişkili 21 ve 22. Maddeleri yanı sıra Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile bağlantısı kurulamadığı için her bir bağımsız bölümün arsa payları ya yapının maliki veya müteahhidi tarafından gelişigüzel belirlenmektedir. Uygulamada ise, yıllar sonra bazı kat maliklerinin "arsa payı düzeltimi davası" açarak arsa paylarının sulh hukuk mahkemesi aracılığıyla düzeltilmesini istediklerine sıkça rastlanmaktadır. Bu tür değer tespitleri "şerefiye" olarak da bilinmektedir.

6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği gereği, bir kez riskli yapı olarak tespit edilerek tapu kütüğünün beyanlar hanesine bu yönde belirtme konulan bir yapının mutlaka yıkılacağı dikkate alındığında ve bu konuda arsa paylarının 2/3'ünü temsil edenlerin karar verecekleri nedeniyle, kat maliklerinden, mevcut durumda kullandığı alandan daha az bir alana sahip olanların hak kaybına sebep olması muhtemel arsa payının yapının yıkılmasından önce sulh hukuk mahkemesinde açılacak bir "arsa payı düzeltim davası" ile düzeltilmesi için yargı yoluna başvurdukları görülmektedir.

Her dairenin (kat, bağımsız bölüm) yıkımdan önceki durumunu tespit ettirmenin ötesinde arsa paylarının yeniden tespitinde;

4.1.1.1.1.1.1.1 Davada tüm kat maliklerinin taraf olarak yer alması,

4.1.1.1.1.1.1.2 Bağımsız bölümlerin yalnızca yüzölçümlerinin değil, bulundukları kat, kullanım amacı, manzarası, coğrafi olarak baktığı yön gibi değere etkili olabilecek olan her türlü unsurun dikkate alınması,

4.1.1.1.1.1.1.3 Bağımsız bölümlerin değerlerinde kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulduğu tarihten sonra meydana gelebilecek değişikliklerin arsa paylarının yeniden düzenlenmesine gerekçe olamayacağı,

4.1.1.1.1.1.1.4 Ortak giderlere katılım paylarının az veya çok olması da arsa paylarının değiştirilmesini gerektirmeyeceği,

4.1.1.1.1.1.1.5 Arsa paylarının değiştirilmesi sonucunda, arsa payı artan bağımsız bölüm malikleri tarafından, arsa payı azalan bağımsız bölüm maliklerine bu azalmayı karşılamak amacıyla bir bedel ödenmesinin söz konusu olamayacağı,

4.1.1.1.1.1.1.6 Arsa paylarının değiştirilmesinin, değiştirilmesinden sonraki zaman için etkili olacağı, daha önce yapılmış olan iş ve işlemlere bir etkisi olamayacağı,

değerlendirilmektedir.

Arsa payı düzeltimi davası açma ehliyetine, kat maliklerinden, yalnızca kat irtifakı kurulduktan sonra malik olanlar sahip olabilmektedir.

5. ORTAK YERLER

Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer (madde: 4).

6. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE ARSA PAYI ARASINDAKİ BAĞLANTI

Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar. Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar (madde: 5).

1) Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir. Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur (madde: 6).

2) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dava ve takip konusu olabilir bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir (madde: 7).

3) Öncelikle satınalma (Şüf'a) hakkı

Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satınalma hakkını kullanabilirler. Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir (madde: 8).

4) Kat Mülkiyetinde genel hükümlerin uygulanma alanı

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır (madde: 9).

7. KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ KURULMASI

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar. Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti (Kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.

Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir.
Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmî senet uyarınca veya aşağıdaki fıkralara göre yapılabilir.
Hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması şartıyla arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi veya bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi işlemi, yüklenici tarafından talep edilmesi halinde ilgili idare tarafından yapılır. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz.

5.Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri re'sen yapılır. Yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesine göre kadastro müdürlüğünce tescil bildirimi düzenlenir. Tapu müdürlüğüne gönderilen tescil bildirimi üzerine başkaca bir belge aranmaksızın cins değişikliği re'sen tescil edilir. Cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisi ise, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın re'sen kat mülkiyetine çevrilir. Bu işlemler, döner sermaye hizmet bedelinden muaftır.
Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.
Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir (madde: 10).

1) Kat mülkiyeti kütüğü

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır. Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine tescil olunur (madde: 11).

2) Kat mülkiyetinin kurulması

Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a)Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.

b)Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı (madde: 12).
Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.
Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.
Kat malikine, anagayrimenkulun çaplı tasarruf belgesinden başka, istem halinde, projeden[206] kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir (madde: 13).

3) Kat irtifakının kurulması

Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine uygun olarak düzenlenen, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.
Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir (madde: 14).

4) Yapı Ruhsatı Alınmadan Yalnızca Onaylı Projeye Dayalı Kat İrtifakı Kurulması Olanaklı mıdır?

634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın "Kat irtifakının kurulması" başlıklı 14. Maddesinde, kat irtifakının kurulması için; 1. Arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istemi 2. Mimari uygulama projesi, 3. Yönetim planı sayılmıştır.	634 sayılı Yasanın "Kat mülkiyetinin kurulması" başlıklı 12. Maddesinde, kat mülkiyetinin kurulması için; 1. Tapu idaresine yapılacak istem, 2. Yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje, 3. Yapı kullanma izin belgesi, 4. Yönetim plânı, sayılmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nda, yukarıda belirtildiği üzere, kat irtifakının kurulması için gerekli belgeler arasında yapı ruhsatı sayılmamış, buna karşın, kat mülkiyetine geçilmesi için yapı kullanma izni alınması zorunluluğu getirilmiştir. Bu durum, yapı ruhsatı alınmamış olsa da, sayılan belgelerden biri olan mimari projeye dayalı olarak kat irtifakının kurulabileceği şeklinde algılanmaktadır. 3194 sayılı İmar Yasası, "Ruhsat ve eklerinin" deyimi ile (m. 29, 3. fıkra), mimari uygulama projesine tek başına bir geçerlik sağlamamaktadır. Bir diğer deyişle, İmar Yasası, mimari+yapıaplikasyon+statik+elektrik+mekanik ve diğer projelerin yapı ruhsatının bir eki olduğunu, yapı ruhsatı ile birlikte işleme tabi tutulacaklarını ve tek başlarına bir idari işlem olarak sonuç yaratamayacaklarını ifade etmektedir. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 29. maddesinde, *"…Yapıya başlama süresi ruhsat tarihinden başlayarak iki yıldır. Bu süre içinde yapıya başlanmaması veya yapıya başlanıp da her ne nedenle olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmemesi durumunda verilen ruhsat hükümsüz sayılır…"* denilmektedir. Bu durumda, yapının inşasına başlanabilmesi için

206 *634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12 nci maddesinin (a) bendinde belirtilen proje*

yapı ruhsatının alınması gerektiği, yapı ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlanamayacağı, yapı ruhsatının tarihinin yapıya başlama ve bitirme konusunda temel alınacağını öngörmüş bulunmaktadır. Bu durumda, yasada yer verilmediği gerekçesiyle yapı ruhsatı alınmadan tek başına onaylı projenin imar mevzuatında bir yaptırımı bulunmaması nedeniyle, mimari uygulama projesine dayalı kat irtifakının kurulamayacağı görülmektedir.
Yukarıda belirtilen yasa ve yönetmelikler bir bütün olarak değerlendirildiğinde,

7.1.1.1.1.1.1.1 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın kat irtifakı kurulması ile ilgili maddesinde yapı ruhsatından söz etmemesi, yapı ruhsatı alınmadan kat irtifakı kurulabileceği anlamına gelmemektedir.

7.1.1.1.1.1.1.2 Bir diğer deyişle, gerek imar ve gerekse kat mülkiyeti mevzuatı, yapı ruhsatı alınmadan yalnızca mimari uygulama projesine dayalı kat irtifakı kurulması için geçerli bir hukuki dayanak sağlamayacağı görülmektedir.

7.1.1.1.1.1.1.3 Kaldı ki, yapı ruhsatı alınmadan yalnızca mimari uygulama projesine göre kat irtifakı kurulan taşınmazlarda, bu kez kat mülkiyetine geçilmesi olanaksızdır.

7.1.1.1.1.1.1.4 Çünkü, kat mülkiyetine geçilmesi için gerekli olan belgelerden biri olan yapı kullanma izni, yapı ruhsatı ve eklerine uygun inşa halinde düzenlenen bir belgedir. Yapı ruhsatı alınmamışsa, yapı kullanma izni verilemeyeceğine göre bu durumda kat irtifakından kat mülkiyetine de geçilemez.

8. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

1) Kat maliklerinin hakları

Bağımsız bölüm üzerinde: Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medenî Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler (madde: 15).
Ortak yerler üzerinde: Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır (madde: 16).

2) Kat irtifakı sahibinin hakları

Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler. Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır. Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır (madde: 17).

9. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

1) Kat Maliklerinin borçları: Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler. Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur (madde: 18).
2) Ana gayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk: Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça

anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının 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 anayapıya 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 anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur (madde: 19).

3) Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma: Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır (madde: 20).

4) Müsaade mecburiyeti: Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. Anagayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar. Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler (madde: 23).

5) Yasak işler: Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapılıncaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapılıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır.

Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh verilir (madde: 24).

6) Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti: Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez

hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.
Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.
Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:

a. Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;

b. Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;

c. Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer (madde: 25).
7) Kat irtifakı sahiplerinin borçları: Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.
Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtara rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir.
Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden, yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür (madde: 26).

10. ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

1) Kat malikleri genel kurulu: Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır (madde: 27).
2) Yönetim planı: 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.
Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.
Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.
Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.
Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır (madde: 28).
3) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları
a. Kat malikleri kurulunun toplantı zamanı: Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere

yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.
Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalattırılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.
İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz (madde: 29).
b. Kat malikleri kurulunun toplantısında yeter sayı: Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.
Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.
Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır (madde: 30).
c. Oya katılma: Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.
Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz.
Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.
Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.
Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir (madde: 31).
ç. Anagayrimenkul hakkında kat malikleri kurulunda alınan kararlar: Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.
Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.
Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühüriyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.
Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür (madde: 32).
d. Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine dava açılması ve hâkimin müdahalesi: Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.
Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.
Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır (madde: 33).
4) Yönetici

a. Yöneticinin Atanması: Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir.
Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir. Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır. Yönetici, kat maliklerinin,hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır. Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.
Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o geyrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır.
Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur. Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.
Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.
Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir (madde: 34).
b. Yöneticinin genel yönetim işlerini görmesi: Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

1. Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
2. Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
3. Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
4. Anagayrimenkulün 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 işletme projesi onaylanıncaya kadar avansın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;
5. Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması;
6. Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
7. Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;
8. Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması;
9. 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;
10. Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
11. Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.
12. Anagayrimenkulde 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 (madde: 35).

c. Yöneticinin defter tutması ve belgeleri saklaması: Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.
Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapattırılması mecburidir.

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmeyen yöneticiye 33 üncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır (madde: 36).

ç. Yöneticinin işletme projesi yapması: Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu projede özellikle:

1. Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
2. Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;
3. Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;

gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır (madde: 37).

d. Yöneticinin Hakları: Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.

Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz (madde: 40).

e. Yöneticinin denetlenmesi: Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa; bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir.

Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir.

Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler (madde: 41).

11. YAPIDA YASAKLI OLAN İNŞAAT, ONARIM VE TADİLAT İŞLERİ

1) Bağımsız bölüm ilavesi: Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;

b) Anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi;

c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;

şarttır.

Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir.

Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir (madde: 44).

2) Temliki tasarruflar ve önemli işler: Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir (madde: 45).

12. KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ

1) Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması: Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, anagayrimenkuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Anagayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

Bağımsız bölümlerden biri bir ayni hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silinmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez. Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, adi mülkiyet gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur.

Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.

Anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir (madde: 46).

2) Anayapının harap olması: Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

Anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının (Beyanlar) hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.

Yukardaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o gayrimenkul ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır.

Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını, harabolma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar.

Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.

Harabolan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti bu maddede yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir.

Bağımsız bölüm yapılınca onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir (madde: 47).

3) Kat irtifakının sona ermesi: 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.

Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hukuk 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 (madde: 49).

13. DEVRE MÜLK HAKKI

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir (madde: 57).

Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir. Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir. Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan ayni haklar tesis edilebilir. Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer (madde: 58).

Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 7 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir(madde: 59).

Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir (madde: 60).

Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir (madde: 61).

Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şüyuun giderilmesini isteyemezler (madde: 63).

14. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir (madde: 66).

15. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Kullanma yerlerinin boşaltılması:

Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri onbeş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veyakat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır (Ek Madde 2).

Kat irtifakına geçiş:

Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların, isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir:

1) Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,

2) Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülüklere noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,

3) Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesi (Ek Madde 4)

Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi:

Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı blok numaralarının düzeltilebilmesi için; blok bazında kat malikleri kurulunun salt çoğunluğuyla alınmış karar ile lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik rapor gereğince düzenlenen ve ilgili idarece onaylanan yeni vaziyet planı ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur.

Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltile-bilmesi için; lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan ve ilgili idarece onaylanan teknik rapor ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Bu fıkra kapsamında yapılan düzeltmelerde ayni ve şahsi hak lehtarlarının muvafakati aranır (Ek Madde 5).

Kat mülkiyetine geçilmesi:

Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapılarda, Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenemeyen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesinin yetkili idare tarafından elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilmesi hâlinde, 10 uncu maddenin altıncı fıkrası hükümleri uyarınca işlem yapılır (Geçici Madde 1).

ALTINCI BÖLÜM

BELEDİYE KANUNU207 VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER

1. GİRİŞ

Anayasanın 123. Maddesinde, "İdare, kuruluş ve görevleriyle bir bütündür ve kanunla düzenlenir. İdarenin kuruluş ve görevleri, merkezden yönetim ve yerinden yönetim esaslarına dayanır." denilmektedir. Var olan yönetim sistemi;

- Merkezi yönetim bakımından Anayasanın 126. Maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen "illerin idaresi yetki genişliği esasına dayanır" kuralı gereği, "Yetki Genişliği",
- Yerel yönetimler bakımından ise, Anayasanın 127. Maddesinin beşinci fıkrasında belirtilen, "Merkezi idare, … kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idari vesayet yetkisine sahiptir" kuralı gereği, "İdari Vesayet"

ilkeleri esas alınarak kurulmuştur.

TÜRKİYE'DE MEKÂNSAL PLANLAMA, İMAR VE İMAR UYGULAMALARI KONULARINDA YEREL YÖNETİMLER VE VALİLİKLER İLE İLGİLİ GÖREV-YETKİ-

YERİNDEN YÖNETİM	MERKEZDEN YÖNETİM
1. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 2. 5393 Sayılı Belediye Kanunu 3. 5302 Sayılı İl Özel İdaresi	1. 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin

Bugüne kadar, belediyelerle ilgili olarak çıkarılan yasalar şunlardır;

CUMHURİYET DÖNEMİNDE BELEDİYELERE İLİŞKİN KANUNLAR

BELEDİYE KANUNLARI (İl ve İlçe Belediyeleri)	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNLARI (Büyükşehir Belediyeleri)
1. 03.04.1930 tarihli ve 1580 sayılı Belediye Kanunu (Resmi Gazete, Tarih: 14 Nisan 1930, Sayı: 1471) 2. 07.12.2004 tarihli ve 5272 sayılı Belediye Kanunu (Resmi Gazete, Tarih:	1. 27.06.1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında KHK Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun (Resmi Gazete, Tarih: 09 Temmuz 1984, Sayı: 18453) 2. 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi

207 *5393 Sayılı Belediye Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5393&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026*

Yerel yönetimler, 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nda tanımlanmıştır. Anayasa'nın 123. maddesinde, idarenin kuruluş ve görevleriyle bir bütün olup kanunla düzenleneceği, kuruluş ve görevlerinin merkezden yönetim ve yerinden yönetim esaslarına dayanacağı belirtilmiştir. Buna uygun olarak 126. maddede merkezi idareye, 127. maddede ise mahallî idarelere ilişkin esaslara yer verilmiştir.

Anayasa'nın 127. maddesinin birinci fıkrasında bunların il, belediye veya köy halkının mahallî müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları gene kanunda gösterilen seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzelkişileri oldukları; ikinci fıkrasında, kuruluş ve görevleri ile yetkilerinin yerinden yönetim ilkesine uygun olarak kanunla düzenleneceği; üçüncü fıkrasında, seçimlerinin 67. maddedeki esaslara göre beş yılda bir yapılacağı öngörülmektedir. Bu fıkranın son tümcesinde de, "Kanun, büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri getirebilir." denilmek suretiyle il özel idaresi, belediye ve köy dışında farklı bir yerel yönetim biçimi olan büyükşehir belediyesi kurulmasına imkan sağlamıştır. Buna ilişkin gerekçede, *"Şehirleşmenin hızla geliştiği memleketimizde, büyük şehirlerin problemlerini yürürlükte bulunan ve yıllarca önce çıkarılmış kanunlarla çözümlemek imkânsız hale gelmiştir. Nitekim, büyük şehirlerimizin ulaşım, kanalizasyon gibi, problemlerini çevredeki belediyelerle birlikte çözümlemek zorunluluğu ile karşılaşılması bunu kanıtlamaktadır. Son zamanlarda çevredeki yerleşim yerlerinin ana belediyelere bağlanması uygulaması da bu ihtiyaçtan doğmuştur. İşte bu zorunluluklar karşısında, hizmetlerin daha iyi görülebilmesini sağlamak amacıyla büyük yerleşim yerleri için özel yönetim biçimlerinin kanunla getirilebilmesi imkânının Anayasa ile tanınması yoluna gidilmiştir."* ifadelerine yer verilmiştir.[208]

Türkiye'de 30/06/2026 itibarıyla, toplam belediye sayısı 1.406, köy sayısı 18.213, ilçe sayısı 922'dir[209].

TÜRKİYE MÜLKİ İDARE BÖLÜMLERİ ENVANTERİ 30 Haziran 2026	
İl Sayısı: 81	Büyükşehir Belediyesi Sayısı: 30
İlçe Sayısı: 922	İl Belediyesi Sayısı: 51
Mahalle Sayısı: 32308	Büyükşehir İlçe Belediyesi Sayısı:519
	İlce Belediyesi Savısı: 403

2. BELEDİYE YASASININ AMACI, KAPSAMI VE TANIMI

Belediye Yasası'nın amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usûl ve esaslarını düzenlemektir (madde: 1). Yasa, belediyeleri kapsamaktadır (madde: 2). Yasa uygulamasında;

a) Belediye: Belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişisini,
b) Belediyenin organları: Belediye meclisini, belediye encümenini ve belediye başkanını,
c) Belde: Belediyesi bulunan yerleşim yerini,
d) Mahalle: Belediye sınırları içinde, ihtiyaç ve öncelikleri benzer özellikler gösteren ve sakinleri arasında komşuluk ilişkisi bulunan idarî birimi,
ifade etmektedir (madde: 3).

3. BELEDİYENİN KURULUŞU VE SINIRLARI

208 *Anayasa Mahkemesi'nin 25.1.2007 tarihli ve Esas Sayısı: 2004/79, Karar Sayısı: 2007/6 sayılı kararı (Resmî Gazete: 17 Ocak 2008, Sayı: 26759)*

209 https://www.e-icisleri.gov.tr/Anasayfa/MulkiIdariBolumleri.aspx (Erişim tarihi 12.07.2026)

1) Belediyelerin Kuruluş Şartları: 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 meskûn sahası kurulu bir belediyenin sınırlarına 5.000 metreden daha yakın olan yerleşim yerlerinde belediye kurulamaz.
Köylerin veya muhtelif köy kısımlarının birleşerek belediye kurabilmeleri için meskûn sahalarının, merkez kabul edilecek yerleşim yerinin meskûn sahasına azami 5.000 metre mesafede bulunması ve nüfusları toplamının 5.000 ve üzerinde olması gerekir.
Bir veya birden fazla köyün köy ihtiyar meclisinin kararı veya seçmenlerinin en az yarısından bir fazlasının mahallin en büyük mülkî idare amirine yazılı başvurusu ya da valinin kendiliğinden buna gerek görmesi durumunda, valinin bildirimi üzerine, mahallî seçim kurulları, onbeş gün içinde köyde veya köy kısımlarında kayıtlı seçmenlerin oylarını alır ve sonucu bir tutanakla valiliğe bildirir.
İşlem dosyası valinin görüşüyle birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. **(İptal ikinci cümle:Anayasa Mahkemesinin 7/12/2023 tarihli ve E.:2018/117; K.:2023/212 sayılı Kararı ile)**[210]

(İptal altıncı fıkra:Anayasa Mahkemesinin 7/12/2023 tarihli ve E.:2018/117; K.:2023/212 sayılı Kararı ile) (Yeniden Düzenlenen fıkra:18/6/2025-7551/13 md.) Yeni iskân nedeniyle oluşturulan ve nüfusu 5.000 ve üzerinde olan herhangi bir yerleşim yerinde belediye kurulabilir. (madde: 4).
2) Belediye Sınırlarının Tespiti: Yeni kurulan bir belediyenin sınırları, kuruluşu izleyen altı ay içinde aşağıdaki şekilde tespit edilir:
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 kâğıdına şerh konulur.
d) Çizilen sınırların geçtiği yerlerin bilinen adları sınır kâğıdına yazılır. Ayrıca yetkili fen elemanı tarafından düzenlenen kroki sınır tespit tutanağına eklenir (madde: 5).
3) Belediye Sınırlarının Kesinleşmesi: 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, mahallî tapu dairesine, il özel idaresine ve o yerin mülkî idare amirine gönderilir.
Kesinleşen sınırlar zorunlu nedenler olmadıkça beş yıl süre ile değiştirilemez (madde: 6).
4) Belediye Sınırları ile ilgili uyuşmazlıklarının çözümü: Bir il dâhilindeki beldeler veya köyler arasında sınır uyuşmazlığı çıkması hâlinde 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 (madde: 7).
5) Belediyelerin Birleşmesi veya belediyelere katılma şartları: Belde, köy veya bunların bazı kısımlarının bir başka beldeye katılabilmesi için bu yerlerin meskûn sahalarının katılınacak beldenin meskûn sahasına uzaklığı 5.000 metreden fazla olamaz.
Bir belde veya köyün veya bunların bazı kısımlarının meskûn sahasının, komşu bir beldenin meskûn 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 hâlinde, katılınacak belde sakinlerinin oylarına başvurulmaksızın, katılmak isteyen köy veya belde veya bunların kısımlarında başvuruya ilişkin oylama yapılır. Oylama sonucunun olumlu olması hâlinde başvuruya ait evrak, valilik tarafından katılınacak belediyeye gönderilir. Belediye meclisi evrakın gelişinden itibaren otuz gün içinde başvuru hakkındaki kararını verir. Belediye meclisinin uygun görmesi hâlinde katılım gerçekleşir. Büyükşehirlerde birleşme ve katılma işlemleri, katılınacak ilçe veya ilk kademe belediye

---

210 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 28 inci maddesiyle bu fıkrada yer alan "İçişleri" ibaresi "Çevre ve Şehircilik" şeklinde değiştirilmiştir.

meclisinin görüşü üzerine, büyükşehir belediye meclisinde karara bağlanır. Katılma sonrası oluşacak yeni sınır hakkında, 6 ncı maddeye göre işlem yapılır ve sonuç Çevre ve Şehircilik 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.
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 (madde: 8).
6) Belediye içindeki mahalleler ve yönetim esasları: 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 imkânları ölçüsünde gerekli ayni yardım ve desteği sağlar; kararlarında mahallelinin ortak isteklerini göz önünde bulundurur ve hizmetlerin mahallenin ihtiyaçlarına uygun biçimde yürütülmesini sağlamaya çalışır (madde: 9).
7) Belediye adının değiştirilmesi: 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 Resmî Gazetede yayımlanır. Beldenin adının değişmesi ile belediyenin adı da değişmiş sayılır (madde: 10).
8) Tüzel kişiliğin sona erdirilmesi: Madde 11- (İptal birinci cümle:Anayasa Mahkemesinin 7/12/2023 tarihli ve E.:2018/117; K.:2023/212 sayılı Kararı ile) (Yeniden Düzenlenen cümle:18/6/2025-7551/14 md.) Meskûn 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 alt yapı hizmetlerinin gerekli kılması durumunda kaldırılarak bu belediyeye katılır. Tüzel kişiliği kaldırılan belediyenin mahalleleri, katıldıkları belediyenin mahalleleri hâline gelir. Tüzel kişiliği kaldırılan belediye ile köylerin taşınır ve taşınmaz mal, hak, alacak ve borçları katıldıkları belediyeye intikal eder.
(İptal birinci cümle:Anayasa Mahkemesinin 7/12/2023 tarihli ve E.:2018/117; K.:2023/212 sayılı Kararı ile) (Yeniden Düzenlenen cümle:18/6/2025-7551/14 md.) Nüfusu 2.000'in altına düşen belediyeler 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.
(Ek fıkra: 6/3/2008-5747/3 md.) 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.
(madde: 11).
9) Belediyenin Kuruluşu ve Sınırları ile ilgili kararların uygulanması ve nüfus: 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 Mahallî 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 mahallî idareler seçimlerinde uygulanır ve seçimler bu yerlerin yeni durumlarına göre yapılır.
Birleşme, katılma veya tüzel kişiliğin kaldırılması sonucu tüzel kişiliği ilk mahallî idare seçimlerine kadar devam edecek olan belediye ve köylerde, birleşme ve katılma işleminin gerçekleşmesi (…) 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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayına tabidir.
Belediye ihbar ve kıdem tazminatlarının ödenmesi konusunda, 68 inci maddenin (d) bendinde öngörülen sınırlamaya bağlı olmaksızın Çevre ve Şehircilik 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 (madde: 12).
10) Belediyelerde hemşehri hukuku: 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 (madde: 13).

4. BELEDİYENİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI

1) Belediyenin görev ve sorumlulukları: Belediye, mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla;
a) İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafî 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, nikâh, 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 tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlayabilir; bu amaçla bakım ve onarımını yapabilir, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa edebilir ; cemevlerinin yapım, bakım ve onarımını yapabilir. Gerektiğinde, sporu teşvik etmek amacıyla gençlere

spor malzemesi verir, amatör spor kulüplerine ayni ve nakdî 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 malî 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.
Belediye meclisinin kararı ile mücavir alanlara da belediye hizmetleri götürülebilir.
4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu hükümleri saklıdır.
Sivil hava ulaşımına açık havaalanları ile bu havaalanları bünyesinde yer alan tüm tesisler bu Kanunun kapsamı dışındadır (madde: 14).
2) Belediyenin yetkileri ve imtiyazları: Belediyenin yetkileri ve imtiyazları şunlardır:
a) Belde sakinlerinin mahallî 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 dâhil 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) Mahallî 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 aynî hak tesis etmek.
i) Borç almak, bağış kabul etmek.
j) Toptancı ve perakendeci hâlleri, 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) Gayrisıhhî 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) Gayrisıhhî 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 güzergâhlarını 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[211] 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 hâllerde asansörleri hizmet dışı bırakmak,
ş) Bisiklet yollarının ve şeritlerinin, bisiklet ve elektrikli skuter park ve şarj istasyonlarının, yaya yollarının ve gürültü bariyerlerinin planlanması, projelendirilmesi, yapımı, bakımı ve onarımıyla ilgili işleri yürütmek.
(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 Standardları Enstitüsü temsilcilerinin de yer alacağı bir komisyon tarafından belirlenir. Konuya ilişkin düzenlemeler, komisyon kararları doğrultusunda Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yapılır.
(r) bendine göre verilecek yer seçim belgesi karşılığında alınacak ücret Ulaştırma ve Altyapı 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 gayrisıhhî müesseselerden birinci sınıf olanların ruhsatlandırılması ve denetlenmesi, büyükşehir ve il merkez belediyeleri dışındaki yerlerde il özel idaresi tarafından yapılır.
Belediye, (e), (f) ve (g) bentlerinde belirtilen hizmetleri Danıştay'ın görüşü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kararıyla süresi kırkdokuz yılı geçmemek üzere imtiyaz yoluyla devredebilir; toplu taşıma hizmetlerini imtiyaz veya tekel oluşturmayacak şekilde ruhsat vermek suretiyle yerine getirebileceği gibi toplu taşıma hatlarını kiraya verme veya 67 nci maddedeki esaslara göre hizmet satın alma yoluyla yerine getirebilir.
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 alt yapı 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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayı ile ücretsiz veya düşük bir bedelle amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taşınmaz tahsis edebilir. Belediye ve bağlı idareler, meclis kararıyla mabetlere, eğitim kurumlarına, yurtlara, okul pansiyonlarına hastanelere ve cemevlerine 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 Kanunu'nun 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 (madde: 15).
Belediyeler, kendisinden izin veya ruhsat almak ya da hat kiralamak suretiyle çalışan ve toplu taşıma hizmeti yürüten gerçek ve tüzel kişilere; nüfus, hattın uzunluğu ve hattı kullanan sayısı kriterlerini esas

211 9/7/2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının yeni adı Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı oldu.

alarak tespit edeceği hatlardaki toplu taşıma hizmetlerinden ücretsiz veya indirimli olarak yararlananlara ilişkin gelir desteği ödemesi yapabilir.
3) Belediyeye tanınan muafiyet: 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 (madde: 16).

5. BELEDİYENİN ORGANLARI
1) Belediye Meclisi: Belediye meclisi, belediyenin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usûllere göre seçilmiş üyelerden oluşur (madde: 17).
a. Belediye Meclisinin görev ve yetkileri: Belediye meclisinin görev ve yetkileri şunlardır:
a) Stratejik plân 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 plânlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını 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 hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî 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 Kanunu'na tâbi 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 mahallî idarelerle birlik kurulmasına, kurulmuş birliklere katılmaya veya ayrılmaya karar vermek.
p) Yurt içindeki ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının izniyle yurt dışındaki belediyeler ve mahallî 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) Fahrî hemşehrilik payesi ve beratı vermek.
s) Belediye başkanıyla encümen arasındaki anlaşmazlıkları karara bağlamak.
t) Mücavir alanlara belediye hizmetlerinin götürülmesine karar vermek.
u) İmar plânlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek (madde: 18).
b. Belediye Meclisinde Başkanlık divanı: Belediye meclisi, seçim sonuçlarının ilânını 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 kâtip üyeyi ilk iki yıl için görev

yapmak üzere seçer. İlk iki yıldan sonra seçilecek başkanlık divanı yapılacak ilk mahallî 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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir (madde: 19).
c. Belediye Meclisi toplantıları: Belediye meclisi, her ayın ilk haftası, önceden kararlaştırdığı günde toplanır. Meclis, resmî 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 kâtip 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 (madde: 20).
ç. Belediye Meclisinin Gündemi: 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 hâlinde komisyonlara havale edilmeksizin belediye meclisince görüşülerek karara bağlanabilir (madde: 21).
d. Belediye Meclisinin toplantı ve karar yeter sayısı: 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 fizikî 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 kâtip üyeler tarafından imzalanır ve bir sonraki toplantıda üyelere dağıtılır (madde: 22).
e. Belediye meclisi kararlarının kesinleşmesi: 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 idarî yargıya başvurabilir.

Kararlar kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülkî idare amirine gönderilir. Mülkî idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez.

Kesinleşen meclis kararlarının özetleri yedi gün içinde uygun araçlarla halka duyurulur (madde: 23).

f. Belediye meclisinde ihtisas komisyonları: 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 siyasî 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 plân 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 alenîdir, çeşitli yollarla halka duyurulur ve isteyenlere meclis tarafından maliyetlerini aşmamak üzere belirlenecek bedel karşılığında verilir (madde: 24).

g. Belediye meclisinde denetim komisyonu: 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 siyasî 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 (madde: 25).

ğ. Belediye meclisinde bilgi edinme ve denetim yolları: 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 mülkî idare amirine gönderilir.
Vali, dosyayı gerekçeli görüşüyle birlikte Danıştay'a gönderir.
Yetersizlik kararı, Danıştay'ca 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 (madde: 26).
h. Belediye meclisi başkanı ve meclis üyelerinin görüşmelere katılamayacağı durumlar: Belediye başkanı ve meclis üyeleri, münhasıran kendileri, ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü meclis toplantılarına katılamazlar (madde: 27).
ı. Belediye meclisi başkanının ve meclis üyelerinin yükümlülükleri: 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 (madde: 28).
i. Belediye meclisi üyeliğinin sona ermesi: 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 (madde: 29).
j. Belediye Meclisinin feshi: 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 siyasî 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 (madde: 30).
k. Boşalan belediye meclisinin görevinin yerine getirilmesi: 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,
Hâllerinde, meclis çalışabilir duruma gelinceye veya yeni meclis seçimi yapılıncaya kadar meclis görevi, belediye encümeninin memur üyeleri tarafından yürütülür (madde: 31).
l. Belediye meclisi üyelerinin huzur ve izin hakkı: Meclis başkan ve üyelerine, meclis ve komisyon toplantılarına katıldıkları her gün için, 39 uncu madde uyarınca belediye başkanına ödenmekte olan 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 (madde: 32).
2. Belediye Encümeni
Belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında;
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, malî 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, malî 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 (madde: 33).
a. Belediye encümeninin görev ve yetkileri: Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır:
a) Stratejik plân 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 (madde: 34).
b. Belediye encümeninin toplantısı: 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 dâhil kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü encümen toplantılarına katılamazlar (madde: 35).
c. Belediye encümeni üyelerine verilecek ödenek: 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 (madde: 36).
3. Belediye Başkanı
Belediye başkanı, belediye idaresinin başı ve belediye tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Belediye başkanı, ilgili kanunda gösterilen esas ve usûllere göre seçilir.
Belediye başkanı, görevinin devamı süresince siyasî partilerin yönetim ve denetim organlarında görev alamaz; profesyonel spor kulüplerinin başkanlığını yapamaz ve yönetiminde bulunamaz (madde: 37).
a. Belediye başkanının görev ve yetkileri: Belediye başkanının görev ve yetkileri şunlardır:
1. Belediye teşkilâtının en üst amiri olarak belediye teşkilâtını sevk ve idare etmek, belediyenin hak ve menfaatlerini korumak.
2. Belediyeyi stratejik plâna 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.
3. Belediyeyi Devlet dairelerinde ve törenlerde, davacı veya davalı olarak da yargı yerlerinde temsil etmek veya vekil tayin etmek.
4. Meclise ve encümene başkanlık etmek.
5. Belediyenin taşınır ve taşınmaz mallarını idare etmek.
6. Belediyenin gelir ve alacaklarını takip ve tahsil etmek.
7. Yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmak.

8. Meclis ve encümen kararlarını uygulamak.
9. Bütçeyi uygulamak, bütçede meclis ve encümenin yetkisi dışındaki aktarmalara onay vermek.
10. Belediye personelini atamak.
11. Belediye ve bağlı kuruluşları ile işletmelerini denetlemek.
12. Şartsız bağışları kabul etmek.
13. Belde halkının huzur, esenlik, sağlık ve mutluluğu için gereken önlemleri almak.
14. Bütçede yoksul ve muhtaçlar için ayrılan ödeneği kullanmak, engellilere yönelik hizmetleri yürütmek ve engelliler merkezini oluşturmak.
15. Temsil ve ağırlama giderleri için ayrılan ödeneği kullanmak.
16. Kanunlarla belediyeye verilen ve belediye meclisi veya belediye encümeni kararını gerektirmeyen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak (madde: 38).

b. Belediye başkanının özlük hakları: Belediye başkanına nüfusu;

1. 10.000'e kadar olan beldelerde 70.000,
2. 10.001'den 50.000'e kadar olan beldelerde 80.000,
3. 50.001'den 100.000'e kadar olan beldelerde 100.000,
4. 100.001'den 250.000'e kadar olan beldelerde 115.000,
5. 250.001'den 500.000'e kadar olan beldelerde 135.000,
6. 500.001'den 1.000.000'a kadar olan beldelerde 155.000,
7. 1.000.001'den 2.000.000'a kadar olan beldelerde 190.000,
8. 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 tâbi bir kadroya atanmaları hâlinde 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 usûllere göre belediye başkanları ile bakmakla yükümlü bulundukları için de uygulanır (madde: 39).

c. Belediye Başkan vekili: Belediye başkanı izin, hastalık veya başka bir sebeple görev başında bulunmadığı hâllerde, bu süre içinde kendisine vekâlet 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 (madde: 40).

ç. Belediyelerde stratejik plân ve performans programı: Belediye başkanı, mahallî idareler genel seçimlerinden itibaren altı ay içinde; kalkınma plânı ve programı ile varsa bölge plânına uygun olarak stratejik plân ve ilgili olduğu yıl başından önce de yıllık performans programı hazırlayıp belediye meclisine sunar.

Stratejik plân, 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 plân yapılması zorunlu değildir.

Stratejik plân ve performans programı bütçenin hazırlanmasına esas teşkil eder ve belediye meclisinde bütçeden önce görüşülerek kabul edilir (madde: 41).

d. Belediye başkanının yetki devri: Belediye başkanı, görev ve yetkilerinden bir kısmını uygun gördüğü takdirde, yöneticilik sıfatı bulunan belediye görevlilerine devredebilir (madde: 42).

e. Belediye başkanının hısımlarının belediye ile ihtilâf hâli: Belediye başkanının kendisinin, birinci ve ikinci derecedeki kan ve kayın hısımlarının ve evlatlıklarının, belediye ile ihtilâflı 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 (madde: 43).

f. Belediye başkanlığının sona ermesi: Belediye başkanlığı, ölüm ve istifa hâllerinde kendiliğinden sona erer.

Belediye başkanının;

a) Mazeretsiz ve kesintisiz olarak yirmi günden fazla görevini terk etmesi ve bu durumun mahallin mülkî 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,
hâllerinden birinin meydana gelmesi durumunda İçişleri Bakanlığının başvurusu üzerine Danıştay kararıyla başkanlık sıfatı sona erer (madde: 44).

g. Belediye başkanlığının boşalması hâlinde yapılacak işlemler: Belediye başkanlığının herhangi bir nedenle boşalması durumunda, vali tarafından belediye meclisinin on gün içinde toplanması sağlanır. Meclis, birinci başkan vekilinin, onun bulunmaması durumunda ikinci başkan vekilinin, onun da bulunmaması durumunda en yaşlı üyenin başkanlığında toplanarak;
a) Belediye başkanlığının boşalması veya seçim dönemini aşacak biçimde kamu hizmetinden yasaklanma cezasının verilmiş olması durumunda bir başkan,
b) Başkanın görevden uzaklaştırılması, tutuklanması veya seçim dönemini aşmayacak biçimde kamu hizmetinden yasaklama cezası alması durumunda bir başkan vekili,
seçer.

Ancak, belediye başkanı veya başkan vekili ya da meclis üyesinin terör veya terör örgütlerine yardım ve yataklık suçları sebebiyle görevden uzaklaştırılması veya tutuklanması ya da kamu hizmetinden yasaklanması veya başkanlık sıfatı veya meclis üyeliğinin sona ermesi hallerinde 46 ncı maddedeki makamlarca belediye başkanı veya başkan vekili ya da meclis üyesi görevlendirilir.

Görevlendirilecek kişinin seçilme yeterliğine sahip olması şarttır. Görevden uzaklaştırılan veya tutuklanan belediye meclisi üyesinin istifa etmesi halinde de bu fıkra hükümleri uygulanır. Bu fıkra gereğince belediye başkanı veya başkan vekili görevlendirilen belediyelerde bütçe ve muhasebe iş ve işlemleri valilik onayı ile defterdarlığa veya mal müdürlüğüne gördürülebilir.

Bu belediyelerde belediye meclisi, başkanın çağrısı olmadıkça toplanamaz. Meclisin, encümenin ve komisyonların görev ve yetkileri 31 inci maddede belirtilen encümen üyeleri tarafından yürütülür.

Belediye başkanı veya başkan vekili belediye meclis üyeleri arasından ve gizli oyla seçilir. İlk iki oylamada üye tam sayısının üçte iki ve üçüncü oylamada üye tam sayısının salt çoğunluğu aranır. Üçüncü oylamada salt çoğunluk sağlanamazsa, bu oylamada en çok oy alan iki aday için dördüncü oylama yapılır. Dördüncü oylamada en fazla oy alan üye, belediye başkanı veya başkan vekili seçilmiş olur. Oyların eşitliği durumunda kur'a çekilir.

Birinci fıkranın (b) bendi uyarınca başkan vekili seçildikten sonra belediye başkanlığının (a) bendinde belirtilen nedenlerle boşalması durumunda bu maddeye göre belediye başkanı seçilir.

Yeni seçilen belediye başkanının görev süresi, yerine seçildiği başkanın görev süresi ile sınırlıdır. Başkan vekili, yeni başkan seçilinceye veya görevden uzaklaştırılmış ya da tutuklanmış olan başkan göreve dönünceye kadar görev yapar.

Belediye başkanı veya başkan vekili seçilinceye kadar belediye başkanlığı görevi, meclis birinci başkan vekili, bulunmaması durumunda ikinci başkan vekili, onun da bulunmaması durumunda vali tarafından görevlendirilecek bir kamu görevlisi tarafından yürütülür.

Belediye başkanı veya başkan vekili seçimi en geç onbeş gün içinde tamamlanmadığı takdirde belediye meclisinin feshine ilişkin hükümler uygulanır (madde: 45).

ğ. Belediye başkanlığının boşalması halinde belediye başkanı görevlendirilmesi: 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 (madde: 46).

h. Belediye organlarında görev yapanların görevden uzaklaştırılması: Görevleriyle ilgili bir suç nedeniyle haklarında soruşturma veya kovuşturma açılan belediye organları veya bu organların üyeleri, kesin hükme kadar İçişleri Bakanı tarafından görevden uzaklaştırılabilir.

Görevden uzaklaştırma kararı iki ayda bir gözden geçirilir. Devamında kamu yararı bulunmayan görevden uzaklaştırma kararı kaldırılır.

Görevden uzaklaştırılanlar hakkında; kovuşturma açılmaması, kamu davasının düşmesi veya beraat kararı verilmesi, davanın genel af ile ortadan kaldırılması veya görevden düşürülmeyi gerektirmeyen bir suçla mahkûm olunması durumunda görevden uzaklaştırma kararı kaldırılır.

Görevden uzaklaştırılan belediye başkanına, görevden uzak kaldığı sürece aylık ödeneğinin üçte ikisi ödenir ve bu süre içinde diğer sosyal hak ve yardımlardan yararlanmaya devam eder (madde: 47).

6. BELEDİYE TEŞKİLÂTI

Belediye teşkilâtı, norm kadroya uygun olarak yazı işleri, malî hizmetler, fen işleri ve zabıta birimlerinden oluşur.

Beldenin nüfusu, fizikî ve coğrafî 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 (madde: 48).

1) Belediyede norm kadro ve personel istihdamı: Norm kadro ilke ve standartları Çevre ve Şehircilik 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, plânlama, araştırma ve geliştirme, eğitim ve danışmanlık alanlarında avukat, mimar, mühendis, şehir ve bölge plâncısı, 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 Kanunu'na göre tespit edilecek her türlü ödemeler toplamının net tutarının yüzde 25 fazlasını geçmemek üzere belediye meclisi kararıyla belirlenir. Genel hükümlere göre birinci dereceden kadro ihdas edilemeyen kadro unvanları için ise o kadro unvanından ihdası yapılmış en yüksek kadro derecesinin birinci kademesi esas alınır ve yapılacak ödemenin azami tutarı yukarıda belirtilen usûle göre tespit olunur. Bu fıkra hükümlerine göre çalıştırılacak personel için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı unvanlar itibarıyla sınırlama getirebilir**.** (**Ek cümleler:19/1/2023-7433/6 md**.) Sözleşmeli personelin işe alınması memur kadrolarına ilk defa alınma usulüne tabidir. Sözleşmeli personelden üç yıllık çalışma süresini tamamlayanlar talepleri hâlinde sözleşmeli personel olarak çalıştırılmalarına esas alınan memur kadrolarına atanır. Bu kapsamda memur kadrolarına atananların bir yıl süreyle diğer kamu kurum ve kuruluşlarına nakli yapılamaz. Bunların sözleşmeli personel pozisyonlarında geçirdikleri hizmet süreleri, öğrenim durumlarına göre yükselebilecekleri dereceleri aşmamak kaydıyla kazanılmış hak aylık derece ve kademelerinin *"tespiti ile 657 sayılı Kanunun 64 üncü maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında"* değerlendirilir. Bunlar, atandıkları kadronun mali ve sosyal haklarına göreve başladıkları tarihi takip eden aybaşından itibaren hak kazanır ve önceki pozisyonlarında aldıkları mali ve sosyal haklar hakkında herhangi bir mahsuplaşma yapılmaz.

Avukat, mimar, mühendis (inşaat mühendisi ve harita mühendisi olmak kaydıyla) ve veteriner kadrosu bulunmayan veya işlerin azlığı nedeniyle bu unvanlarda kadrolu personel istihdamına ihtiyaç duyulmayan belediyelerde, bu hizmetlerin yürütülmesi amacıyla, haftanın ya da ayın belirli gün veya saatlerinde kısmi zamanlı olarak sözleşme ile personel çalıştırılabilir. Kısmi zamanlı olarak çalıştırılacak personel sayısı yukarıda belirtilen her unvan için birden fazla olamaz ve bunlarla yapılacak sözleşme süresi takvim yılını aşamaz. Bunlara ödenecek net ücret, aynı unvanlı kadroların birinci derecesinin birinci kademesi için yapılması gereken bütün ödemeler toplamının net tutarının yarısını geçmemek ve çalıştırılacak süre ile orantılı olmak üzere belediye meclisi kararı ile tespit edilir. Bu fıkra uyarınca sözleşmeli personel olarak çalıştırılanlar için iş sonu tazminatı ödenmez ve işsizlik sigortası primi yatırılmaz. Bunlardan yaptıkları başka işler sebebiyle herhangi bir sosyal güvenlik kurumuna tâbi olanlar için sosyal sigorta ve genel sağlık sigortası primi yatırılmaz ve aynı kişi birden fazla belediye veya bağlı kuruluşta çalıştırılamaz.

Üçüncü ve dördüncü fıkra hükümleri uyarınca çalıştırılacak personele her ne ad altında olursa olsun sözleşme ücreti dışında herhangi bir ödeme yapılmaz ve ücret mahiyetinde aynî ya da nakdî menfaat temin edilmez. Bu personel hakkında bu Kanunla düzenlenmeyen hususlarda vize şartı aranmaksızın 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'nun 4 üncü maddesinin (B) fıkrasına göre istihdam edilenler hakkındaki hükümler uygulanır. Bu personele ait sözleşme örnekleri sözleşmenin imzalanmasını izleyen 30 gün içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Dördüncü fıkrada sayılan unvanlara ilişkin hizmetler dışında kalmak ve o hizmet için ihdas edilmiş kadro bulunmamak kaydıyla, İçişleri Bakanlığınca üçüncü fıkra çerçevesinde sözleşmeli personel istihdamı uygun görülmüş olan kadro

unvanlarına ilişkin görevlerde, 657 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (B) fıkrasına göre münhasıran kısmi süreli olarak sözleşmeli personel çalıştırılabilir.
Kamu kurum ve kuruluşlarında istihdam edilen memurlar, belediye başkanının talebi, kendilerinin ve kurumlarının muvafakatiyle, belediyelerin birim müdürü ve üstü yönetici kadrolarında geçici olarak görevlendirilebilirler. Bu şekilde görevlendirmelerde 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'nun 68 inci maddesinin (B) fıkrasında öngörülen şartlar dikkate alınır. Belediyelerde bu şekilde istihdam edilen personel kurumlarından izinli sayılırlar. Bu personelin görevlendirildikleri süre zarfındaki, görevlendirildikleri kadroya ait her türlü malî hakları ile kurumları tarafından karşılanması gereken sosyal güvenlik ve benzeri diğer hakları belediye tarafından ödenir. İzinli oldukları müddet, terfi ve emekliliklerinde hesaba katılır ve terfi haklarını kazananlar başkaca bir işleme lüzum kalmaksızın terfi ettirilirler. Bu şekilde görevlendirilenler, görevlendirme süresinin sona ermesinden itibaren onbeş gün içerisinde yazılı olarak kurumlarına başvurmaları hâlinde en geç bir ay içerisinde kadrolarına veya müktesebine uygun başka bir kadroya atanırlar.
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 dâhil ilgililer açısından herhangi bir hak teşkil etmez ve belediye meclisinin görev süresini aşamaz. Sosyal güvenlik prim ve benzeri giderlerden kurum karşılıkları belediye bütçesinden karşılanır.
Belediyenin yıllık toplam personel giderleri, gerçekleşen en son yıl bütçe gelirlerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerleme katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarın yüzde otuzunu aşamaz. Nüfusu 10.000'in altında olan belediyelerde bu oran yüzde kırk olarak uygulanır. Yıl içerisinde aylık ve ücretlerde beklenmedik bir artışın meydana gelmesi sonucunda personel giderlerinin söz konusu oranları aşması durumunda, cari yıl ve izleyen yıllarda personel giderleri bu oranların altına ininceye kadar yeni personel alımı yapılamaz. Yeni personel alımı nedeniyle bu oranın aşılması sebebiyle oluşacak kamu zararı, zararın oluştuğu tarihten itibaren hesaplanacak kanunî faiziyle birlikte belediye başkanından tahsil edilir. Personelin her türlü alacakları zamanında ve öncelikle ödenir. Sözleşmeli ve işçi statüsünde çalışanlar hariç belediye memurlarına, başarı durumlarına göre toplam memur sayısının yüzde onunu ve Devlet memurlarına uygulanan aylık katsayının (20.000) gösterge rakamı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarı geçmemek üzere, hastalık ve yıllık izinleri dâhil olmak üzere, çalıştıkları sürelerle orantılı olarak encümen kararıyla yılda en fazla iki kez ikramiye ödenebilir (madde: 49).
2) Belediyelerde personel devri: Bu Kanunun 8 ve 11 inci maddeleri uyarınca tüzel kişiliği kaldırılan belediyelerin kadroları ve personeli; katılma hâlinde katıldıkları belediyeye, köye dönüştürülme hâlinde ilgili il özel idaresine devredilir. Devredilen personelden kadro ve görev unvanları değişmeyenler, aynı unvanlı kadrolara atanmış sayılırlar. Devredilen personelden durumlarına uygun boş kadro olmayanların veya mevcut kadro unvanı ile atamaları yapılamayanların kadro unvanları üç ay içerisinde ilgili belediye meclisi veya il genel meclisince aynı sınıf içerisinde kalmak kaydıyla değiştirilir. Bu değişiklikten itibaren bir ay içerisinde ilgililerin durumlarına uygun kadrolara atamaları yapılır. Söz konusu personel, atama işlemleri yapılıncaya kadar devredildikleri belediye veya il özel idaresince ihtiyaç duyulan işlerde görevlendirilebilirler. Bunlar yeni bir kadroya atanıncaya kadar eski kadrolarına ait aylık, ücret, ek gösterge, her türlü zam ve tazminatları ile diğer malî haklarını devredildikleri belediye veya il özel idaresinden almaya devam ederler. Devredilen personelden memur statüsünde görev yapanların, atandıkları yeni kadrolarının aylık, ek gösterge, her türlü zam ve tazminatları ile diğer malî hakları toplamının net tutarının, eski kadrolarına bağlı olarak en son ayda almakta oldukları aylık, ek gösterge, her türlü zam ve tazminatları ile diğer malî hakları toplamı net tutarından az olması hâlinde aradaki fark giderilinceye kadar atandıkları kadrolarda kaldıkları sürece herhangi bir kesintiye tâbi olmaksızın tazminat olarak ödenir.
Tüzel kişiliği kaldırılan belediyelerde 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'nun 4 üncü maddesinin (B) fıkrasına göre istihdam edilen sözleşmeli personelin pozisyonları, başka bir işleme gerek kalmaksızın devredildikleri belediye veya il özel idaresi adına vize edilmiş sayılır (madde: 50).

3) Belediye Zabıtası, İtfaiye ve Acil Durum Plânlaması

a. Belediye zabıtasının görev ve yetkileri: 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 teşkilâtının çalışma usul ve esasları, çalışanların görev ve yetkileri, memurluğa alınması için taşımaları gereken nitelikler, alacakları meslek içi eğitim, görevde yükselme, , giyecekleri kıyafet ve savunma amaçlı olarak kullanacakları aletler ile zabıta teşkilâtında hizmet gereklerine göre oluşturulacak birimler, İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir. Belediye, bu yönetmeliğe aykırı olmamak üzere ek düzenlemeler yapabilir.

Zabıta hizmetleri kesintisiz olarak yürütülür. Zabıta personelinin çalışma süresi ve saatleri 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'nda belirtilen çalışma süre ve saatlerine bağlı olmaksızın, hizmetin aksatılmadan yürütülmesini sağlayacak şekilde düzenlenir. Belediye zabıta ve özel güvenlik hizmetlerinde fiilen çalışanlara, fazla mesai ücreti olarak yılı bütçe kanununda belirlenen üst sınırı aşmamak kaydıyla belediye meclisi kararı ile tespit edilen maktu tutar ödenir (madde: 51).

b. Belediye itfaiye teşkilatı: İtfaiye teşkilâtının 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 teşkilâtında hizmet gereklerine göre oluşturulacak birimler, İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir. Belediye bu yönetmeliğe aykırı olmamak üzere ek düzenlemeler yapabilir.

İtfaiye hizmetleri kesintisiz olarak yürütülür. İtfaiye personelinin çalışma süresi ve saatleri 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'nda belirtilen çalışma süre ve saatlerine bağlı olmaksızın, hizmetin aksatılmadan yürütülmesini sağlayacak şekilde düzenlenir. Belediye itfaiye teşkilâtında fiilen çalışanlara fazla mesai ücreti olarak yılı bütçe kanununda belirlenen üst sınırı aşmamak kaydıyla belediye meclisi kararı ile tespit edilen maktu tutar ödenir (madde: 52).

c. Belediyenin acil durum plânlaması: 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 plânlarını yapar, ekip ve donanımı hazırlar.

Acil durum plânlarının hazırlanmasında varsa il ölçeğindeki diğer acil durum plânlarıyla da koordinasyon sağlanır ve ilgili bakanlık, kamu kuruluşları, meslek teşekkülleriyle üniversitelerin ve diğer mahallî idarelerin görüşleri alınır.

Plânlar 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 (madde: 53).

7. BELEDİYELERİN DENETİMİ

1) Belediyelerin denetiminin amacı: Belediyelerin denetimi; faaliyet ve işlemlerde hataların önlenmesine yardımcı olmak, çalışanların ve belediye teşkilâtının 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 hâline getirerek ilgililere duyurmaktır (madde: 54).

2) Belediyelerin iç ve dış denetimin kapsamı ve türleri: Belediyelerde iç ve dış denetim yapılır. Denetim, iş ve işlemlerin hukuka uygunluk, malî ve performans denetimini kapsar.

İç ve dış denetim 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Ayrıca, belediyenin malî işlemler dışında kalan diğer idarî 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 (madde: 55).

3) Belediyenin faaliyet raporu: Belediye başkanı, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 41 inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen biçimde; stratejik plân 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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir ve kamuoyuna da açıklanır (madde: 56).
4) Belediyelerde hizmetlerde aksaması durumu: 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 hâkimi 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 imkânlarını da kullanabilir. Ortaya çıkacak maliyet vali tarafından İller Bankasına bildirilir ve İller Bankasınca o belediyenin müteakip ay genel bütçe vergi gelirleri tahsilâtı toplamı üzerinden belediyeye ayrılan paydan valilik emrine gönderilir.
İçişleri Bakanlığının talebi üzerine sulh hukuk hâkimi 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, Hazine ve 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 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 22 nci maddesinde belirtilen usule göre temin edilir.
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 (madde: 57).
5) Belediyelerdeki denetimle ilgili diğer hükümler: Denetimin yapılması ve faaliyet raporunun hazırlanması hususunda bu Kanunda hüküm bulunmayan durumlarda 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile diğer kanunların ilgili hükümleri uygulanır (madde: 58).

8. BELEDİYENİN GELİR VE GİDERLERİ

1) Belediyenin gelirleri: Belediyenin gelirleri şunlardır:

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 (madde: 59).
2) Belediyenin giderleri: Belediyenin giderleri şunlardır:

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 alt yapı, 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.

q) Şartlı bağışlarla ilgili yapılacak harcamalar.

r) İmar düzenleme giderleri.

s) Her türlü proje giderleri (madde: 60).

3) Belediye Bütçesi: Belediyenin stratejik plânına ve performans programına uygun olarak hazırlanan bütçe, belediyenin malî 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 malî yılı ile aynıdır.

Bütçe dışı harcama yapılamaz.

Belediye başkanı ve harcama yetkisi verilen diğer görevliler, bütçe ödeneklerinin verimli, tutumlu ve yerinde harcanmasından sorumludur (madde: 61).

a. Belediye bütçesinin hazırlanması ve kabulü: Belediye başkanı tarafından hazırlanan bütçe tasarısı eylül ayının birinci gününden önce encümene sunulur ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı belediye bütçe tahminlerini konsolide eder ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu uyarınca merkezi yönetim bütçe tasarısına eklenmek üzere eylül ayı sonuna kadar Hazine ve 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, malî yılbaşından itibaren yürürlüğe girer (madde: 62).

b. Belediyelerde harcama yetkilisi: Belediye bütçesiyle ödenek tahsis edilen her bir harcama biriminin en üst yöneticisi harcama yetkilisidir (madde: 63).

c. Belediyelerde kesin hesap: 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 (madde: 64).

ç. Belediyelerde bütçe sistemi: Belediye bütçesi ile muhasebe işlemlerine ilişkin esas ve usuller Hazine ve Maliye Bakanlığının görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir (madde: 65).

d. Belediyelerde geçmiş yıl bütçesinin devamı: 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 (madde: 66).

e. Belediyelerin gelecek yıllara yaygın hizmet yüklenmeleri: 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, alt yapı 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 mahallî idareler genel seçimlerini izleyen altıncı ayın sonunu geçmemek üzere ihale yoluyla üçüncü şahıslara gördürülebilir (madde: 67).

4) Belediyelerin borçlanması ve iktisadî girişimleri:

a. Belediyelerin borçlanması: Belediye, görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla aşağıda belirtilen usûl 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 Bankasından yatırım kredisi ve nakit kredi kullanan belediye, ödeme plânını bu bankaya sunmak zorundadır. İller Bankası hazırlanan geri ödeme plânını 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 dâhil iç ve dış borç stok tutarı, en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının 213 sayılı Vergi Usul Kanununa 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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayı ile yapabilir.

f) Belediyelerin ileri teknoloji ve büyük tutarda maddî kaynak gerektiren alt yapı yatırımlarında Cumhurbaşkanınca kabul edilen projeleri için yapılacak borçlanmalar (d) bendindeki miktarın hesaplanmasında dikkate alınmaz. Dış kaynak gerektiren projelerde Hazine ve Maliye Bakanlığının görüşü alınır.

g) (**Ek:30/3/2023-7446/7 md**.) Belediyeler ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler tarafından Avrupa Birliği ile katılım öncesi mali işbirliği çerçevesinde desteklenen projelerin finansmanı için yapılan borçlanmalar, çok taraflı yatırım ve kalkınma bankaları ile yabancı devlet kuruluşlarından doğrudan veya İller Bankası Anonim Şirketi aracılığıyla yapılan borçlanmalar ve Su Kanalizasyon ve Altyapı Projesi (SUKAP) kapsamında yürütülecek işler için İller Bankası Anonim Şirketinden yapılan borçlanmalar (d) bendindeki miktarın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Yukarıda belirtilen usûl ve esaslara aykırı olarak borçlanan belediye yetkilileri hakkında, fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmeyen durumlarda 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun görevi kötüye kullanmaya ilişkin hükümleri uygulanır.

Belediye, varlık ve yükümlülüklerinin ayrıntılı bir şekilde yer aldığı malî tablolarını üçer aylık dönemler hâlinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Strateji ve Bütçe Başkanlığına gönderir (madde: 68).

b. Belediyelerin arsa ve konut üretimi: 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 alt yapılı 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 tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya onsekiz 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 Kanunu'nun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir (madde: 69).

c. Belediyelerin şirket kurması: Belediye kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre şirket kurabilir (madde: 70).

d. Belediyelerin işletme tesis etmesi: Belediye, özel gelir ve gideri bulunan hizmetlerini Çevre ve Şehircilik Bakanlığının izniyle bütçe içinde işletme kurarak yapabilir (madde: 71).

9. BELEDİYELERİN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI İLAN ETMELERİ

1) 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 veya 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 Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır.

2) 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.

3) 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.

4) 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 Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

5) 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.

6) Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Devredilen bu gayrimenkuller için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmez, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, tahsil edilenler ise iade edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

7) Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun 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.

8) 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.
9) Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı 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.
10) 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.
11) 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.
12) 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.
13) 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.
14) 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 hâlinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi hâlinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkrada belirtilen iş ve işlemleri yapabilir.
15) 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.
16) 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 hâlinde, büyükşehir belediye meclisi kararı ile, yıkılan ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir.
17) Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir.
18) Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır (madde: 73).

10. BELEDİYELER İLE İLGİLİ ÇEŞİTLİ VE SON HÜKÜMLER

1. Belediyelerin yurt dışı ilişkileri: 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 mahallî 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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığının izninin alınması zorunludur (madde: 74).

2. Belediyelerin diğer kuruluşlarla ilişkileri: Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;

a. Mahallî 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 tâbi olduğu mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır.

b. Mahallî idareler ile merkezî idareye ait aslî görev ve hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla gerekli aynî ihtiyaçları karşılayabilir, geçici olarak araç ve personel temin edebilir.

c. Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, kamu yararına çalışan dernekler, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınmış vakıflar ve 7/6/2005 tarihli ve 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkârlar 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, aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmibeş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması hâlinde, 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 Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi ile 5253 sayılı Dernekler Kanunu'nun 10 uncu maddesi; belediyeler, il özel idareleri, bağlı kuruluşları ve bunların üyesi oldukları birlikler ile ortağı oldukları Sayıştay denetimine tabi şirketler için uygulanmaz.

Afet, kitlesel göç ve teröre maruz kalan yerleşim birimlerinin belediyeleri, vali veya belediye başkanı, aksayan belediye hizmetinin başka bir belediye tarafından yerine getirilmesini talep edebilir. Yardım istenilen belediye, meclis kararına gerek olmaksızın İçişleri Bakanının izniyle bu talebi yerine getirebilir (madde: 75).

3. Kent konseyi: 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, siyasî 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 usûl ve esasları Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir (madde: 76).

4. Belediye hizmetlerine gönüllü katılım: 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 usûl ve esaslar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir (madde: 77).

5. Belediyelerin diğer kurumlarla yazışmaları: Belediye, kamu kurum ve kuruluşlarıyla doğrudan yazışabilir (madde: 78).

6. Belediye tasarrufundaki yerler: Diğer kanunlarla getirilen hükümler saklı kalmak üzere, mezarlıklar ile belediye sınırları içinde bulunan ve sahipsiz arazi niteliğinde olan seyrangâh, 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 Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belediyelerin, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerinin tasarrufuna bırakılır (madde: 79).

7. Şehirlerarası özel otobüs terminali işletmesi ve akaryakıt istasyonları: 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 plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir. Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir (madde: 80).
8. Ad verme, tanıtıcı amblem ve flama kullanımı: Cadde, sokak, meydan, park, tesis ve benzerlerine ad verilmesi ve beldeyi tanıtıcı amblem, flama ve benzerlerinin tespitine ilişkin kararlarda; belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğu, bunların değiştirilmesine ilişkin kararlarda ise meclis üye tam sayısının üçte iki çoğunluğunun kararı aranır. Bu kararlar mülkî idare amirinin onayı ile yürürlüğe girer (madde: 81).
9. Avukatlık ücretinin dağıtımı: Belediye lehine sonuçlanan dava ve icra takipleri nedeniyle hükme bağlanarak karşı taraftan tahsil olunan vekâlet ücretlerinin; avukatlara (49 uncu maddeye göre çalıştırılanlar dâhil) ve hukuk servisinde fiilen görev yapan memurlara dağıtımı hakkında 1389 sayılı Devlet Davalarını İntaç Eden Avukat ve saireye Verilecek Ücreti Vekâlet Hakkında Kanun hükümleri212 kıyas yolu ile uygulanır (madde: 82).

212 26.9.2011 tarihli ve 659 sayılı Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri ve Özel Bütçeli İdarelerde Hukuk Hizmetlerinin Yürütülmesine İlişkin Kanun Hükmünde Kararname md. 18 ile bu Kanun yürürlükten kaldırılmış olup, bu Kanuna yapılan atıf bu KHK'ya yapılmış sayılmaktadır.)

YEDİNCİ BÖLÜM
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU

1. GİRİŞ

Türkiye'de 2014 yılına girilirken, 16 olan büyükşehir belediyesi sayısı, 6360 sayılı Yasa ile 29'a ve Ordu ili ile birlikte 30'a çıkmış bulunmaktadır. Daha önce İstanbul ve Kocaeli için öngörülen büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması durumu diğer büyükşehir belediyeleri için de kabul edilmiştir.

6360 sayılı Yasa ile büyükşehirlerde özel idareler, beldeler ve köyler kaldırılmıştır. Özel idare işleri büyükşehir belediyelerine devredilmiş, beldeler ve köyler mahalleye dönüşmüştür.

Anayasa'nın 127. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarına göre yerel yönetimler; il, belediye veya köy halkının mahallî müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları, gene kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzelkişileridir. Kuruluş ve görevleri ile yetkileri, yerinden yönetim ilkesine uygun olarak kanunla düzenlenir. Yerinden yönetim ise, yürütme erkinin belli ölçülerle merkezi yönetim ile yerel yönetim birimleri arasında bölüşülmesini ve bir bölüm yetkilerin yerel birimler eliyle kullanılmasını gerektiren yönetim anlayışıdır. Bir diğer deyişle, yerinden yönetim, halkın yönetime katılmasına olanak veren, kendi eliyle seçtiği yerel yöneticilerce yönetilmesini içeren bir yönetim biçimidir [213].

Anayasa Mahkemesi'ne göre, yerel yönetimler, ***"hukuksal yapıları ve işlevleriyle varlık amaçları gözetildiğinde, o yerde bulunanların, ortak gereksinimlerini karşılamak için kendi seçtiği organlarca yönetilen kamu tüzel kişileri"***dir. Anayasa'nın 127. maddesinin birinci fıkrası, "yerinden yönetim" ilkesini açıklayan ikinci fıkrasıyla birlikte değerlendirildiğinde, yerel yönetimlerin, ***"yalnız karar organlarının değil tüm organlarının seçmenler tarafından oluşturulması"*** gerekmektedir [214].

Yerel yönetimlerin görevli kılındıkları yöre halkının yerel ortak gereksinimlerini etkinlikle yerine getirebilmeleri, özerk bir yapılanma içinde tüzel kişiliğe sahip olmalarını gerektirir.

Anayasanın 127. maddesinin üçüncü fıkrasının son tümcesinde ***"…Kanun, büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri getirebilir."*** denilerek büyük yerleşim yerlerinde büyükşehir belediyesi kurulması olanaklı hale getirilmiştir. Büyükşehir Belediyeleri ile yerel yönetim sistemi içinde ikili bir yönetim yapısı oluşturulmuştur. Büyükşehir belediyeleri içindeki ilçe ve ilk kademe belediyelerinin bir yerel yönetim olarak özerkliklerinin ortadan kaldırıldığı iddialarına karşılık, "Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliği devam ettiğinden, mahalli müşterek ihtiyaçların boyut ve önemine bağlı olarak belediyeler arasında yetki ve sorumluluk paylaşımı ile büyük şehrin tamamının ilgilendiren konularda büyükşehir belediyesinin kimi yetkilerle donatılması doğaldır." görüşünde olan Anayasa Mahkemesi, ***"...ilçe veya ilk kademe belediyelerinin bazı görev ve yetkileriyle özerkliklerinde kısmen sınırlandırma yapılması büyük yerleşim merkezleri için öngörülen büyükşehir belediyesi kurulmasına bağlı doğal bir sonuç olarak değerlendirilmektedir. Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki belediyelerin, diğer belediyelerin sahip oldukları tüm yetki ve görevleri aynen korumaları büyükşehir belediyesi kurulmasındaki amaçla bağdaşmaz. O nedenle, mahalli müşterek ihtiyacın boyutuyla orantılı olarak ilçe ve ilk kademe belediyelerinin büyükşehir belediyesi ile bütünlük içerisinde yönetilmesi, başta imar, altyapı ve ulaşım olmak üzere önemli sorunlarının bir merkezden çözümlenmesi bunların özerkliklerinin kaybı anlamına gelmemektedir..."***[215] kararı ile Büyükşehir içinde hem büyükşehir ve hem de ilçe belediyelerinin birlikte görev ve hizmet yapmalarının mümkün olduğuna bu durumun ilçe belediyelerinin özerkliğini ortadan kaldırmadığına karar vermiştir.

Türkiye'de Yerel Yönetimde İki Farklı Sistem Oluşmuştur.

Türkiye'de yerel yönetimde ikili bir yönetim sistemi oluşmuştur. Büyükşehir belediyeleri ve büyükşehirlerdeki ilçe belediyeleri ile büyükşehir dışındaki il ve ilçe belediyeleri aynı hukuki statüye sahip değildirler.

---

213 Keleş, 1980: 125.

214 Anayasa Mahkemesi'nin 14.06.1988 tarihli ve E.1988/14, K.1988/18 sayılı kararı (Resmî Gazete, Tarih: 14.07.1988, Sayı: 19872).

215 Anayasa Mahkemesi'nin 25.01.2007 tarihli ve E.2004/79, K. 2007/6 sayılı kararı (Resmî Gazete, Tarih: 17 Ocak 2008, Sayı: 26759).

Anayasa Mahkemesi de aynı düşüncededir[216]. Bu konuya ilişkin bir kararında, ***"... büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde bulunan bir belediye ile bu sınırlar dışındaki bir belde veya ilçe belediyesi veya il belediyesi aynı hukuki statüye sahip değildir. Trafik, hava kirliği, çevre düzeni veya imarla ilgili sorunlar başta olmak üzere, ilçe ve ilk kademe belediyelerini ilgilendiren birçok sorun Anayasa'nın 127. maddesi gereği kurulan büyükşehir belediyesini de ilgilendirir. Bu açıdan, Belediye Kanunu'nun belediyelere verdiği görev ve yetkilerin aynen büyükşehir belediyesi kapsamındaki belediyelere de tanınması, büyükşehir belediyesi kurulmasındaki amaçla bağdaşmaz..."*** demektedir.
Bu durumda, Türkiye'nin 81 ilinin 30 unda büyükşehir belediyesi yönetim sistemi uygulanırken geriye kalan 51 ilinde farklı statüde bir yerel yönetim sistemi uygulanmaktadır. Bir diğer deyişle, 30 ilin kapsadığı coğrafyada tamamen farklı bir yönetim biçimi, 51 ili kapsayan coğrafyada ise başka bir yönetim yapısı oluşmuş bulunmaktadır. Bu durum, Türkiye'nin yönetiminde anayasa ile öngördüğü üniter devlet ilkesinden ayrık ve ayrıca farklı ve aşırı merkezi bir yerel yönetim sisteminin uygulandığını göstermektedir. Türkiye'de bir ülke ve iki yönetim yapısı getiren büyükşehir modelinin, özel bir yönetim biçimi getirdiği Anayasa Mahkemesi tarafından da kabul edilmiş bulunmaktadır.

Büyükşehir Belediyesi Sistemi ile Yetki Genişliği Daralmıştır.

Yetki genişliği, merkezden yönetime ait hizmetlerin taşrada gecikmeden yürütülmesini sağlamayı amaçlayan bir önlemdir. Merkezden yönetim, tüm yetki ve sorumlulukların merkezde toplanması sonucunu doğururken; yetki genişliği ilkesi ile birlikte uygulandığında merkezden yönetime ait hizmetlerin merkezden yönetimin taşradaki birimleri eliyle, merkeze danışılmadan, merkez adına kendiliklerinden karar alabilme ve yürütme olanağı sağlamaktadır.
Yetki genişliği ile, merkezden yönetimin yereldeki uzantısı olan birimler, merkez adına, belli konulara ilişkin kararları alabilmekte ve uygulayabilmektedirler. Böylece, hizmetlerin gecikmeden, zamanında doğrudan vatandaşlara ulaştırılması sağlanmaktadır.
Anayasa'nın 126. maddesinin 2. fıkrasına göre, ülkemizde yetki genişliği ilkesi merkezden yönetimin taşra örgütlerinden yalnızca il idaresinde uygulanmaktadır[217]. Buna göre, il idaresinin amiri olan vali, merkezî idare adına merkeze danışmadan kendiliğinden kararlar alabilmekte ve bu kararları uygulayabilmektedir.
Türkiye'de, büyükşehir belediyelerinde il özel idarelerinin kaldırılması ve bu idarelerin yetkilerinin merkezi ve yerel yönetimler arasında paylaştırılmasıyla, Anayasanın "İllerin idaresi yetki genişliği esasına dayanır." ilkesi uygulama yeteneğini yitirmekte ve Büyükşehirlerde farklı bir yönetim sistemi oluşmuş bulunmaktadır.

2. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SİSTEMİNİN AMACI, KAPSAMI VE TANIMI

Büyükşehir belediyesi sistemi ile, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesi amaçlanmaktadır (madde: 1).
5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası, yalnızca, büyükşehir belediyesiyle büyükşehir sınırları içindeki belediyeleri kapsamaktadır (madde: 2).

Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun uygulanmasında;
a) Büyükşehir belediyesi: Sınırları il mülki sınırı olan ve sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri arasında koordinasyonu sağlayan; idarî ve malî özerkliğe sahip olarak kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları

---

216 Anayasa Mahkemesi'nin 25.01.2007 tarihli ve E. 2004/79, K.2007/6 sayılı kararı (Resmî Gazete, Tarih: 17 Ocak 2008, Sayı: 26759).

217 Konuyla ilgili olarak, Anayasanın 126. maddesi şöyledir;

C. İdarenin kuruluşu

1. Merkezi idare

Madde 126 – Türkiye, merkezi idare kuruluşu bakımından, coğrafya durumuna, ekonomik şartlara ve kamu hizmetlerinin gereklerine göre, illere; iller de diğer kademeli bölümlere ayırılır.

İllerin idaresi yetki genişliği esasına dayanır.

Kamu hizmetlerinin görülmesinde verim ve uyum sağlamak amacıyla, birden çok ili içine alan merkezi idare teşkilatı kurulabilir. Bu teşkilatın görev ve yetkileri kanunla düzenlenir.

yerine getiren, yetkileri kullanan; karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisini,
b) Büyükşehir belediyesinin organları: Büyükşehir belediye meclisi, büyükşehir belediye encümeni ve büyükşehir belediye başkanını,
c) İlçe belediyesi: Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyesini,
ifade etmektedir (madde: 3).

3. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN KURULUŞU VE SINIRLARI
Toplam nüfusu 750.000'den fazla olan illerin il belediyeleri kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir (madde: 4).
Büyükşehir belediyelerinin sınırları, il mülki sınırlarıdır. İlçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin mülki sınırlarıdır (madde: 5).

4. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI
Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:
a) İlçe belediyelerinin görüşlerini alarak büyükşehir belediyesinin stratejik plânını, yıllık hedeflerini, yatırım programlarını ve bunlara uygun olarak bütçesini hazırlamak.
b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...) sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.
c) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda 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 Kanunu'nun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak.
f) Büyükşehir ulaşım ana plânını yapmak veya yaptırmak ve uygulamak; ulaşım ve toplu taşıma hizmetlerini plânlamak 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 güzergâhlarını 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; ilân 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) Coğrafî ve kent bilgi sistemlerini kurmak.
i) Sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak çevrenin, tarım alanlarının ve su havzalarının korunmasını sağlamak; ağaçlandırma yapmak; gayrisıhhî 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 plânını 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 tıbbî 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.

j) Gıda ile ilgili olanlar dâhil birinci sınıf gayrisıhhî müesseseleri ruhsatlandırmak ve denetlemek, yiyecek ve içecek maddelerinin tahlillerini yapmak üzere laboratuvarlar kurmak ve 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 nakdî 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 tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların 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. Büyükşehir içindeki toplu taşıma hatlarıyla ilgili olarak; şehir merkezine olan uzaklık, nüfus ve hattı kullanan sayısı kriterleri esas alınarak tespit edilecek hatlarla ilgili toplu taşıma hizmetlerinin işlettirilmesine karar 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 plânında gösterilen yerlerde yapılacak olan özel hal ve mezbahaları ruhsatlandırmak ve denetlemek.
u) İl düzeyinde yapılan plânlara uygun olarak, doğal afetlerle ilgili plânlamaları 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, yüksek okullar, meslek liseleri, kamu kuruluşları ve sivil toplum örgütleri ile işbirliği yapmak.
y) Merkezî 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 hâlinde her türlü desteği sağlamak.
aa) Bisiklet yollarının ve şeritlerinin, bisiklet ve elektrikli skuter park ve şarj istasyonlarının, yaya yollarının ve gürültü bariyerlerinin planlanması, projelendirilmesi, yapımı, bakımı ve onarımıyla ilgili işleri yürütmek.
bb) (Ek: 16/11/2022-7421/14 md.) Gerektiğinde cemevleri için bina ve tesisler yapmak, bu bina ve tesislerin her türlü bakımını, onarımını yapmak ve gerekli malzeme desteğini sağlamak.
Büyükşehir belediyeleri birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen yetkilerini, imar plânlarına 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. Büyükşehir belediyeleri, birinci fıkranın (p) bendinin ikinci cümlesinde yer alan kriterler esas alınarak büyükşehir belediye meclisi kararıyla belirlenen yerlerdeki toplu taşıma hatlarının işletmesinin o bölgede kurulu taşıma birlik veya kooperatiflerinden temin edilmesine karar verebilir. Bu durumda ihaleye katılacaklarda ve kullanılacak

taşıma araçlarında aranacak şartlar belediyelerce belirlenir. Büyükşehir belediyeleri, kendisinden izin ve ya ruhsat almak yada hat kiralamak suretiyle çalışan ve toplu taşıma hizmeti yürüten gerçek ve tüzel kişilere; nüfus, hattın uzunluğu ve hattı kullanan sayısı kriterlerini esas alarak tespit edeceği hatlardaki toplu taşıma hizmetlerinden ücretsiz veya indirimli olarak yararlananlara ilişkin gelir desteği ödemesi yapabilir.

İlçe belediyelerinin görev ve yetkileri şunlardır:

a) Kanunlarla münhasıran büyükşehir belediyesine verilen görevler ile birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

b) Büyükşehir katı atık yönetim plânına uygun olarak, katı atıkları toplamak ve aktarma istasyonuna taşımak.

c) Sıhhî işyerlerini, 2 nci ve 3 üncü sınıf gayrisıhhî müesseseleri, umuma açık istirahat ve eğlence yerlerini ruhsatlandırmak ve denetlemek.

d)Birinci fıkrada belirtilen hizmetlerden; 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak, 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 tarihî dokuyu korumak; kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin geliştirilmesine ilişkin hizmetler yapmak; bölge otoparkı, kapalı ve açık otoparklar yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek.

e) Defin ile ilgili hizmetleri yürütmek.

f) Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etmek ve yıkmak.

g) (**Ek: 16/11/2022-7421/14 md**.) Cemevlerinin yapım, bakım ve onarımını yapmak.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunuyla Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile 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 (madde: 7).

5. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİNDE ALT YAPI HİZMETLERİ

Büyükşehir içindeki alt yapı hizmetlerinin koordinasyon içinde yürütülmesi amacıyla büyükşehir belediye başkanı ya da görevlendirdiği kişinin başkanlığında, yönetmelikle belirlenecek kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşların temsilcilerinin katılacağı alt yapı koordinasyon merkezi kurulur. Büyükşehir ilçe belediye başkanları kendi belediyesini ilgilendiren konuların görüşülmesinde koordinasyon merkezlerine üye olarak katılırlar. Alt yapı 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.

Alt yapı koordinasyon merkezi, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlar tarafından büyükşehir içinde yapılacak alt yapı yatırımları için kalkınma plânı ve yıllık programlara uygun olarak yapılacak taslak programları birleştirerek kesin program hâline getirir. Bu amaçla, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlar alt yapı koordinasyon merkezinin isteyeceği coğrafî bilgi sistemleri dâhil 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 alt yapı hizmetleri için belediye ve diğer bütün kamu kurum ve kuruluşlarının bütçelerine konulan ödenekler, alt yapı koordinasyon merkezi bünyesinde oluşturulacak alt yapı 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 alt yapı 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 alt yapı 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 bağlayıcıdır.

Alt yapı koordinasyon merkezinin çalışma esas ve usulleri ile bu kurullara katılacak kamu kurum ve kuruluş temsilcileri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, çıkarılacak bu yönetmeliğin, alt yapı yatırım hesabının kullanılması ve ödenek tahsisi ve aktarmasına ilişkin kısımları hakkında, Cumhurbaşkanı ve Hazine ve Maliye Bakanının[218] görüşünü alır (madde: 8).

6. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİNDE ULAŞIM HİZMETLERİ

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 plânlama, koordinasyon ve güzergâh 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, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı tarafından müştereken çıkarılan yönetmelikle belirlenir.

Büyükşehir belediyelerine bu Kanun ile verilen görev ve yetkilerin uygulanmasında, 13.10.1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

Ulaşımdan kaynaklanan emisyonların azaltılması amacıyla bisikletli ulaşımın yaygınlaştırılmasına yönelik; bu Kanun kapsamında hazırlanacak ulaşım ana planlarında bisikletli ulaşıma yer verilmesi ya da bisikletli ulaşım ana planının hazırlanması esastır. Bakanlıkça, talep hâlinde mahalli idarelere teknik destek verilebilir. Bu fıkraya ilişkin idari ve teknik usul ve esaslar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir (madde: 9).

7. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİNİN YETKİLERİ VE İMTİYAZLARI

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 (madde: 10).

8. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İMAR DENETİM YETKİSİ

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 onbeş gün içinde verilir. İmar

---

218 09 Temmuz 2018 tarihli ve mükerrer 30473 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 703 sayılı Kanun Hükmünde kararnamenin 213. Maddesinin (r) bendi gereği "Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

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 Kanunu'nun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez (madde: 11).

9. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN ORGANLARI

1) Büyükşehir belediye meclisi: 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 (madde: 12).
-Meclis toplantısı: 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 usûllerle ilan edilir. Olağanüstü toplantılarda çağrıyı gerektiren konuların dışında hiçbir konu görüşülemez(madde: 13).
-Meclis kararlarının kesinleşmesi: 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 idarî yargıya başvurabilir.
Büyükşehir belediye meclisi ve ilçe belediye meclisi kararları, kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülkî idare amirine gönderilir. Mülkî 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 plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır (madde: 14).
-İhtisas komisyonları: Büyükşehir belediye meclisi, üyeleri arasından seçilecek en az beş, en çok dokuz kişiden oluşan ihtisas komisyonları kurabilir.
İhtisas komisyonları, her siyasî 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, plân 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 alenîdir, çeşitli yollarla halka duyurulur ve isteyenlere büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenecek maliyet bedeli karşılığında verilir (madde: 15).
2) Büyükşehir belediye encümeni: Büyükşehir belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında, belediye meclisinin kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği beş üye ile biri genel sekreter, biri malî 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 (madde: 16).
3) Büyükşehir belediye başkanı: 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 ilçebelediye başkanları büyükşehir belediye başkan vekili olamaz.
Büyükşehir ve ilçe belediye başkanları görevlerinin devamı süresince siyasi partilerin yönetim ve denetim organlarında görev alamaz; profesyonel spor kulüplerinin başkanlığını yapamaz ve yönetiminde bulunamaz (madde: 17).
- Büyükşehir belediye başkanının görev ve yetkileri
Büyükşehir belediye başkanının görev ve yetkileri şunlardır:
a) Belediye teşkilatının en üst amiri olarak belediye teşkilâtını sevk ve idare etmek, beldenin ve belediyenin hak ve menfaatlerini korumak.
b) Belediyeyi stratejik plâna 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 resmî 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 nikâh kıymak.
k) Diğer kanunların belediye başkanlarına verdiği görev ve yetkilerden büyükşehir belediyesi görevlerine ilişkin olan hizmetleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmak.
l) (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 25/1/2007 tarihli ve E.: 2004/79, K.: 2007/6 sayılı Kararı ile.)
m) Bütçede yoksul ve muhtaçlar için ayrılan ödeneği kullanmak, engellilerle ilgili faaliyetlere destek olmak üzere engelli merkezleri oluşturmak (madde: 18).
- Belediye başkanlığının sona ermesi
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 (madde: 19).
- Danışmanlar
Nüfusu iki milyonu aşan büyükşehir belediyelerinde on, diğer büyükşehir belediyelerinde beşi geçmemek üzere başkan danışmanı görevlendirilebilir. Danışman olarak görevlendirileceklerin en az

dört yıllık yüksek öğrenim 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 dâhil, büyükşehir belediyesi genel sekreterine ödenen brüt aylık miktarının %75'ini aşmamak üzere belediye meclisinin belirlediği miktarda brüt ücret ödenir (madde: 20).

10. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TEŞKİLÂTI

Büyükşehir belediyesi teşkilâtı; 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 plânına ve yıllık programlarına uygun olarak genel sekreter ve yardımcıları tarafından sağlanır (madde: 21).
-Personel istihdamı: 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 Çevre ve Şehircilik 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 Kanunu'nun 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 (madde: 22).

11. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

1) Büyükşehir belediyesinin gelirleri: Büyükşehir belediyesinin gelirleri şunlardır (madde: 23):

1. 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.
2. 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.
3. 7 nci maddenin birinci fıkrasının (g) bendinde belirtilen alanlar ile bu alanlara cephesi bulunan binalar üzerindeki her türlü ilân ve reklamların vergileri ile asma, tahsis ve bakım ücretleri.
4. 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.
5. Hizmetlerin büyükşehir belediyesi tarafından yapılması şartıyla 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda belirtilen oran ve esaslara göre alınacak yol, su ve kanalizasyon harcamalarına katılma payları.
6. Kira, faiz ve ceza gelirleri.
7. Kamu idare ve müesseselerinin yardımları.
8. Bağlı kuruluşların kesin hesaplarındaki gelirleri ile giderleri arasında oluşan fazlalık sonucu aktarılacak gelirler.
9. Büyükşehir belediyesi iktisadî teşebbüslerinin safi hasılâtından büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenecek oranda alınan hisseler.
10. Büyükşehir belediyesinin taşınır ve taşınmaz mal gelirleri.

11. Yapılacak hizmetler karşılığı alınacak ücretler.
12. Şartlı ve şartsız bağışlar.
13. Diğer gelirler.

Büyükşehir belediyeleri ve bağlı kuruluşları ile ilçe belediyeleri; tahsil ettikleri vergiler ve benzeri malî 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.

2) Büyükşehir belediyesinin giderleri: Büyükşehir belediyesinin giderleri şunlardır (madde: 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 alt yapı, 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.

3) Büyükşehir belediye bütçesi: 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 (madde: 25).

Büyükşehir ve ilçe belediye bütçeleri, büyükşehir belediye meclisinde aynı toplantı döneminde ve birlikte görüşülerek karara bağlanır ve tek bütçe hâlinde bastırılır.

Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyelerinin bütçelerini kabul ederken;

a) Bütçe metnindeki kanun ve diğer mevzuata aykırı madde ve ibareleri çıkarmaya veya değiştirmeye,
b) Belediyenin tahsile yetkili olmadığı gelirleri çıkarmaya, kanunî 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.

4) Şirket kurulması: 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 (madde: 26).

12. BELEDİYELER ARASI HİZMET İLİŞKİLERİ VE KOORDİNASYON

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, malî ve teknik imkânları 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 malî ve aynî 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 beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projesi karşılığında bölge otoparkı için gerekli arsa alımları ile inşasında kullanılır. Bu gelirler bu fıkrada belirtilen amaç dışında kullanılamaz. (madde: 27).

Yukarıda belirtilen kural, büyükşehirlerde belediyeler arasında çıkan uyuşmazlıkların çözümü için oldukça önemlidir. İçişleri Bakanlığı'nın bir görüş yazısında,[219]

"Kanun hükümlerinin değerlendirilmesi neticesinde; büyükşehir belediyesi hudutları içerisinde, büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyesi veya ilçe belediyelerinin kendi aralarında hizmetlerin yürütülmesi ile ilgili olarak ihtilaf çıkması durumunda, hangi cadde, sokak veya yolun hangi belediyenin hizmet alanında kaldığı ile ilgili karar alma yetkisi büyükşehir belediye meclisinde olduğu değerlendirilmektedir." Görüşünü bildirmiştir. Yine, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda hangi yolların anayol vasfında sayılarak büyükşehir belediyesi yetkisinde olacağı konusunda bir açıklık getirilmediği sorusu üzerine de, "Kanun hükmünün değerlendirilmesi neticesinde; büyükşehir belediyesi hudutları içerisinde, büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyesi veya ilçe belediyelerinin kendi aralarında hizmetlerin yürütülmesi ile ilgili olarak ihtilaf çıkması durumunda, hangi cadde, sokak veya yolun hangi belediyenin hizmet alanında kaldığı ile ilgili karar alma yetkisi büyükşehir belediye meclisinde olup, alınan bu kararın, büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyeleri için bağlayıcı bir karar olduğu değerlendirilmektedir." görüşünü vermiştir.[220]

Belediye Kanunu ve diğer ilgili Kanunların bu kanuna aykırı olmayan hükümleri ilgisine göre büyükşehir ve ilçe belediyeleri hakkında da uygulanır (madde: 28).

---

219 İçişleri Bakanlığı mülga Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 05/11/2010 tarihli ve B.05.0.MAH.0.01.02.00/2010.06.714/30215-53737 sayılı görüşü,

220 İçişleri Bakanlığı mülga Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 18/05/2010 tarihli ve B.05.0.MAH.0.01.02.00/2010.16.356/14546-53340 sayılı yazısı.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMA KANUNU

1. GİRİŞ

İdareler, yasalarla kendilerine verilen görevleri yerine getirirlerken (örneğin, imar planlarında eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yol, park, yeşil alan gibi kamu hizmetlerine tahsis edilen veya henüz imar planı olmamakla beraber kamu hizmetleri için kullanılmasında gerekli olan) tapuda kayıtlı taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak hakları, bedellerini nakden ve peşin olarak veya Anayasa'da (madde: 46) ve Kamulaştırma Yasası'nda (madde: 3) belirtilen durumlarda eşit taksitlerle ödeyerek kamulaştırabilirler. İdarelerce yapılacak kamulaştırma işlemleri;

1. 31.08.1956 tarihinden 08.11.1983 tarihine kadar, 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile,
2. 08.11.1983 tarihinden 11.05.2001 tarihine kadar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile,
3. 05.11.2001 tarihinden günümüze kadar 2942 sayılı Yasada değişiklik yapan 4650 sayılı Yasa ile,

düzenlenmiştir. 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, bir diğer deyişle 09 Ekim 1956 tarihinden önceki kamulaştırmaya ilişkin uygulamalarda, 05.01.1961 tarihinde kabul edilen 221 sayılı Yasa geçerlidir.

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 7. maddesine göre konulan bir kamulaştırma belirtmesi ve/veya 31. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre tapu kütüğünün şerhler hanesine 31/b şerhi ya da 30. Maddeye göre tapu kütüğünün beyanlar hanesine bir belirtme yazılmışsa bunlar ayrı ayrı ele alınmalı ve aralarındaki farklılıklar belirtilerek, incelemeler bu durumlar dikkate alınarak yapılmalıdır. Tapu kütüğünde Kamulaştırma Yasası gereği şerhe veya belirtmeye rastlanılması durumunda taşınmazın kısmen ya da tamamen yol, park, yeşil alan ve benzeri gibi genel hizmet alanlarına isabet ettiği ya da sağlık tesisleri, eğitim tesisleri ve benzeri kamu hizmet tesislerine isabet ettiği ya da taşınmazın üstünden yüksek gerilim hattı ile altından doğal gaz boru hattı, içme veya kullanma suyu hattı veya kanalizasyon hattı gibi mecralar nedeniyle irtifak kamulaştırması yapıldığı anlaşılmalıdır. İmar planı veya kamu yararı kararı ya da kamulaştırma kararı ve ilgili kurumun tapu müdürlüğüne gönderdiği yazı incelenerek bu durum hakkında bilgi edinilmelidir.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre idarelerin taşınmaz ediniminde kullanabilecekleri başlıca taşınmaz edinim yöntemleri;

- Satın alma usulü (madde: 8),
- Tam kamulaştırma (madde: 11),
- Kısmen kamulaştırma (madde: 12),
- İrtifak hakkı tesisi (madde: 4 ve 11),
- Trampa yoluyla kamulaştırma (madde: 26),
- Acele kamulaştırma (madde: 27)

olarak sıralanabilir. Ayrıca bir kamulaştırma yöntemi olmamakla birlikte 2942 Sayılı Kanunu'nun 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.

2. KAMULAŞTIRMANIN KONUSU VE YETKİLİ İDARELER

04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır (madde: 1).

1) Kamulaştırmanın Konusu ve Yetkili İdareler: Türkiye'de yalnızca Devlet ve kamu tüzelkişilerinin kamulaştırma yapması öngörülmüştür. Kamulaştırma yapmanın dayanağı, "kamu yararının gerektirdiği durumlar" şeklinde açıklanmıştır.

Kamulaştırma, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, kaynakların veya hakların Devlet ve kamu tüzelkişilerince edinilmesi işlemidir.

Kamulaştırma işleminde;
2.1.1.1.1.1.1.1 Kamulaştırma bedelinin hesaplanması,

2.1.1.1.1.1.1.2 Taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescili,

2.1.1.1.1.1.1.3 Kullanılmayan taşınmaz malın geri alınması,

2.1.1.1.1.1.1.4 İdareler arasında taşınmaz malların devir işlemleri,

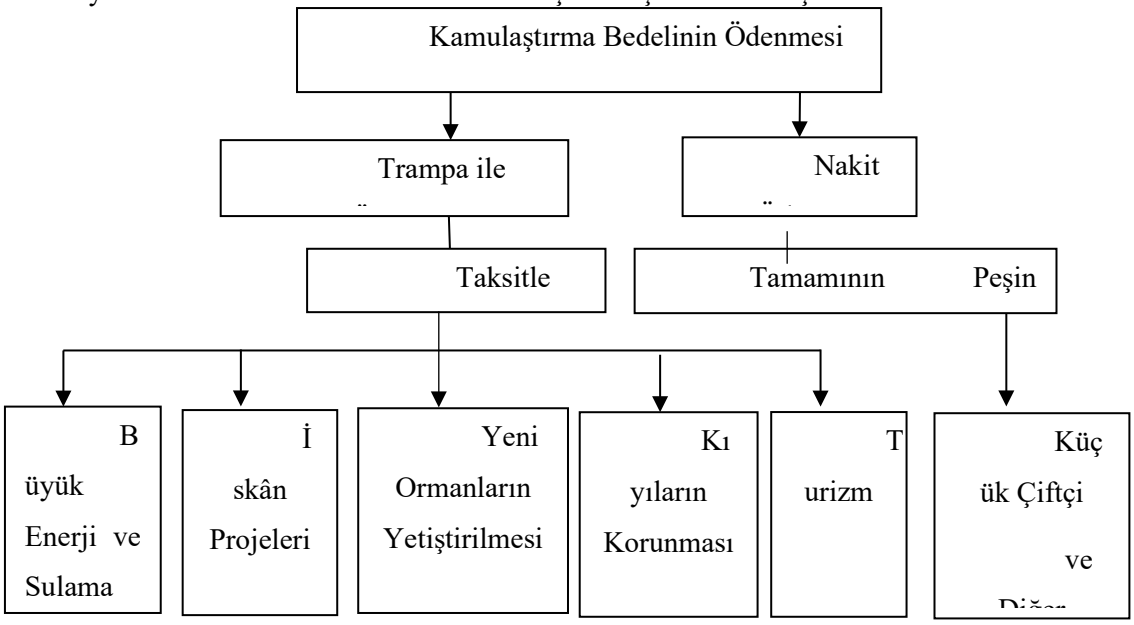
2.1.1.1.1.1.1.5 İdare ile gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin karşılıklı hak ve yükümlülükleri,

2.1.1.1.1.1.1.6 Kamulaştırma işlemlerinde ortaya çıkan uyuşmazlıklar,

gibi pek çok konunun çözümü, usul ve yöntemleri düzenlenmekte ve dikkate alınmaktadır.
2) Kamulaştırma Kanunu'nda Tanımlar: Kamulaştırma kanunu uygulamalarında;
a) İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,
b) Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer: Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi,
ifade etmektedir (madde: 2).

3. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN ÖDENMESİ VE ŞARTLARI

İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda eşit taksitlerle ödeyerek kamulaştırma yapabilirler. Bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır (madde: 3).
Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.
İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.



4. İRTİFAK HAKKI KURULARAK YAPILAN KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ

Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir. Ancak, 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 (madde: 4).

5. KAMU YARARI KARARININ ALINMASI VE ONAYLANMASI

1) Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1. 3 üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,
2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,
3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,
4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimî encümeni,
5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,
7. Üniversite, Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,
8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,
9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
10. Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Cumhurbaşkanı,
11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Cumhurbaşkanı.

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

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık (madde: 5).

2) Kamu yararı kararını onaylayacak merciler şunlardır;

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

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

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

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

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

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

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin,

onayı ile tamamlanır.

Cumhurbaşkanı veya bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır (madde: 6).

Kamu Yararı Kararı Alınması ve Onayı

	Kamulaştırmanın Konusu	Kamu Yararı Kararı Veren Makamlar	Kamu Yararı Kararını Onaylayan Makamlar
1.	Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda	İlgili Bakanlık	Cumhurbaşkanı veya bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmemektedir.
2.	Köy yararına kamulaştırmalarda	Köy İhtiyar Kurulu	İlçelerde Kaymakam, İl merkezlerinde Vali
3.	Belediye yararına kamulaştırmalarda	Belediye Encümeni	İlçelerde Kaymakam, İl merkezlerinde Vali
4.	İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda	İl Daimî Encümeni	Vali
5.	Devlet yararına kamulaştırmalarda	İl İdare Kurulu	Vali
6.	Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda	Yükseköğretim Kurulu	Kurul Başkanı
7.	Üniversite yararına kamulaştırmalarda	Yönetim kurulları	Rektör
8.	Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu yararına kamulaştırmalarda	Yönetim kurulları	Genel Müdür
9.	Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda	Yönetim kurulları	Yüksek Kurum Başkanı
10.	Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda	İlçe İdare Kurulu	Vali
11.	Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda	İl İdare Kurulu	Vali
12.	Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda	Cumhurbaşkanı	Cumhurbaşkanı veya bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmemektedir.
13.	Birden çok il sınırları içindeki devlet yararına kamulaştırmalarda	Cumhurbaşkanı	Cumhurbaşkanı veya bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmemektedir.
14.	Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda	Yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması durumunda yetkili idare organları	Denetimine bağlı oldukları bakan
15.	Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda	Bu kişilerin başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık	Vali
16.	Özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda	Yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine	Vali

		gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık	
17.	Onaylı imar planına veya Cumhurbaşkanı veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.	-	-

6. KAMULAŞTIRMADA ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER VE İDARİ ŞERH

Kamulaştırma Yasası'nda, kamulaştırma yapacak idarenin, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların;

6.1.1.1.1.1.1.1 Sınırını,

6.1.1.1.1.1.1.2 Yüzölçümünü ve

6.1.1.1.1.1.1.3 Cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır;

6.1.1.1.1.1.1.4 Kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini,

6.1.1.1.1.1.1.5 Tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve

6.1.1.1.1.1.1.6 Bunların adreslerini,

Tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettireceği belirtilmiştir. İlgili vergi dairesinin idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde vereceği belirtilmiştir.

Kamulaştırma Yasası'nın sözünü ettiği tapu sicilinde tescili gereken bir işlem olan kamulaştırma planlarının ne şekilde hazırlanacağı yönetmelik ve genelgelerde belirtilmiştir.[221] Karayolu, demiryolu, doğalgaz hattı, kanal geçkileri ve benzeri etkinliklerde, ana aksın sağ ve solunda belli alanı kapsayacak şekilde "şeritvari" olarak düzenlenen kamulaştırma planı; baraj, toplu konut, havaalanı ve benzeri faaliyetlerde sınırları belirlenmiş bir alanı kapsayacak şekilde de düzenlenmektedir. Kentsel hizmetlerde bir veya birkaç taşınmazı kapsayacak şekilde, yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına veya bakanlıklarca onaylı projelere göre de hazırlanmaktadır.

Kamulaştırma planlarının hazırlanması, kamulaştırılacak taşınmazların malikleri veya zilyetleri, türü, niteliği, sınırları, yüzölçümleri gibi hukuksal ve teknik durumlarının belirlenmesini içeren bir dizi çalışmadan oluşmaktadır. Kamulaştırma planlarının temelini kadastro haritaları ve tapu kütüğü bilgileri oluşturmakta, kamulaştırmayı yapacak idare tarafından uygun görülmeleri ardından kadastro müdürlükleri tarafından kontrol edildikten sonra tescile konu işlem durumuna gelmektedirler. Bu bakımdan, aynı zamanda Tapu Planları Tüzüğü hükümlerine de bağlıdırlar (madde: 7). Kamulaştırmalar, genelde, onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel planına ve projesine

221 Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 08/11/2019 tarihli ve Genelge No: 1807, 2019/13 sayılı Talebe Bağlı İşlemler ile Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesinin "İşlemlerin Yapımı ve Kontrolüne İlişkin Genel Hususlar" başlıklı Onuncu Bölüm Kamulaştırma Haritaları madde:22'de düzenlenmiştir.

göre yapılmakta ve bu planlar kamulaştırma dosyalarında mutlaka bulunması gereken belgeler arasında sayılmaktadırlar. Bir diğer deyişle, kamulaştırma planı olmadan idarece kamulaştırma işlemine başlanamaz.
Kamulaştırma planı, taşınmazın hukuksal ve teknik bilgilerini değiştirmekte, yüzölçümünde, şeklinde biçiminde değişikliklere sebep olmaktadır. Kamulaştırma planı, tescilden sonra Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plan yerine geçmekte, mülkiyete ilişkin işlemlerde tapu ve kadastro kurumunca bu planlara göre işlem yapılmaktadır. Kamulaştırma planı ile taşınmazın tamamen veya kısmen kamulaştırılacak miktarları belirlenmekte, belediyelerde belediye encümeni kararı, bu alanların dışında il encümeni kararı veya ilgili kurumların yetkili organlarının kararlarında kamulaştırma planı ile tespit edilen parseller ve malikleri belirtilerek bu parsellerin tapu kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine "Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi belirtmesi" yazılmaktadır.
Dolayısıyla, idare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirmektedir.
Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir (madde: 7).
Değerlemeye konu taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde, Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre yıllar önce konulmuş "kamulaştırma belirtmesi"ne sıkça rastlanmaktadır. Belirtmenin konulmasından sonra, kamulaştırma işlemleri tamamlanmış olsa da olmasa da bu belirtmenin silinmediği görülmektedir.
Bu durumda, belirtmenin konulduğu tarihten itibaren 6 aylık süre geçmiş ise idarece dava açılıp açılmadığına bakılmalı dava açılmış ise davanın hangi aşamada olduğu öğrenilmelidir. Eğer, taşınmaz kısmen kamulaştırmaya konu olmuşsa, taşınmazın geri kalan kısmının tek başına imar parseli olup olamayacağı incelenmeli, yalnızca bu kısmın değerlemeye konu olabileceği değerlendirilmelidir.
İrtifak kamulaştırması yapılacaksa, taşınmaz üzerindeki olumsuz etkilerine göre (yüksek gerilim hattının parselin tam ortasından geçmesi veya pilon yerinin parselin ortasında kalması gibi durumlar dikkate alınarak) inceleme ve değerleme yapılmalıdır.

7. SATIN ALMA YÖNTEMİ İLE KAMULAŞTIRMA

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.
Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.
Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.
İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.
Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren 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 taşınmaz malın 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.

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.
Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılamaz.
Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır (madde: 8).

8. KADASTRO GÖRMEMİŞ YERLERDE TESPİT İŞLEMİ

İdare, 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 29 uncu maddeye göre ödeme yapılır (madde: 9).

9. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN MAHKEMECE TESPİTİ VE TAŞINMAZ MALIN İDARE ADINA TESCİLİ

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu hususta diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.
Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.
Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

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

b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,

c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,

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

e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,

f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını[222] belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,

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

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

belirtilir.
Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve

---

222 Anayasa Mahkemesinin 10/7/2025 tarihli ve Esas No.:2025/148; Karar No.: 2025/141 sayılı Kararı ile bu bentte yer alan "ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını" ibaresi iptal edilmiştir.

belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hâkim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hâkim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkranın ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar.
Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hâkim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.
Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya 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 onbeş 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 mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaşması halinde kamulaştırma bedeli olarak anlaşılan miktar peşin ve nakit olarak, hak sahibi adına bankaya yatırılır. Tarafların anlaşamaması halinde hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin mahkemece belirlenecek banka hesabına yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına, hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.
Tescil hükmü[223] kesin olup, tarafların bedele ilişkin istinaf veya temyiz hakları saklıdır. İstinaf veya temyiz incelemesi sonucunda kesinleşen kamulaştırma bedeli, hak sahibine peşin ve nakit olarak ödenen tutardan daha az olması durumunda aradaki fark ilgilisinden talep edilir. İdare tarafından hak sahibi adına yapılan ödeme tarihi ile geri ödemeye ilişkin yazının ilgilisine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için faiz alınmaz.
Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.
Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır.
Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.
Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

6.(İptal ondördüncü fıkra: Anayasa Mahkemesinin 25/12/2024 Tarihli ve E: 2024/101, K: 2024/232 Sayılı Kararı ile.)

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş

---

223 Anayasa Mahkemesinin 12/2/2026 tarihli ve E.: 2025/190, K.: 2026/38 sayılı Kararı ile bu fıkrada yer alan "Tescil hükmü kesin olup" ibaresi iptal edilmiştir. Bu Karar Resmî Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra (21/2/2027) yürürlüğe girer.

veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur (madde: 10).

10. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİ ESASLARI

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

a) Cins ve nevîni,
b) Yüzölçümünü.
c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
d) Varsa vergi beyanını,
e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.
g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
i) Her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,[224]

esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerleme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir (madde: 11).

Yukarıda belirtilen maddenin (f), (g) ve (h) fıkralarında, arazilerde, arsalarda ve yapılarda kamulaştırma bedelinin ne şekilde belirleneceği özel olarak açıklanmıştır. Bununla birlikte, arazi, arsa ve yapıların her birinin kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde, maddedeki diğer ölçülerin de ayrı ayrı ele alınması ve yapılacak değerlemede göz önünde bulundurulması öngörülmüştür.

Kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve taşınmazın idare adına tescili davalarında değerleme tarihi (f) bendinde "kamulaştırma tarihindeki" şeklinde yer almakta iken, bu ibare, Anayasa Mahkemesi'nin 26/05/2016 tarihli ve E.: 2015/55, K.: 2016/45 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Yine, yapılarla ilgili (h) bendindeki "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 09/04/2003 tarihli ve E.:2002/79, K.:2003/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden metinden çıkarılmıştır. Bu konu, Kamulaştırma Yasası'nın 15. maddesinin son fıkrasında "Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur." şeklinde açıklanmıştır.

Taşınmazın türüne bağlı yapılacak özel inceleme konusundan önce, bunların her birinde yapılacak genel incelemeleri öncelikle ele almakta yarar vardır.

Kıymet takdiri komisyonu ve bilirkişi kurullarınca kamulaştırma bedelinin takdirinde aşağıdaki unsurların dikkate alınması gerekmektedir;

1) Taşınmazın Cinsi (Türü) ve Nevi (Niteliği): Kamulaştırmaya konu taşınmazın türünün ve niteliğinin öncelikle belirlenmesi gerekmektedir. Taşınmazın "arsa mı?" yoksa "arazi mi?" olduğu; arazi ise nitelik olarak "bağ, bahçe, tarla, zeytinlik, meyvelik, çayır mı?" olduğu pek çok açıdan önemlidir. Ayrıca, taşınmaz yapı ise, "ne tür bir yapı?" olduğu (bina, otel, alışveriş merkezi, okul, dükkân, fabrika, ticari depo ve benzeri) ve taşıyıcı sistemi (betonarme, ahşap, çelik, yığma (kagir), prefabrik ve benzeri)

---

224 (Değişik: 19/4/2018-7139/27 md.) (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile) (*) (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile) (*) Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile bu bentte yer alan "…arazi bedelinin yarısını geçmemek ve…" ibaresinin iptali nedeniyle uygulanma olanağı kalmayan, aynı bentte yer alan "Bu fıkrada belirtilen unsurlara göre tespit edilen…"ibaresinin de iptaline karar verilmiştir.

bilgilerinin önceden bilinmesi önemlidir. Bu bilgiler, bilirkişi kurulu oluşturulmadan önce belirlenmelidir.

Taşınmazın hangi durumlarda "arsa" ya da "arazi" olarak kabul edileceği Kamulaştırma Yasası'nda belirtilmemiştir. Bu konuya Emlak Vergisi Yasası'nda, yetersiz olmakla birlikte, dar anlamda bir açıklık getirilmiştir. Emlak Vergisi Yasası'na göre, "…Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi, arsa sayılır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu yasaya göre arsa sayılacağı Cumhurbaşkanınca belli edilir. Tersine hüküm olmadıkça, bu yasanın diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar…" denilmektedir. Bu hükme dayanarak, arsa düzenlemesi (parselasyon) yapılmış, düzenleme ortaklık payı kesilmiş taşınmazların niteliği tapu kütüğünde "arazi" bile olsa bu taşınmazlar "arsa" olarak kabul edilmektedirler. Madde metninde, arsa düzenlemesi yapılmamış taşınmazlardan tapuda niteliği arazi olanların hangi durumlarda arsa sayılacağı, bugün de yürürlükte olan 28.02.1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirleneceği açıklanmıştır. Bu karar, "parsellenmemiş arazi"leri, "*belediye ve mücavir alan sınırları içinde*" veya "*belediye ve mücavir alan sınırları dışında*" olmak üzere iki farklı açıdan ele almıştır.

Gerek Emlak Vergisi Yasası (1319 sayılı Yasa, madde: 12) ve gerek Cumhurbaşkanı Kararı, taşınmazların 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında bulunmaları durumuna göre değerlendirme yapmaktadırlar. Eğer, taşınmaz, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı henüz yapılmamakla birlikte, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı içinde kalıyorsa, bu taşınmazın arsa veya arazi olup olmadığı ne şekilde belirlenecektir? Bu konudaki tartışmalara, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu (İBGK)'nun 17.04.1998 tarihli ve E. 1996/3, K. 1998/1 sayılı kararı ile açıklık getirilmiştir.

Yargıtay İ.B.G.K. kararına göre, bir taşınmazın 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında bulunması "arsa" olarak kabul edilmesi için yeterli değildir. Söz konusu nazım imar planının belediyeler tarafından yapılmış olması koşuluyla, kamulaştırılacak taşınmazın;

10.1.1.1.1.1.1.1 Nazım imar planının ait olduğu belediyenin yerleşim alanının devamında, uzantısında yer alması,

10.1.1.1.1.1.1.2 Altyapı hizmetlerine henüz kavuşmamış olsa bile, istendiğinde imara açılabilecek ve bunlardan yararlanabilecek konumda olması,

10.1.1.1.1.1.1.3 Belediyenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğundaki artış bakımından uygulama imar planının düzenlenebileceği aşamaya gelinmiş olması,

10.1.1.1.1.1.1.4 Belediye nazım imar planı içinde olmasına karşın, bu plandaki konumu bakımından iskanının yasaklanmış bulunması,

10.1.1.1.1.1.1.5 Nazım imar planının ait olduğu beldenin nüfusu, gelişmesi, yapılanma yoğunluğu ve taşınmazın yerleşim merkezine uzaklığı gibi nedenlerle uygulama imar planı hazırlanmasının yakın bir olasılık olmadığı ve,

10.1.1.1.1.1.1.6 Daha önce planda yer almamasına karşın, yürürlükteki mevzuat gereği kamulaştırılabilmesi amacıyla ve hemen kamulaştırma kararından önce nazım planı düzenlenmiş veya var olan nazım plan kapsamına alınmış olması

gibi konuların da arsa değerlemesinde araştırılıp göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bir diğer deyişle, belediyelerce yapılıp yöntemine uygun olarak onaylanıp yürürlüğe konulan nazım imar planı kapsamındaki taşınmazlar, kamulaştırma hukuku yönünden arsa sayılabilir ise de, bu nitelendirmede;

10.1.1.1.1.1.1.7 Nazım imar planının ait olduğu idari birim (büyükşehir, il, ilçe, köy),

10.1.1.1.1.1.1.8 Belediye ve komşu alan sınırları içindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu,

10.1.1.1.1.1.1.9 Ulaşım ve altyapı hizmetleri ve

10.1.1.1.1.1.1.10Yerleşim merkezine olan uzaklık ile

10.1.1.1.1.1.1.11Taşınmazın plandaki konumu ve kullanım biçimi

gibi unsurlar da göz önünde bulundurulmalıdır.

Yukarıda Yapılan Açıklamalar Işığında, Hangi Taşınmazlar Arsadır?

1. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde bulunan taşınmazlar arsadır.[225]

1.1. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı içinde kalan ve arsa düzenlemesi sonucu düzenleme ortaklık payı kesilerek oluşan taşınmazlar "imar parseli" olarak "arsa"dırlar.

1.2. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı içinde kalan, ancak henüz arsa düzenlemesine konu olmayan, bir diğer deyişle düzenleme ortaklık payı kesilerek imar parseli durumuna gelmeyen taşınmazlar, "kadastro parseli" olarak "arsa"dırlar.

2. Belediyelerce yapılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı içerisinde bulunan taşınmazlar, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 17.04.1998 tarihli ve E. 996/3, K. 1998/1 sayılı içtihadı sonucu:

2.1. Belediye ve komşu alan sınırları içinde bulunmaları,

2.2. Çevresinin yerleşim alanı durumuna gelmesi,

2.3. Ulaşım ve altyapı hizmetlerinden (belediye hizmetlerinden) yararlanmaları ya da istendiğinde yararlanabilecek konumda bulunmaları,

2.4. Plansız bölgede kalsalar bile 2.1., 2.2., 2.3. maddelerdeki koşulları taşımaları; yani plansız bölgede olmakla birlikte, belediye ve komşu alan sınırları içerisinde belediye hizmetlerinden yararlanmaları (ya da yararlanabilecek konumda olmaları) ve çevresi yerleşim alanı durumuna gelmiş olmaları,

durumlarında da arsa niteliğindedirler.[226]

Taşınmazın çevresinin yerleşik olmasından amaç, taşınmazın yakın çevresinde yapılaşmanın başlamasıdır. Belediye hizmetlerinden yararlanma koşulu ile, yol, su, elektrik, çöp toplama, düzenli otobüs seferlerinin olması, aydınlatma ve benzeri hizmetler anlatılmaktadır.[227] Kanalizasyon eksikliği koşullar arasına alınmamıştır. Yukarıda sayılanlardan birinin olmaması taşınmaza arsa niteliğini kaybettirir.[228] Değerlemede, taşınmazın türünün kesinleşmesi zorunludur. Örneğin, taşınmazın imar planı içinde olup olmadığı konusundaki çelişki giderilmeden, taşınmazı arsa olarak kabul ederek değerleme yapan bilirkişi kurulunun raporuna dayalı olarak mahkemece karar verilemez.[229] Henüz imar planı yapılmamış yörelerde, belediye yazıları ya da bilirkişi raporlarındaki belirlemelerle yetinilerek taşınmazlar arsa olarak sayılamazlar.[230]

2) Taşınmazın yüzölçümü: Kamulaştırmaya konu taşınmazın ve/veya taşınmazların ayrı ayrı yüzölçümleri belirlenmelidir. Binaların ise kapasitesi veya büyüklüğü ile ilgili ölçümler yapılmalıdır. Uygulamada taşınmazların yüzölçümlerinde tapu sicili bilgileri esas alınmaktadır.

3) Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Nitelikleri ve Unsurları: Kamulaştırma Yasası, "değerlemede, *taşınmazın değerini (kıymetini) etkileyebilecek bütün niteliklerinin ve unsurlarının ve her bir unsurun ayrı ayrı değerinin raporda belirtilmesini*," öngörmektedir.

---

225 Yargıtay HGK, 03.10.2001 tarihli ve E. 2001/18-644, K. 2001/664 sayılı karar

226 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 24.02.2004 tarihli ve E. 2002/1656, K. 2004/12128 sayılı karar; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 19.02.2004 tarihli ve E. 2004/800, K. 2004/2228 sayılı karar; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 21.05.2002 tarihli ve E. 2002/5049, K. 2002/5913 sayılı karar; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 14.05.2002 tarihli ve E. 2002/3428, K. 2002/5630 sayılı karar; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 25.03.2002 tarihli ve E. 2002/2807, K. 2002/3028 sayılı karar; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 11.03.2002 tarihli ve E. 2002/27649, K. 2002/5590 sayılı karar

227 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 25.06.2002 tarihli ve E. 2002/5566, K. 2002/7210 sayılı karar; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 25.02.1999 tarihli ve E. 1998/13780, K. 1999/2159 sayılı karar

228 Buyurgan, 2009: 105-117.

229 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 19.01.2004 tarihli ve E. 2003/13326, K. 2004/60 sayılı karar

230 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 20.04.1999 tarihli ve E. 1999/3796, K. 1999/4998 sayılı karar

Taşınmazın değerini etkileyebilecek unsurlar, kent merkezine uzaklık, cephe aldığı yolun durumu, arsa ise teknik altyapı tesislerinin var olup olmadığı, arazi ise verimi, eğimi, kuru mu yoksa sulu mu olduğu, turizm, ticaret, toplu konut alanlarıyla ilişkisi, pazar durumu, kira ve gelir getirisi, deniz, göl, nehir, baraj ile olan ilişkisi, ulaşım sistemleriyle bağlantısı ve benzeri olarak sayılabilir. Taşınmazın sit alanında kalması, askeri yasak bölge içinde bulunması, imar planında yeşil alana isabet etmesi gibi kısıtlamaların ve bunların tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme olarak da yazılmasının taşınmazın değerine herhangi bir etkisinin olmayacağı,[231] görüşünün aksine, Yargıtay, "benzer yönde kısıtlamaların, bu ve benzeri kısıtlamalara tabi bulunmayan emsal taşınmaz ile dava konusu taşınmazın yapılan karşılaştırması sonucunda belirlenen değerinden, kısıtlama oranına denk düşecek belli bir indirimin yapılması gerektiği," düşüncesindedir.[232] Bir taşınmazın sit alanında kaldığının belirtilmesi, tek başına yeterli değildir. Ayrıca sit türünün yanı sıra derecesinin de belirtilmesi gerekir. Çünkü doğal, arkeolojik, kentsel ve tarihi olmak üzere dört türde sit alanı vardır ve bunlardan doğal ve arkeolojik sitlerin de üç farklı türü vardır. Bir taşınmazın mutlak, kısa, orta veya uzak mesafeli koruma alanlarından birinde kalması diğerlerine göre farklı mülkiyet ve imar hakları doğurmaktadır. Bu ve benzeri durumların, değerlemede etkisinin olması kaçınılmazdır. Çoğu kez, sağlık ve güvenlik bakımından da kısıtlamalar getirilmektedir. Örneğin, bir taşınmazın heyelan bölgesinde kalması onun değerine olumsuz bir etki yapar. Veya bir taşınmazın kıyı kenar çizgisinden başlayarak deniz yönünde, kıyıda kalması, hiçbir imar hakkı bulunmadığını gösterir. Bir diğer değişle, bir taşınmazın kıyı kenar çizgisinden başlayarak deniz yönünde (kıyıda) kalması ile kara yönünde (sahil şeridi veya devamındaki planlı alanda) kalması, arasında mülkiyet ve arazi kullanışı bakımından büyük farklara neden olur. Bu durum, değerlemede de etkili olur.

4) Taşınmazın Varsa Vergi Bildirimi: Kamulaştırma Yasası, taşınmazın vergi bildirimini, tek başına bir ölçüt olarak değil, diğer unsurlarla birlikte değerlendirilmesi gereken bir unsur olarak kabul etmiştir.[233] Yasada, "varsa" şeklinde yer alan deyişle, vergi bildirimi olmasa da, değerlemenin diğer unsurlar dikkate alınarak yapılacağı anlaşılmaktadır.

Değerleme tarihinde bildirilen emlak vergisine temel olan metrekare birim değeri, kamulaştırma bedelinin saptanması için yeterli değildir. Ancak gerek bildirilen miktarla biçilen miktar, gerek emsalle kamulaştırılan taşınmazın oranının karşılaştırılması açısından önem taşımaktadır.[234]

5) Kamulaştırma Tarihindeki Resmi Makamlarca Yapılmış Değerlemeler: Kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde önemli bir diğer ölçüt de, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış değerlemelerdir.

Emlak Vergisi Yasası'nın 32. maddesi gereğince yapılan değerlemelerin yanı sıra 20. maddesi gereğince arsalarla ilgili olarak yapılan en az ölçüde birim değer saptamaları da resmi makamlarca belirlenen değerler arasındadır.[235]

6) Kamulaştırma Bedelinin Tespitinde Etkili Olacak Diğer Objektif Ölçüler: Kamulaştırma Yasası'nın 11. Maddesinin (i) bendinde 19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle, *"Bu fıkrada belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler"*de bedel tespitinde dikkate alınacak ölçütler arasında sayılmıştır. Bu hüküm, bilirkişi kurullarına ayrıntılı bir inceleme ve değeri azaltacak ya da artıracak bir şekilde geniş bir değerleme yetkisi de vermektedir.

7) Arazilerde Değerleme: Günümüzde, tarım arazileri ile ilgili uygulamaları düzenleyen iki temel yasa vardır;

1. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası,
2. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasası.

Yukarıda belirtilen her iki yasa, tarım arazileri ile ilgili önemli kısıtlamalar getirmektedir. Değerlemede bu kısıtlamaların dikkate alınmaması, değerin düşmesine neden olacak birçok önemli sonuç doğurmaktadır.

---

231 Karagöl, 2009: 113-114.

232 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 08.02.2007 tarihli ve E. 2007/40, K. 2007/849 sayılı karar

233 Çınar, 2010: 238; Karagöl, 2009: 114.

234 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 26.04.1999 tarihli ve E. 1999/3107, K. 1999/5180 sayılı karar

235 Çınar, 2010: 238.

a. Arazinin Kamulaştırma Tarihindeki Konumu ve Koşulları: Kamulaştırma Yasası'nın 11. maddesinin üçüncü fıkrasının (f) bendi uyarınca, "*tarım arazisi niteliğindeki taşınmazın konumuna ve koşullarına göre ve olduğu gibi kullanılması durumunda ekilecek ürünler ve ekim nöbetine (münavebeye) alınan bu ürünlerin elde edilmesi için yapılacak harcamalar göz önünde tutularak, net gelirin hesaplanması ve bilimsel yolla değerinin bulunması, bedel saptamasında etkisi olan tüm unsurlar da dikkate alınarak maddenin dördüncü fıkrası uyarınca her unsurun gerekçelerinin ve değere katkı oranlarının ayrı ayrı belirtilip gösterilmesi yoluyla kamulaştırma karşılığının belirlenmesi gerektiği,*" gibi; "*bu unsurların dayanağı olan belgelerinde getirtilmesi,*" zorunludur. Her taşınmazda ürünlerin verimleri ve satış fiyatları, yılına ve kullanılan giderlere göre değişik olabilirse de, asıl olan, taşınmazın ortalama değerlere göre bedelini bulmaktır. Bu durumda amaç, taşınmazın ortalama değerini belirlemek olduğuna göre, benzer toprak yapısında normal tarımsal faaliyet içerisinde elde edilen ortalama verim miktarları temel alınmalıdır. Ana ilke bu olmakla birlikte, taşınmazın değerinden ayırıcı özelliği varsa, değer biçmede bu özelliklerin de göz önünde bulundurulması, resmi verilerin, taşınmazın somut özellikleri çerçevesinde uygulanması gerektiğinde duraksama bulunmamaktadır. Bu noktada, özellikle yerinde keşif yapılarak, arazinin toprak yapısı ve eğim durumu göz önünde bulundurularak verim miktarının saptanması gerekir.[236]

Görüldüğü üzere, arazilerde, taşınmaz malın veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki konumuna (mevkii) ve koşullarına göre ve olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelire göre değerleme yapılmaktadır. Bir diğer deyişle, arazi niteliğindeki taşınmaza gelir yöntemi temel alınarak değer biçilmesi gerekmektedir.[237] Bu durumlarda, mahkemenin istemle bağlı kalarak hüküm kurmasında bir uygunsuzluk bulunmamaktadır.

İdare tarafından kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve taşınmazın adına tescili için tüm belgelerin mahkemeye teslim edilerek davanın açıldığı tarih, kamulaştırma tarihidir. Arazinin değerinin davanın açıldığı tarihteki durumuna göre belirlenmesi gerekir. Bu tarihten sonra arazideki ve kamulaştırılan taşınmazın durumundaki değişiklikler değerlemede dikkate alınmazlar.

Taşınmazın yerleşim yerlerine uzaklığı, pazar durumu, ulaşım sistemi ile ilişkileri, sulama olanakları, ürün türleri gibi incelemeler değerleme öncesi yapılarak değerlemeye olan etkilerinin raporda belirtilmeleri gerekir.

b. Arazinin Kamulaştırma Tarihindeki Olduğu Gibi Kullanılması: Arazi üzerinde kamulaştırma tarihinde hangi ürün varsa, buna göre değerleme yapılmalıdır.

Arazinin kullanış türünde daha sonra oluşan değişikliklerin değerlemeye herhangi bir etkisi yoktur. Örneğin, arazinin kamulaştırma tarihinden sonra sulama olanaklarına kavuşması, kural olarak değerlemeyi etkilemez. Veya "taşınmazın gelecekte ne tür ürün ekildiğinde daha değerli olabileceği," gibi varsayımlara değerlemede yer verilmez.

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki fiili kullanım durumu ve sahip olduğu koşullar değerleme de temel alınır.

c. Ürünlere İlişkin Resmi Bilgilerin Elde Edilmesi: Arazilere resmi veriler göz önünde tutularak değer biçilmelidir. Yargıtay, ağırlıklı olarak il veya ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin verilerini temel almakta ve bilirkişi kurullarına da bunu önermektedir.[238]

Tarım arazilerinin, çevrede ekilmesi bilinen ürün ekim nöbeti uygulanarak net gelir yöntemiyle yapılacak değerlemesinde, taşınmazın kuru ya da sulanabilir niteliği de gözetilerek, ürünlerin dekar başına verimi, üretim gideri ve toptan satış fiyatına ilişkin istatistiki bilgileri il veya ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinden alınmalıdır.[239]

Ürünlere ait resmi bilgiler, il veya ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin yanı sıra, üniversitelerin ziraat fakülteleri, ticaret borsaları, ticaret odaları, ziraat odaları, toprak mahsulleri

236 Yargıtay HGK, 17.12.2008 tarihli ve E. 2008/5-741, K. 2008/739 sayılı karar

237 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 17.07.2008 tarihli ve E. 2008/7812, K. 2008/10034 sayılı karar; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 07.04.2009 tarihli ve E. 2009/3291, K. 2009/5510 sayılı karar

238 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 28.01.2002 tarihli ve E. 2002/460, K.2002/1799 sayılı karar

239 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 17.06.2002 tarihli ve E. 2002/5108, K. 2002/6965 sayılı karar

ofisleri, hal müdürlükleri[240], ürünün niteliğine göre bu konuda uzman kuruluşlardan (örneğin şekerpancarı için şeker fabrikası)[241] ya da yörede yetişen ürüne ilişkin alım yapan büyük ölçekli işletmelerden (Tariş, Çukobirlik, Fiskobirlik gibi) sorularak elde edilirler. Belirtilen kuruluşlardan, ürünlere ilişkin ekim nöbeti cetvelleri, yıllık verim miktarları, üretim harcamaları, kilogram başına toptan satış fiyatları elde edilir ve buna göre gelir hesabı yapılır.

ç. Sulu-Kuru Arazi: Bir taşınmazın "arazi" ya da "arsa" olması değerini nasıl etkiliyorsa, bir arazinin "sulu" ya da "kuru" olması da o ölçüde etkilemektedir.

Arazinin gelir yöntemine göre değeri belirlenirken, sulu ya da susuz olduğu mahkemece öncelikle gözetilmektedir. Taşınmazın sulanıp sulanmadığı konusunda çelişik raporlar varsa, "ne şekilde sulandığı?" kesin olarak saptanır ve sonucuna göre hüküm kurulur.[242] Bir diğer deyişle, bir taşınmazın sulu tarım arazisi olarak nitelendirilebilmesi için, "taşınmazın fiilen nereden ve nasıl sulandığının?" saptanması zorunludur.[243]

Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasası'nın 5. maddesinde, *"…Uygulama alanlarında, bu Yasa'nın amacını gerçekleştirmek için ilgili kuruluşça bağ, bahçe ve ağaçlık arazi ve örnek işletmeler hariç, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait tarım topraklarından o bölge için belirlenen dağıtım normunun on katını aşan kısmı ile varsa üzerindeki tarımsal yapı ve tesisler kamulaştırılır.* ***Bu suretle yapılacak kamulaştırmalarda devletçe sulanan arazi, sulu arazi sayılır.****Sahibine bırakılacak tarım arazisinin bir kısmı sulu, bir kısmı kuru ise, aynı tarımsal işletme gelirinin sağlanması kaydı ile, sulu arazi kuru araziye dönüştürülür…"* denilmektedir. Buna göre, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, İl Özel İdaresi ve benzeri kamu kurumları tarafından yapılan sulama kanalları ile sulanan araziler "sulu arazi" olarak kabul edilmektedirler.

Kadastro Yasası'nın 14. maddesinde, *"…Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla kanıtlayan zilyedi adına tespit edilir. Sulu veya kuru arazi ayrımı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası hükümlerine göre yapılır…"* denilmektedir. Yargıtay zilyetlikle edinilebilecek kuru ve sulu toprak miktarlarını dikkate alarak;

Sulu arazi değeri / Kuru arazi değeri oranını, 100 / 40= %250 olarak kabul etmektedir.[244]

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası'na göre ***sulu tarım arazisi, "tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde gereksinme duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri,"*** ifade etmektedir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası'nda tanımlanan sulu arazilerin, belli bir kaynaktan yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde alınacak su ile sulanması gerekmektedir. Şehir şebeke suyu ile sulanan araziler ise, yasanın öngördüğü anlamda, sulu arazi olarak kabul edilmemektedirler.[245] Ayrıca, Yargıtay'a göre, tankerle sulanan araziler de sulu arazi sayılmamaktadırlar. Bunun nedeni, tankerle sulama biçiminde bir sulu tarım türünün var olmamasıdır.[246]

d. Kapama Arazi: Kamulaştırılan taşınmazın tamamı üzerinde, elma, zeytin, kayısı, fındık, ayva, üzüm, kavak, nar, narenciye ve benzeri türde meyve ağaçları ve bitkiler olabilir. Bu ürünlerin baskın olduğu tür "kapama" olarak ifade edilmekte ve baskın ürünlerin olduğu taşınmazın değerlemesinde, "kapama ürün bahçesi" niteliği gereği, bu tür dikkate alınarak değer takdir edilmektedir.

Bu durumda, kapama meyve bahçesinin olduğu gibi kullanılması durumunda elde edilecek ürünler ve bunların piyasa sürüm değerleri hesaplanmalı, bu sırada yapılan harcamalar çıkarılarak net gelir

---

240 Yargıtay HGK, 17.12.2008 tarihli ve E. 2008/5-742, K. 2008/740 sayılı karar; ayrıca bakınız Karagöl 2009: 122.

241 Böke, 2003: 275.

242 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 02.05.2002 tarihli ve E. 2002/4100, K. 2002/9939 sayılı karar

243 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 25.02.2010 tarihli ve E. 2009/16998, K. 2010/2878 sayılı karar

244 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 23.06.1997 tarihli ve E.1997/8779, K.1997/10266 sayılı karar

245 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 10.05.2004 tarihli ve E. 2004/2696, K. 2004/3788 sayılı karar

246 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 04.10.1993 tarihli ve E. 1993/11433, K. 1993/17134 sayılı karar

bulunmalı ve kapitalizasyon oranı uygulanarak bahçenin değeri belirlenmelidir. Yargıtay'ın son yıllardaki içtihatlarında, *"... Taşınmazın kapama meyve bahçesi niteliğinde olması nedeniyle kapitalizasyon faizinin %4 oranında kabulü ile buna göre hesaplama yapılması gerekirken %5 oranında alınarak aza hükmedilmesi, doğru görülmemiştir,"* şeklinde kararlar verilmiştir.[247]

Yargıtay, taşınmaz üzerinde bulunan meyve ağaçlarının değişik türde olmaları durumunda, bunların karışık kapama meyve bahçesi olarak değerlendirilmesini kabul etmektedir. Bu tür taşınmazlarda, çoğunlukta olan, bir diğer deyişle baskın durumundaki meyve türü göz önüne alınarak bunların normal sıklıkta kaplayacakları alan "karışık kapama meyve bahçesi" olarak kabul edilip, buna göre dekar başına ortalama verimleri temel alınarak üretim giderleri ve kg fiyatlarına göre hesaplama yapılıp taşınmazın değerinin bulunması gerekir.[248] Bulunan değer, üzerindeki ağaçları da kapsadığından, örneğin zeytinlik olan bir taşınmaza gelir yöntemine göre değer biçilirken, ayrıca ağaç bedelleri de hesaba katılmaz.[249] Veya yalnızca fındık geliri temel alınarak değer biçilmesi gerekirken, fındık odunu ve kuru otun da net gelire eklenmesi ve böylece fazla değer biçilmesi de yanlıştır.[250]

e. Taşınmaz Üzerindeki Ağaçlar ve Muhdesat: Kapama elma bahçesi kabul edilen taşınmazda, budama odunu bedeli gelire eklenerek taşınmazın değeri artırılamaz. Benzer bir şekilde, kayısı ağaçlarına kapama bahçe gelirine göre değer biçildiğinden, ayrıca diğer ağaç bedellerinin de eklenmesiyle taşınmaz değerinde artırıma gidilemez.[251]

Başkasına ait taşınmaz üzerinde yetiştirilen kavak ağaçları, kesim yaşına gelmişler ise, ağaçların zilyetliğinin bu kavak ağaçlarının kesip götürülmesi olanaklı olduğundan, ayrıca ağaçlar için kamulaştırma bedeli istenemez.[252] Bir taşınmazın üzerinde kapama kavaklık varsa, bunun değeri kavak geliri temel alınarak belirlendiğinden, ayrıca kavak ağaçlarının değeri hesaba katılmaz.[253]

Kapama bahçenin içinde muhdesat olarak kuyu ve havuz da varsa, değerleme bunları da kapsayacak şekilde yapıldığından, su kuyusu ve havuz için ayrıca değer biçilemez.[254]

Söğüt ağacının kerestelik bir niteliği olmadığı gibi gelir getiren bir özelliği de yoktur. Yaşı gereği odun değeri bulunarak buna göre hesap yapılmalıdır.[255]

f. Kapitalizasyon Faizi: Kamulaştırma Yasası'nın 11. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendi gereğince arazi, taşınmazın kamulaştırma tarihindeki konumuna ve koşullarına göre ve olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelire göre değerlendirilir. Değerlemede, net gelirin temel alınması, kapitalizasyon faizinin uygulanmasını gerektirmektedir.

"Arazinin *rantı (net geliri) ile o arazinin satış değeri (çıplak değer) arasındaki oran,*" olarak tanımlanan kapitalizasyon faizi, belli bir bölgede, aynı yıl içerisinde, aynı tür tarımsal üretimin yapıldığı, aynı nitelikteki (vasıf) ve yapıdaki (karakter) arazinin gerçek satış bedeli ile net geliri belirlendikten sonra oranlanarak bulunur. Bir yıl içinde bölgede satışı yapılan tüm arazilerin dekar başına fiyatı belirlenip, ortalama dekar fiyatı bulunduktan; aynı arazi parçalarının her birinin dekar başına net geliri de saptanıp yine ortalama net geliri belirlendikten sonra, her iki ortalama rakamın birbirine olan oranı, yüzde ile ifade edilen kapitalizasyon faizidir. Bulunan bu oran, aynı yıl içinde o bölgede geçerli ortalama kapitalizasyon faiz oranını ifade eder.[256]

---

247 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 26.06.2014 tarihli ve E. 2014/4710, K. 2014/18736 sayılı karar

248 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 03.06.2002 tarihli ve E. 2002/5282, K. 2002/6388 sayılı karar

249 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 17.02.1975 tarihli ve E. 1975/1304, K. 1975/4646 sayılı karar

250 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 02.05.2002 tarihli ve E. 2002/4096, K. 2002/9942 sayılı karar

251 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 27.11.2000 tarihli ve E. 2000/15011, K. 2000/19009 sayılı karar

252 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 20.12.1999 tarihli ve E. 1999/20008, K. 1999/20902 sayılı karar

253 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 17.07.2008 tarihli ve E. 2008/7099, K. 2008/10055 sayılı karar

254 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 31.01.2002 tarihli ve E. 2002/24606, K. 2002/2344 sayılı karar

255 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 24.06.2002 tarihli ve E. 2002/5189, K. 2002/7169 sayılı karar

256 Yargıtay HGK, 31.10.1990 tarihli ve E. 1990/5-508, K. 1990/540 sayılı karar; Yargıtay HGK, 28.06.1995 tarihli ve E. 1995/18-426, K. 1995/687 sayılı karar; Yargıtay HGK, 06.03.1996 tarihli ve E. 1996/18-22, K. 1996/115 sayılı karar; Yargıtay HGK, 01.01.2007 tarihli ve E. 2007/5-160, K. 2007/189 sayılı karar

Kapitalizasyon faiz oranı, o bölgedeki araziler için bir baz olarak hareket noktasını oluşturur. Bu ortalama oranın, değeri biçilen araziye uydurulması gerekir. Dolayısıyla, kapitalizasyon faiz oranı, geniş kapsamlı araştırmalara ve belgelendirilen anketlere dayalı olarak saptanır.
Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin kapitalizasyon faiz oranı ise, bütün ayırıcı nitelikleri (kent ve kasabaya yakınlığı, ulaşım olanakları, ürünün değerleme kolaylığı, arazinin şekli, verimi, yüzölçümü, taşınmaz toprağının kompozisyonu, sulu-susuz olduğu, eğim oranı gibi) belirlendikten sonra saptanır. Araziye uygulanacak faiz oranı, saptanan bu niteliklere göre azalıp çoğalacaktır.
Türkiye'de, bölgelere özgü kapitalizasyon faiz oranının belirlenmediği; bununla birlikte yerleşmiş uygulama ve Yargıtay içtihatlarına göre bu oranın, Türkiye'nin coğrafi konumu, iklim koşulları, toprak yapısı ve verimliliğe etkili olan diğer unsurlar dikkate alınarak %3 ila %15 arasında olabileceği kabul edilmiştir.[257]
Bu oranlar Yargıtay'ın çeşitli kararlarında açıklanmış bulunmaktadır. Kararları ile uygulamada birlik sağlamakla görevli bulunan Yargıtay'ın, ülkenin çeşitli bölgelerinden gelen kamulaştırma bedellerinin artırılması veya kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi ile ilgili dava dosyalarının yıllardan beri süre gelen incelemelerinde, belli bölgelerde baz alınacak geçerli ortalama faiz oranları konusunda bir birikime sahip olduğu kabul edilmektedir.
Bilirkişi kurullarının raporlarında temel alınan kapitalizasyon faiz oranları, taşınmazın içinde yer aldığı bölgede ortalama oran olarak uygulanacak olmakla birlikte, ancak nesnel gözlemlere ve yargıcın denetimine olanak verecek gerekçelere dayanarak saptanacaktır.
Bu durumda hesaplama aşağıdaki şekildedir:

$$\text{Arazinin Değeri} = \frac{\textit{Net Gelir}}{\textit{Kapitalizasyon Faiz Oranı}}$$

Arazi niteliğindeki bir taşınmazın değerlemesinde geçerli olan yöntem, net gelir ve kapitalizasyon faizine dayalı bilimsel yöntemdir. Bu şekilde yapılan değerlemelerde belirleyici etkenler ile 2942 sayılı Yasanın 11. maddesinin 1. fıkrasının (i) bendinde sözü edilen objektif (nesnel) etkenler birbirinden farklıdırlar. Bir diğer deyişle, objektif (nesnel) etkenler, bilimsel yöntemde kullanılan kapitalizasyon faizinin belirlenmesinde etkili olan unsurların dışında kalan unsurlardır. Bu nedenle, bilimsel yöntemle yapılan değerlemede kapitalizasyon faizi belirlenirken dikkate alınan konular, ayrıca değer artırıcı unsur olarak kabul edilemez. Gerçekte, kapitalizasyon faizinin belirlenmesinde dikkate alınması gereken bazı konuların, kapitalizasyon faizinin belirlenmesinde göz ardı edilmeleri ve bunların değer artırıcı objektif unsurlar gibi düşünülmesi de yasaya aykırıdır[258].
Yargıtay içtihatlarında, elde edilen net gelire uygun kapitalizasyon faizi uygulanarak sonuca varılması ilkesi kabul edildiğinden kapitalizasyon faizinin tespiti önemlidir.[259] Kapitalizasyon faiz oranı ne kadar az ise, arazinin değeri de o ölçüde fazladır. Dolayısıyla, arazinin değeri ile kapitalizasyon faiz oranı arasında ters bir ilişki vardır.
g. Ürün Net Gelirinin Hesaplanması: Kamulaştırma Yasası'nın 11. Maddesinin 1. fıkrasının (f) bendine göre, arazi, değerleme tarihindeki niteliği dikkate alınarak ve olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelire göre değerlendirilir. Bu değerlemede, kamulaştırılan yerin tamamından uygun teknikle normal olarak sağlanabilecek gelir dikkate alınmış olduğuna göre, taşınmazın üzerinde bulunan diğer unsurların gelirinin artık taşınmazın zemin değerine bir katkısı söz konusu edilemeyeceğinden, başka bir deyişle taşınmaza kapama meyve bahçesi niteliği veren ağaçlar dışındaki ağaçların değeri de kapama bahçe olarak bulunan bedelin kapsamında kalacağı düşünülmeden, bu ağaçlar için de ayrıca değer saptanması doğru değildir.[260]

8) Arsalarda Değerleme

Kamulaştırma Yasası'nda, arsalarda, "*kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre değerleme yapılması,*" öngörülmüştür. Bir diğer deyişle, dava konusu taşınmaz arsa ise,

257 Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 04.04.2007 tarihli ve E. 2007/160, K. 2007/189 sayılı karar

258Rezaki, Tutar, Pulak ve Aras, 2003: 720.

259 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 10.5.2004 tarihli ve E. 2004/2696, K. 2004/3788 sayılı karar

260 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 31.10.2002 tarihli ve E. 2002/7624, K. 2002/10561 sayılı karar

bu tür taşınmazlara emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmelidir.[261] "Kamulaştırma gününden önceki," deyimi ile, "kamulaştırmanın onaylanmasından önceki" veya "kamulaştırma kararından önceki" deyimi anlaşılmalıdır[262]. Doğru sonuçlara ulaşılabilmesi için, emsal alınan taşınmazın satış tarihinin değerleme tarihinden önce ve değerleme tarihine yakın bulunması, dava konusu taşınmaza örnek oluşturabilecek nitelikte, dava konusu taşınmaz ile aynı veya yakın semtlerde bulunması, topografik yapısı, manzarası, konumu, üzerinde yapılabilecek inşaat ve katlar için izin ve ruhsat sınırları, yüzölçümleri, imar uygulamasına konu edilmiş olup olmadıkları, sokak, cadde veya şehir alanlarına cepheleri ve mesafeleri gibi yönlerden benzer ya da yakın özelliklere sahip bulunması aranmaktadır.[263]
Arsalara değer biçilmesi için;
10.1.1.1.1.1.1.12Emsal değerler temel alınmalıdır.

10.1.1.1.1.1.1.13Emsal değerler, kamulaştırma gününden önceki tarihlere ait olmalıdır.

10.1.1.1.1.1.1.14Emsal satışların özel amacı olmamalıdır.

10.1.1.1.1.1.1.15Kamulaştırma yoluyla eldeğiştirme biçiminde olmamalıdır.

10.1.1.1.1.1.1.16Emsal taşınmazlar arasında özellik ve değer farkı bulunmamalıdır.[264]

10.1.1.1.1.1.1.17Emsal taşınmazların,

10.1.1.1.1.1.1.18Kamulaştırılacak taşınmazla bitişik ya da aynı imar adasında ve aynı imar iznine sahip olmasına,[265]

10.1.1.1.1.1.1.19Kamulaştırılacak taşınmazla aynı konumda bulunması, aynı nitelikleri ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümlerde olmasına,[266]

özen gösterilmelidir.

9) Emsal Alınamayacak Satışlar

Kamulaştırma Yasası'nın 11. Maddesinin 1. fıkrasının (g) bendinde, "*Arsalarda, (...) emsal satışlara göre (...)*" deyimindeki "satış" sözcüğü nedeniyle, emsal seçilecek taşınmazların devrinin kesinlikle bir satış işlemi ile gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Türk Medeni Kanunu'na göre mülkiyeti nakleden çok sayıda işlem vardır. Bunlar, satış (temlik), bağışlama, trampa, taksim, ölünceye kadar bakma koşulu, miras, işgal, yeni arazi oluşumu, kazandırıcı zamanaşımı ve diğer istisnai (ayrık) durumlardır. Bunlardan yalnızca "satış" işlemine yasada yer verildiğinden, diğer edinme şekilleriyle edinilmiş taşınmazlar emsal olarak alınamazlar.

---

261 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 04.03.2010 tarihli ve E. 2010/1804, K. 2010/3273 sayılı karar

262 Böke, 2003: 407.

263 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 27.11.2014 tarihli ve E. 2014/8452, K. 2014/17131 sayılı karar

264 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 25.12.2014 tarihli ve E. 2014/10744, K. 2014/19024 sayılı kararında, "dava konusu taşınmazın emsal taşınmazdan 7 kat daha değerli olduğu kabul edilmiştir. Dava konusu taşınmazla özellik ve değer farkı bulunan taşınmaz uygun emsal olarak kabul edilemez. Zira böyle bir emsalle yapılacak karşılaştırmadan sağlıklı ve gerçekçi bir sonuca ulaşılması her zaman olası değildir. Bu nedenle, resen araştırma yapılarak, dava konusu taşınmaza emsal olabilecek taşınmazlar bulunup, bunların seçilen satışlarına ait tapu kayıtları dosyaya getirtilip bunlara göre değerlendirme yapılması gerekirken, yanıltıcı olma unsuru yüksek olan dava konusu taşınmaza göre az değerli ve farklı konumdaki bir taşınmazın emsal alınarak değerlendirme yapan raporun hükme esas alınması, ... doğru görülmemiştir." denilmektedir.

265 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 10.06.2002 tarihli ve E. 2002/5544, K. 2002/6618 sayılı karar.

266 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 20.06.2002 tarihli ve E.2002/6100, K.2002/7052 sayılı karar

Benzer bir şekilde, sermaye artırımına giden bir şirketin kendi taşınmazına biçtiği değer, kesin satışın gerçekleşip gerçekleşmediği saptanamayan geçici ihale sonucu belirlenen değer, izale-i şüyu davasında bilirkişi tarafından belirlenen değer, Ticaret Odaları tarafından yapılan değer takdirleri,[267] İmar Yasası gereğince yapılan değer takdirleri de satış işlemi olmamaları yanı sıra, ayrıca özel niteliklere sahip olmaları nedenleriyle de emsal olarak alınamazlar[268]. Emlak vergisi değeri esas alınarak değerleme yapılamayacağından, buna yönelik talepler de Yargıtay tarafından kabul edilmemektedir.[269]

Emsal alınan zemin üzerindeki ticari işletme olarak kullanılan yapının değeri hesaplanıp satış bedelinden düşülsede, gerçekte taşınmazın değerinin nesnel ve sağlıklı bir şekilde belirlenmesi olanaksız olduğundan, ticari işletme nitelikli emsaller, arsa nitelikli taşınmazlara göre uygun emsal değildirler.[270] Görüldüğü gibi, emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı nitelikte ve özellikte olmasına dikkat edilir. Benzer şekilde emsal alınamayacak pek çok satış vardır.

Yargıtay, arsa nitelikli bir taşınmaza emsal olarak gösterilen ve üzerinde akaryakıt istasyonu bulunan bir taşınmazın yapı değerinden başka ticari değerinin de bulunduğu, bu istasyonun satışının ticari rekabet kuralları çerçevesinde gerçekleştiği, istasyonun ticari değerinin objektif tespitinin olanak dışı olduğunu belirterek, bu özellikleriyle, üzerinde akaryakıt istasyonu bulunan bir taşınmazın serbest satış olmadığı, taşınmazın nitelikleri ve satış sözleşmesinin tarafları dikkate alındığında ticari amaçlı bir satış olduğu ve taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığını kabul etmiş ve bilirkişi kurulunun emsal seçimini isabetli yapmadığına karar vermiştir.[271]

Değişik tarihlerdeki satışların kendi arasında çelişkili bedellerle gerçekleştirilmiş olduğunda kuşku duyulduğunda da, emsal seçilen bu satışların gerçek bedelli satışlar olmadığı düşünülerek, bu taşınmazların somut emsal olarak alınmaması gerekmektedir.[272]

Emsal olarak seçilen bir taşınmazın üzerinde bir yapı bulunabilir. Bu durumda, bu yapının da satış kapsamında olduğu düşünülmeli ve yapı değeri hesaplanarak satış bedelinden düşüldükten sonra satış değeri bulunmalıdır. Ancak, emsal taşınmaz üzerindeki yapının türü akaryakıt istasyonu, otel, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sanayi tesisi ve benzeri olması durumunda yapının resmi birim fiyatlara göre bulunacak değerinin gerçek yapı değeri olmayacağı da gözetilmelidir. Yapının türünün ve niteliğinin taşınmazın emsal olarak alınmasına engel oluşturabileceği değerlendirilmelidir.

10) Özel Amaçlı Satışlar

Kamulaştırma Yasası'nın 11. Maddesinin1. fıkrasının (g) bendindeki, *"Arsalarda, (...) özel amacı olmayan emsal satışlara göre ..."* deyimi nedeniyle kamulaştırma bedelinin tespitinde özel amaçlı satışların emsal kabul edilmeyeceği açıklanmıştır. Bu tür satışların türleri yasada yer almadığından, bu konuya Yargıtay İçtihatları ile açıklık getirilmiştir. Genel olarak, tarafların özgür iradeleriyle oluşmayan veya var olan ekonomik koşullar içerisinde gerçekleşmeyen satışların emsal satış olamayacakları belirtilmektedir. Malikin, gerçek bir satış iradesine dayanmayan işlemler özel amaçlı değerlendirilmektedir. Örneğin, kamulaştırma işlemi sonucu idare ile malikin uzlaştığı bedelin bile emsal olarak alınamayacağı ileri sürülmektedir. Çünkü, kamulaştırma işlemi iptal edilmedikçe, mülkiyet kamulaştırma işleminin kesinleşmesiyle idareye geçmektedir. Bu süreçte malikin direnmesi, idarenin kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın adına tescili davası açmasını gerektireceğinden, kaçınılmaz olarak taşınmaz sonunda idare adına tescil edilecektir. Yani, malik uzlaşmaya yanaşmadığında 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın ilgili maddeleri uyarınca mülkiyet idareye geçeceğinden, kamulaştırma niteliğindeki bir satışın tamamen özgür irade ürünü olduğunun söylenemeyeceği belirtilmektedir[273].

Yargıtay'ca, belediye encümeni kararıyla açık artırma ile bir şirkete yapılan satış ticari amaçlı bir satış olarak değerlendirilmiş ve taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığı için emsal kabul edilmemiştir. Bu

267 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 22.05.1998 tarihli ve E. 1998/4141, K. 1998/5861 sayılı karar

268Rezaki, Tutar, Pulak ve Aras 2003: 452.

269 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 17.11.1998 tarihli ve E. 1998/11279, K. 1998/12773 sayılı karar

270 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 13.06.2002 tarihli ve E. 2002/6021, K. 2002/6788 sayılı karar

271 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 25.12.2014 tarihli ve E. 2014/20126, K. 2014/18996 sayılı karar

272 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 21.10.2014 tarihli ve E. 2014/5975, K. 2014/14499 sayılı karar

273Rezaki, Tutar, Pulak ve Aras, 2003: 455.

durumlarda, özellikle büyükşehir belediyesi sınırları içinde, değerleme konusu taşınmaza daha yakın konumda ve değerleme tarihine yakın tarihli taşınmaz satışlarının bulunmasının olanaklı olduğu belirtilerek, hükme esas alınan bilirkişi raporunda değerleme konusu taşınmaz ile benzer özellikler taşımayan bir parselin satışının somut emsal alınması yerinde bulunmamış ve emsalin, özel amaçlı olmayan, özel nitelikleri bulunmayan taşınmaz satışlarından seçilmesi gerektiği belirtilmiştir.[274]
Danışıklı olarak (muvazaa) yapılan satışlar ya da vergiden kaçınmak için çok az değerde gösterilen satışlar da emsal alınamazlar.[275]
Emsal olarak incelenen taşınmazın satıcısı aynı zamanda alıcı olan kooperatifin yöneticiliğini de yaptığı dikkate alındığında, böyle bir satış üzerinde şüphe bulunduğundan emsal olarak incelenmemesi gerekmektedir.[276]
Anonim şirketlerin ticari rekabet nedeniyle yapmış oldukları taşınmaz alımları da özel amaçlıdırlar ve emsal olarak kabul edilmezler.[277]
Emsal olarak alınan taşınmazın satışı şirkete yapılan satış olduğundan özel amaçlıdır. Bu durumlarda, böylesi satışların emsal olamayacağı gözetilerek taraflara yeniden emsal bildirmeleri için olanak tanınması, gerektiğinde resen emsal getirilerek yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapılıp, alınacak raporun sonucuna göre hüküm kurulması gerektiği düşünülmeden geçersiz raporlara göre karar verilemez.[278]
Emsal taşınmazın üzerinde satış tarihinde benzin istasyonu ve bütünleyici parçalar var olup, bu satışın alıcısının ve satıcısının ilgi alanı nedeniyle özel amaçlı satış olduğu sabit olduğundan, emsal olarak alınamaz.[279]
Hastane, iş merkezi, özel dershane gibi özel amaca dönük alımlar da özel amaçlı kabul edilirler ve emsal olarak alınmazlar.
Uygulamada, özel amaçlı olarak değerlendirilip, emsal olarak kabul edilmemesine karşın, gerçekte satış bedelleri yönünden en doğru ve geçerli olan satışlar da vardır. İzale-i şüyu davaları sonunda yapılan açık artırmalı satışlar, belediyeler tarafından açık artırma ile yapılan satışlar, özelleştirme ihalelerinde açık artırma ile medya önünde yapılan satışlar ve benzerleri bunlara örnektir. İhaleye fesat karışmış olmasından dolayı iptal edilmedikçe bu tür satışlar en doğru satışlar olarak kabul edilebilirler. Ancak, bu satışların çok özel nedenlerle yapıldığı ve kesinleşen bedelin gerçeği yansıtmadığı geçerli kanıtlara dayandırıldığında, bu satışların da emsal olarak değerlendirilmesinden kaçınılabilir[280].
a. Kamulaştırma Gününden Sonraki Satışlar: Kamulaştırma Yasası'nın 11. maddesinin 3. fıkrasının (g) bendinde, *"Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki (...) emsal satışlara göre ..."* deyimi nedeniyle kamulaştırma bedelinin tespitinde "kamulaştırma günü" özel bir önem kazanmaktadır.
Kamulaştırma Yasası'nın 24.04.2001 tarihli ve 4650 sayılı yasa ile değişik 10. maddesinin 1. fıkrasında, *"Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu hususta ki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister,"* denilmektedir. Taşınmazın, belirtilen Yasa hükmü gereği, kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve idare adına tescili istemiyle mahkemeye başvurulan tarih, değerleme tarihidir. Bu

274 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 16.09.2014 tarihli ve E. 2014/10386, K. 2014/12743 sayılı karar

275 Yargıtay HGK, 18.06.2008 tarihli ve E. 2008/5-435, K. 2008/441 sayılı karar

276 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 10.04.1995 tarihli ve E. 1995/2714, K. 1995/4354 sayılı karar

277 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 24.01.2008 tarihli ve E. 2007/13098, K. 2008/262 sayılı karar; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 09.04.2009 tarihli ve E. 2009/2478, K. 2009/5612 sayılı karar; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 27.03.2014 tarihli ve E. 2014/1926, K. 2014/8682 sayılı karar

278 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 09.04.2009 tarihli ve E. 2009/2478, K. 2009/5612 sayılı karar

279 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 25.02.2003 tarihli ve E. 2003/20533, K. 2003/2032 sayılı karar

280Rezaki, Tutar, Pulak ve Aras, 2003: 456.

değerleme tarihi, yasada belirtilen "kamulaştırma günü"dür ve bu tarihten sonra yapılan satışlar emsal alınamazlar.[281] Bir diğer deyişle, değerleme tarihinden sonraki alım satımlar incelemeye alınamazlar.
Yasada "kamulaştırma günü" deyimi kullanıldığından, bu tarihin gün, ay, yıl olarak dikkate alınması ve bu tarihten önce gerçekleşen satış işlemlerinin kesinlikle emsal olarak alınması gerekmektedir. Bir diğer deyişle, kamulaştırma gününden sonraki satışlar emsal olamayacakları gibi, kamulaştırma günündeki satışların bile emsal alınmasının yasaya aykırılık oluşturacağı belirtilmektedir. Yasanın açık ve kesin ifadesi karşısında, değerleme tarihinden sonraki bir satış işleminin bedelinin endeksler uygulanarak geriye taşınması ve değerleme tarihindeki miktarın hesaplanması da emsali geçerli duruma getirmemektedir[282].
b. Kamulaştırma Nedeniyle Yapılan Alımlar: Kamulaştırma Yasası'nda 4650 sayılı Yasa ile yapılan değişiklik sonrası, Yasanın 8. maddesinde öngörülen idare ile taşınmaz malikinin anlaşarak taşınmazın satın alınması yoluyla ortaya çıkan bedelin yanı sıra, Yasa'nın 10. maddesi gereği açılan bedel tespiti ve tescili davası ile belirlenen bedel de emsal alınamaz[283].
c. Paydaşlar ve Yakın Akrabalar Arasındaki Satışlar: Taşınmazın paydaşları arasında yapılan ve birbirinden çok farklı olabilen satışların yanı sıra, yakın akrabalar arasındaki (baba-oğul-kardeş vs.) danışıklı alım satımlar da emsal alınamazlar[284].
ç. Resmi Olmayan Satışlar: Türk Medeni Kanunu'na göre, "*taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur,*" (m. 705). Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır (m. 706). Tapu Yasası'na göre (m. 26), "resmi şekil", tapu müdürü veya tapu görevlileri tarafından düzenlenen "resmi senet"dir. Dolayısıyla, tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek gerçekleşen satışlar resmi satışlardır. Bunun dışındaki tüm satışlar, resmi olmayan satışlardır. Örneğin, gayrimenkul satış vaadi senedi ile yapılan alım satımlar, harici senetle yapılan alım satımlar resmi olmayan işlemlerdir. Bu bakımdan, emsal alımın kesinlikle tapu müdürlüğünde satış işlemi ile yapılmış olması gerekmektedir. Bir diğer deyişle, tapu kütüğünde işlem görmeyen alımlar emsal alınamazlar.
11) Arsalarda Emsal Karşılaştırması
Kamulaştırma Yasası'nın 11. maddesinin 3. fıkrasının (g) bendinde yer alan, *"Arsalarda, (...) emsal satışlara göre ..."* deyimindeki "göre" sözcüğü nedeniyle kamulaştırma bedelinin tespitinde yalnızca "emsal satışlar" dikkate alınacaktır.
Değerleme konusu taşınmaz ile emsal alınacak taşınmaz birbiriyle karşılaştırılacaktır. Bu karşılaştırmada;

1. Her iki taşınmazın bulunduğu il-ilçe-mahalle-mevkii, semt, ulaşım ve yola yakınlık-uzaklık durumları, kent merkezine yakınlık, yerleşik alanla olan ilişkileri, imar planı kapsamında olup olmadıkları, olmaları durumunda kullanış türleri ve imar hakları açısından durumları, altyapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadıkları,
2. Değerlemeye konu taşınmaz ile emsal taşınmazın ana cadde veya ara yola cepheli olup olmadıkları, yol üst yapısı (asfalt, taş kaplama vb),
3. Taşınmazların bulundukları bölgenin sosyo-ekonomik farklılıkları, bu farklılıkların taşınmazların değerlerine etkileri,
4. Taşınmazın zemin etüdü ve jeolojik açıdan depreme veya diğer doğal afetlere karşı durumları, taşınmazların topoğrafik durumları bu özelliğin yapı bakımından ayrıca bir avantaj yaratıp yaratmadığı,
5. Taşınmazların orman, deniz, göl, nehir, park ve benzeri manzara durumu,
6. Taşınmazların tek başına yapı hakkı olup olmadığı, kent merkezi ile bağlantıları, ulaşım bağlantıları (metro, otobüs, tren, vapur ve benzeri ile ilişkileri).

Yukarıda belirtilenler dışında daha pek çok açıdan gerek emsal ve gerekse değerleme konusu taşınmazın durumları ayrı ayrı ele alınarak incelenmeli ve ayrıntılı bir şekilde belgelere dayalı olarak yapılacak değerlendirmelere raporda yer verilmelidir. Yapılacak karşılaştırmalarda, yukarıda açıklandığı üzere emsal alınmayacaklar, özel amaçlı satışlar, resmi olmayan satışlar, kamulaştırma gününden sonraki

281 Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 08.04.2004 tarihli ve E. 2004/1891, K. 2004/2880 sayılı karar

282Rezaki, Tutar.Pulak ve Aras, 2003: 465.

283 Karagöl, 2009: 145; Çınar 2010: 254.

284 Buyurgan, 2009: 113.

satışlar gibi değere etki eden tüm unsurlar değerlendirilmelidir. Yapılacak değerlendirmelerde, emsal ile taşınmaz arasında çok büyük farklılıklar tespit edilmesi durumunda, bunlar emsal dışında bırakılmalıdırlar. Çünkü, değeri olumsuz etkileyebilecek bu gibi unsurların emsalde dikkate alınması yanıltıcı ve isabetsiz değerlemelere neden olabilirler.

a. Arsaların Değerlemesinde Özel Durumlar: Arsaların değerlemesinde, emsal ile değerlemeye konu taşınmazın içinde bulunduğu alanlarda geçerli olan mülkiyet ve imara ilişkin hukuksal durumlar arasındaki benzerlikler veya farklılıklar da değerlemeye etki ederler.

Bu taşınmazların içinde bulundukları alanlar; sit ilan edilen yerler, su havzaları ve dere yatakları, kıyılar, turizm koruma ve geliştirme bölgeleri ve turizm merkezleri, boğaziçi alanı, zeytinlik alanları, plansız alanlar, gecekondu bölgeleri, ormanlar (devlet ormanları, ormanlardan orman sınırları dışına çıkarılan yerler ve özel ormanlar), tarım arazileri, mera arazileri, vakıf arazileri, sanayi alanları, karayolları kenarlarındaki yapılar, Zonguldak Taşkömürü Havzası, Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) Bölgesi, gedik ve zeminler (örfü belde ve paftos), askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri, kentsel dönüşüm alanları, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve benzeri pek çok farklı türde alanlar içine isabet edebilirler. Taşınmazın isabet ettiği bölgede birden fazla yasanın ve mevzuatın uygulanması gerekliliği nedeniyle, emsal ile değerlemeye konu taşınmazın aynı koşullara tabi olup olmadıkları incelenmeli, benzerlikler ve farklılıklar belirlenerek, değere etkileri açıklanmalıdır.

Örneğin, bir taşınmaz sit alanında kaldığında, doğal-arkeolojik-kentsel-tarihi olmak üzere 4 farklı türdeki sit alanından hangisine isabet ettiği tek başına yeterli değildir. Bu sit alanlarının da kendi içinde dereceleri olduğu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası ve ilgili Yönetmelikleri yanı sıra Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları ile Koruma Bölge Kurulu/Komisyonu kararlarına tabi oldukları değerlendirilmelidir. Bu durumda, gerek emsal ve gerekse değerlemeye konu taşınmazın I. ve II. derece arkeolojik sit alanına isabet etmesi durumunda, bu alanlarda imar hakkının bulunmadığı, hazine taşınmazı ile trampa edilmesi ve/veya kamulaştırılması gerektiği düşünülmelidir. Benzer bir durum, emsalin veya değerlemeye konu taşınmazın "Mutlak Koruma Alanı" veya "Kısa Mesafeli Koruma Alanı"nda kalması durumunda da yaşanmaktadır.

12) Yapılarda Değerleme

a. Yapılardaki Değerlemelerde "Kamulaştırma Tarihi" ile İlgili Anayasa Mahkemesi Kararı: Kamulaştırma Yasası'nda, yapılarda, *"(...kamulaştırma tarihindeki...) resmi birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve yıpranma payının dikkate alınarak değerleme yapılacağı*," öngörülmüştür. Maddede yer alan "*kamulaştırma tarihindeki*" nitelemesi, Anayasa Mahkemesi'nin 09.04.2003 tarihli ve E. 2002/79, K. 2003/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçesi şöyledir (Resmî Gazete, 25.12.2003-25327):

"Anayasa'nın 46. maddesinin 03.10.2001 günlü, 4709 sayılı Yasa ile değiştirilmeden önceki metninde, kamulaştırma bedelinin saptanmasında diğer unsurların yanı sıra "kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri" temel alınmasına karşın, yapılan değişiklikle "gerçek karşılık" ilkesi benimsenmiştir. Buna göre, kamulaştırma bedeli olarak Anayasa'da öngörülen miktar "gerçek karşılık" olduğundan, bedele ilişkin yasa ile yapılan düzenlemenin bu miktara ulaşmaya elverişli olması gerekir.

İdarenin, malikin rızasına gerek olmaksızın yapabileceği bir işlem olan kamulaştırmada, itiraz konusu kural uyarınca kamulaştırma bedelinin saptanmasında kamulaştırma tarihinin temel alınması, idarenin mahkemeden kamulaştırma bedelinin belirlenmesini istediği süreye kadar geçecek zamanın belirsiz ve uzun olabilmesi nedeniyle gerçek karşılığa ulaşmayı engelleyebilecektir. Ayrıca, kamulaştırma tarihinin temel alınması, söz konusu sürelerin farklı olması nedeniyle aynı konumdaki kişilere farklı karşılıklar ödenmesi sonucunu da doğurabilecektir.

Bu nedenlerle itiraz konusu kuralda benimsenen hesaplama yöntemi değil, fakat bedelin belirlenmesi için temel alınacak "kamulaştırma tarihi" ibaresi Anayasa'nın 46. maddesine aykırıdır."

b. Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri: Yapılarda mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak **"Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"**, yapının mimarlık hizmetlerine temel olan sınıfı dikkate alınarak, inşaat genel giderleri ile yüklenici karı içinde olmak üzere belirlenerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca, **"Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak …. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"** adıyla her yıl yayınlanmaktadır. Söz konusu inşaat sınıflarını ve birim metrekare bedellerini görmek için bu tebliğe bakmak gerekir.

Kamulaştırılan yapılara, dava tarihindeki resmi birim fiyatlar, bir diğer deyişle **"Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"** ile yıpranma payı da dikkate alınarak takdir edilir.[285] Yapı yaklaşık birim maliyetlerinin önceden açıklanması durumunda, bu maliyet değerlerinin dava tarihine güncelleştirilmesi gerekmektedir.[286]

Yıpranma Paylarının Düşülmesi: Eski binaların yeniden yapılması durumuna göre, bulunacak inşaat maliyet bedelinden, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün 23. maddesinde belirtilen tablodaki oranlarda yıpranma payı düşülür. Binaların nitelikleri ve yüzölçümleri kesin olarak belirtilmeden yalnızca sınıflarının yazılarak değer saptanması ile hüküm kurulması doğru değildir.[287]

Yapılar için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın **"Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"**nin gerçeği yansıtmadığından söz edilerek, piyasadaki serbest alım satım değerleri göz önünde tutularak bedel belirlenemez.[288]

Kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki yapıların kime ait olduğu tartışmasız belli ise, her yapı değeri malikine verilmelidir.[289] Paylı taşınmazlarda, paydaşlardan biri yapının kendisine ait olduğunu kanıtlamadan yapı değerinin tamamı kendisine verilemez.[290]

Özet olarak;

Yapılara, resmi birim fiyatlarına göre yıpranma payı düşülerek değer biçilir.

Kamulaştırmasız el atma ve bedel tespiti davalarında, kural olarak enkaz bedeli düşülmez. Bunun istisnai durumu, eğer yapı sahibi yapının enkazını götürürse enkaz bedeli de düşülür.

Yapılar için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen **"Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"** bir yıl boyunca geçerlidir. Ancak, Yargıtay, yapı resmi birim fiyatlarının, yayımlandıkları tarihten kamulaştırma tarihine göre fiyatların güncellenmesini istemektedir. Böylece, **"Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"** ile kamulaştırma tarihi arasındaki sürede, enflasyon farkının ödenebileceği kabul edilmektedir.

Yapılara, özelliklerine uygun sınıflarına göre değer biçilir. Yapılarda, yaşa göre yıpranma payı düşülmelidir.

Yapının belirtilen nitelikleri ve sınıfı dışında, ayrıca ek özellikleri de varsa, bunların da raporda ayrıntılı olarak açıklanması gerekmektedir. Örneğin, lambri, antika özellik, şömine parke ve benzeri gibi.

13) Değerlemede Dikkate Alınmayacak Konular

Kamulaştırma Yasası'nın 11. maddesinin 3. fıkrasında, "Taşınmaz malın değerinin belirlenmesinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet girişiminin neden olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz," denilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere, kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve taşınmazın adına tescili için idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün "davanın açıldığı tarih"tir ve kamulaştırma bedelinin de bu tarihe göre hesaplanması gerekir. Bu tarihten sonra, taşınmazın durumunda oluşan değişiklikler değerlemede dikkate alınmazlar.

Örneğin, kamulaştırma tarihinde (davanın açıldığı tarihte) fındıklık olan arazinin, bu tarihten sonra çevresinde hızla yapılan deprem konutları nedeniyle götürülen yol, su, elektrik gibi belediye hizmetlerinden dolayı değerinin arttığı gerekçesiyle kamulaştırma bedelinde artışa gidilemez.[291] Veya bir taşınmazın yol olarak kamulaştırılmasının ya da sulama amacıyla kamulaştırılmasının bedele herhangi bir etkisi yoktur. Tarım arazisi nitelikli bir yerin, özel olarak imar planına alınıp arsa niteliğine

---

285 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 10.06.2002 tarihli ve E. 2002/8175, K. 2002/13218 sayılı karar; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 12.06.2006 tarihli ve E. 2006/5651, K. 2006/7179 sayılı karar

286 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 27.04.2004 tarihli ve E. 2004/2592, K. 2004/5141 sayılı karar

287 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 18.03.2004 tarihli ve E. 2004/2140, K. 2004/3130 sayılı karar

288 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 13.07.1981 tarihli ve E. 1981/7544, K. 1981/8140 sayılı karar

289 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 24.10.1975 tarihli ve E. 1975/11439, K. 1975/14648 sayılı karar

290 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 21.05.1981 tarihli ve E. 1980/4620, K. 1981/5894 sayılı karar

291 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 26.04.2004 tarihli ve E. 2004/3544, K. 2004/5104 sayılı karar

dönüştürülmesi veya kamulaştırma yapılması gereken bir alanda plan ve proje hazırlanarak ek bir değer kazandırılması durumunda bu değer artışları dikkate alınmayacaktır[292].
Taşınmazın kamulaştırma tarihinde imar planında kamu hizmetlerine tahsisli olmasına karşın, sonrasında kullanış biçiminin konut ya da ticaret olarak değiştirilmesi, değerlemede dikkate alınmaz. Yani kamulaştırmayı gerektiren imarın neden olacağı değer artışı hesaba katılmaz.[293] Bir diğer deyişle, taşınmaz kamulaştırma tarihinde hangi amaçla kullanılıyorsa veya hangi amaca özgülenmişse bedel ona göre belirlenecektir. Daha sonraki kullanış biçimlerinin veya özgülenme şeklinin kamulaştırma bedeline hiçbir etkisi bulunmamaktadır.

14) En İyi Emsal Satışlar

En iyi emsal, taşınmazın kendisinin satışına ilişkin olanıdır.[294] Bunun dışında, kural olarak en iyi emsal satışlar şunlardır[295]:

1. Özel kişiler arasında piyasa koşullarına uygun olarak serbestçe yapılan alım satımlar,
2. İhale yöntemi ile yapılan alımlar,
3. Taşınmazın yakın tarihli kendi alımı.

Emsaller, zorunluluk olmadıkça, tercihen benzer yüzölçümü olan, birbirine yakın bölgelerden ve değerlendirme tarihine yakın tarihli alım satımlar olmalıdır.

15) Düzenleme Ortaklık Payı Düşülmesi

İmar Yasası'nın 18. maddesi ve 2981 sayılı Yasanın10/c maddesine göre "arazi ve arsa düzenlemesi" adıyla 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 düşülmektedir. Ancak, bu maddeye göre herhangi bir bedel ödenmeksizin alınacak en çok düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye bağlı tutulan arazilerin ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.
Teknik bir dizi işlemin ardından gerçekleşen arazi ve arsa düzenlemesi ve bu işlem sırasında düşülen düzenleme ortaklık payı ardından kadastro parselleri imar parselleri durumuna gelmektedirler.
Kamulaştırılacak taşınmazın imar parseli, emsalin ise kadastro parseli olması veya tersi durumda değerler arasında uyum sağlanması için düzenleme ortaklık payı oranı kadar bir indirim yapılması veya eklenmesi gerekebilir.

Düzenleme Ortaklık Payının Emsal Karşılaştırmasında Dikkate Alınması

Taşınmaz ve Emsalin Her İkisi de Kadastral Parsel İse: Taşınmazın belirlenen değerinden düzenleme ortaklık payı nedeniyle indirim yapılmaz.
Taşınmaz Kadastral, Emsal İmar Parseli İse: Taşınmazın belirlenen bedelinden arsa düzenlemesi sırasındaki düzenleme ortaklık payı oranı kadar indirim yapılmalıdır.
Taşınmaz ve Emsalin Her İkisi de İmar Parseli İse: Taşınmazın belirlenen değerinden düzenleme ortaklık payı nedeniyle indirim yapılmaz.
Taşınmaz İmar Parseli, Emsal Kadastral Parsel İse: Emsalin kadastral parsel olarak bulunan değerine arsa düzenlemesi sırasındaki düzenleme ortaklık payı oranı kadar ekleme yapılmalı, böylece emsal de imar parseli durumuna getirilmelidir.

11. KISMEN KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma Yasası'nın "Kısmen Kamulaştırma" başlıklı 12. maddesine göre, "kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;
a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma nedeniyle bir değişiklik olmaması durumunda, o malın 11. maddede belirtilen ilkelere göre biçilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarıdır.
b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana gelmesi durumunda; bu eksilen değer miktarı belirlenerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen ilkelere göre belirlenen kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktardır.

292Rezaki, Tutar, Pulak ve Aras, 2003: 735.

293 Yargıtay 5. 18. Hukuk Dairesi, 28.06.1999 tarihli ve E. 1999/6918, K. 1999/8733 sayılı karar

294 Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 06.04.1994 tarihli ve E. 1994/4223, K. 1994/7210 sayılı karar

295 Buyurgan, 2009: 113-114.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana gelmesi durumunda ise, artış miktarı belirlenerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen ilkelere göre belirlenen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır.
Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.
(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11. maddede belirtilen ilkelere göre bedel biçilerek belirlenir.
Kamulaştırma dışında kalan kısmın, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olması durumunda, 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 eklenir. Bu masraflar ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz.
Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan durumlarda mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının bildirilmesinden başlayarak otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.
Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, kamulaştırma işleminin tamamlandığına ilişkin ilanın indirildiği tarihten itibaren bir yıl içinde sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulup bozulmadığı, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olup olmadığı yönlerinden ilgili valilikte kurulan komisyon tarafından incelenir. Komisyonca yapılan inceleme sonucunda çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulduğuna ve taşınmaz maldan yararlanılmasının mümkün olmadığına karar verilmesi halinde taşınmaz mal kamulaştırmaya tabi tutulur. Taşınmaz mal sahibinin bu kapsamda açacağı davalarda ilgili valilik komisyonuna başvurulması dava şartıdır. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin hususlar Cumhurbaşkanınca yürürlüğe konulan yönetmelikle düzenlenir. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 nci ve 23 üncü maddeler uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de göz önünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir.
Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, önceden paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarrufuna ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler yalnızca bu paydaşa veya paydaşlara ilişkin yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Payların veya paydaşların yalnızca bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.
Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir."

Örnek 1: 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 12. maddesine göre yapılan kısmen kamulaştırmada, 20.000 m^2'lik bir arazinin 1/4'lük kısmı kamulaştırılmıştır. Kamulaştırma öncesi arazinin yıllık ortalama net geliri 1.500 TL/dönüm ve ortalama kapitalizasyon oranı %12'dir. Kamulaştırmadan sonra arazinin yıllık ortalama net geliri 2.000 TL/dönüm, kapitalizasyon oranı ise %10 olarak saptanmıştır. Bu durumda kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri kaç TL'dir?

Çözüm:

Kamulaştırma Yasası'nın "Kısmen Kamulaştırma" başlıklı 12. maddesine göre;
Kamulaştırılan Kısım= A1
Kamulaştırma Dışı Kalan Kısım= A2
A Parseli= Kamulaştırılan Kısım (A1) + Kamulaştırma Dışında Kalan Kısım (A2)

1. Kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde kamulaştırma öncesine göre bir değer farkı yoksa, saptanan kamulaştırma bedeli ödenir.
2. Kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana gelmesi durumunda; eksilen değer kamulaştırma bedeline eklenir.
3. Kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana gelmesi durumunda; artan değer kamulaştırma bedelinden çıkarılır.

Verilenler

1. Taşınmazın Yüzölçümü: 20.000 m^2= 20 dönüm
2. Kamulaştırılan Kısım: 5.000 m^2= 5 dönüm

3. Kamulaştırma Öncesi Yıllık Ortalama Net Gelir: 1.500 TL/dönüm; Kapitalizasyon Oranı: %12
4. Kamulaştırma Sonrası Yıllık Ortalama Net Gelir: 2.000 TL/dönüm; Kapitalizasyon Oranı: %10
İstenen: Kısmen kamulaştırılan 5.000 m^2= 5 dönüm yüzölçümü olan alanın değeri?

$$\text{Kapitalizasyon Oranı}=\frac{\textit{Yıllık Ortalama Net Gelir}}{\textit{Taşınmazın Değeri}}$$

$$\text{Taşınmazın Değeri}=\frac{\textit{Yıllık Ortalama Net Gelir}}{\textit{Kapitalizasyon Oranı}}$$

a) Kamulaştırma Öncesi
1 Dönümün Değeri= 1.500 TL/dönüm / 0,12= 12.500 TL/dönüm
5 Dönümün Değeri= 12.500 TL x 5= 62.500 TL
15 Dönümün Değeri= 12.500 TL x 15= 187.500 TL
b) Kamulaştırma Sonrası
1 Dönümün Değeri= 2.000 TL/dönüm / 0,10= 20.000 TL
5 Dönümün Değeri= 20.000 TL * 5= 100.000 TL
15 Dönümün Değeri= 20.000 TL/ dönüm * 15= 300.000 TL
Fark= Kamulaştırma sonrası (300.000 TL) – Kamulaştırma öncesi (187.500 TL) = 113.000 TL
Kamulaştırma sonrası, kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde artış meydana gelmiştir. Bu artış miktarının 5 dönümlük kamulaştırma bedelinden indirilmesi gerekir. Eğer, indirilecek miktar, kamulaştırma bedelinin yarısından fazla ise ne yapılacaktır?
Kamulaştırma Yasası gereği, 5 dönümün kamulaştırma bedeli olan 62.500 TL'den yapılacak indirim, her koşulda bu bedelin %50'sinden fazla olamaz. Oysa ortaya çıkan değer artışı bu miktardan fazladır. Bu durumda kısmen Kamulaştırılan Kısmın (5 Dönümün) Değeri= 62.500 – (62.500/2) = 31.250 TL olur.
Örnek 2: 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 12. maddesine göre yapılan kısmen kamulaştırmada, 20.000 m^2'lik bir arazinin yarısı kamulaştırılmıştır. Kamulaştırma öncesi arazinin yıllık ortalama net geliri 0,75 TL/m^2 ve ortalama kapitalizasyon oranı %12'dir. Kamulaştırmadan sonra arazinin yıllık ortalama net geliri ve kapitalizasyon oranı değişmemiştir. Buna göre, kamulaştırma bedeli kaç TL'dir?
Çözüm:
Verilenler:
1. Taşınmazın Yüzölçümü: 20.000 m^2
2. Kamulaştırılan Kısım: 10.000 m^2
3. Kamulaştırma Öncesi Yıllık Ortalama Net Gelir: 0,75 TL/m^2; Kapitalizasyon Oranı: %12
4. Kamulaştırma sonrası taşınmazın değerinde değişme olmamıştır.
İstenen: Kamulaştırılan kısmın değeri kaç TL'dir?

$$\text{Kapitalizasyon Oranı}=\frac{\textit{Yıllık Ortalama Net Gelir}}{\textit{Taşınmazın Değeri}}$$

$$\text{Taşınmazın Değeri}=\frac{\textit{Yıllık Ortalama Net Gelir}}{\textit{Kapitalizasyon Oranı}}$$

Kamulaştırma Öncesi
1 m^2'nin Değeri= 0,75 TL/m^2 / 0,12= 6,25 TL/m^2
Kamulaştırılan Miktarın Değeri: 10.000 m^2 x 6,25 TL/m^2= 62.500 TL

12. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN İPTALİ DAVALARI

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.
İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.
İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.
İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

7.(İptal altıncı fıkra: Anayasa Mahkemesinin 25/12/2024 Tarihli ve E: 2024/101, K: 2024/232 Sayılı Kararı ile.) (madde: 14).

13. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TESPİTİNDE BİLİRKİŞİLİK

Bu Kanun 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 uygulanır.
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 zorunludur. 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 verir.
Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur (madde: 15).

14. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNDE MÜLKİYETİ ÇEKİŞMELİ (AYNIN İHTİLAFLI) TAŞINMAZLAR

İdare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder.
Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmaz malın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastrosu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde idarece, 10 uncu madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.
Mahkemece, taşınmaz mal hakkındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına, 10 uncu madde uyarınca tebligatların ve ilanların yapılması, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yine bu maddedeki usule göre tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere idarece mahkemenin belirttiği bankaya 10 uncu madde uyarınca ve üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.
3 üncü maddenin 2 nci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve izleyen taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır.
Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir.
Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.
Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.
Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir.
14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.
Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin tebligat ve ilan belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur (madde: 18).

15. TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZ MALLARIN TESCİLİ VE ZİLYEDİN HAKLARI

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.
İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığının, taşınmaz malın 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, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.
Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10 uncu maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk 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 taşınmaz malın durumu, o yerin en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir.
İlanda:

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

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

bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.
Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.
Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.
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 (madde: 19).

16. KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN BOŞALTILMASI, KAMULAŞTIRMADAN VAZGEÇİLMESİ VE ESKİ MALİKİN GERİ ALMA HAKKI

1) Kamulaştırılan Taşınmazın Boşaltılması: Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icraca boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez.
Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz.
Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 ve 12 nci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez (madde: 20).

2) Kamulaştırmadan Vazgeçilmesi ve Eski Malikin Geri Alma Hakkı

a. İdarenin tek taraflı vazgeçmesi: İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Şu kadar ki, dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir (madde: 21).

b. Vazgeçme, iade ve devir: Kamulaştırmanın kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılarına 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçıları, kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malı geri alabilir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi hâlinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz.
Bu madde hükümlerine göre taşınmaz malı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçılarının 23 üncü maddeye göre geri alma hakları da düşer.
Bu madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması hâlinde uygulanmaz.
Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanunun 30 uncu veya 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanununun 23 üncü maddesine göre işlem yapılır(2942, Madde 22).

c. Mal sahibinin geri alma hakkı: 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 mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.
Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda 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 mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.
Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'na dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz (madde: 23).

17. HASAR, DOĞACAK HAK VE BORÇLAR, TRAMPA YOLU İLE VE ACELE KAMULAŞTIRMA

1) Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar: 21, 22 ve 23 üncü maddeler uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmüş veya harap olmuş ise, taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.
Bu madde ile 21, 22 ve 23 üncü maddelerin uygulamasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir (madde: 24).
2) Hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi: Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.
Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut 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 yıl olup, (madde: 25).
3) Trampa yolu ile kamulaştırma: Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.
Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz (madde: 26).
4) Acele kamulaştırma: 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleciliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 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 taşınmaz mala el konulabilir.
Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal 20 nci madde uyarınca boşaltılır.
Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir (madde: 27).

18. BİR İDAREYE AİT TAŞINMAZ MALIN DİĞER İDAREYE DEVRİ

Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.
Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal

sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.
Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.
Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.
Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.
İçişleri Bakanlığının güvenlik gerekçesiyle ihtiyaç duyduğu, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve il özel idareleri dâhil mahalli idareler ve diğer kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlar, kaynak veya irtifak hakları, Cumhurbaşkanı kararıyla resen Hazine adına tescil ve İçişleri Bakanlığına tahsis edilir. Taşınmazın bedeli, tescil işleminden itibaren altmış gün içinde bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen kriterler de dikkate alınmak suretiyle valiliklerce resen tespit edilir. Bedele ilişkin itirazlar Danıştaya yapılır. İtirazlar tescil işlemini durdurmaz. Mahkemelerce ihtiyati tedbir ve yürütmenin durdurulması kararları verilemez, 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Bu taşınmazlara ilişkin olarak ihtiyaç duyulan imar planı değişiklikleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca resen yapılır veya yaptırılır (madde: 30).

19. KAMULAŞTIRMADA YASAK İŞLER VE EYLEMLER

Aşağıda yazılı işler ve eylemler yasaktır.

a) 15 inci madde uyarınca oluşturulan bilirkişilerin, kendilerine mahkemece takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları,

b) Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilanen tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temliki.

c) Dava giderlerinin avukat veya dava vekilleri veya onlar adına hareket edenler tarafından kabullenilmesi.

d) Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının nakden veya başka bir şekilde, avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödenmesi.

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

Yukarıda yazılı bentlerde yasaklanan fiillerin avukat veya dava vekillerince bizzat veya aracı ile mal sahibine teklif edilmesi veya bunlara yardımcı olunması (madde: 31).

20. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

1) Mal sahibinin sağladığı yararları geri alma hakkı: Mal sahiplerinin 31 inci maddedeki yasaklara rağmen avukat veya dava vekillerine veya bu Kanuna göre görevlendirilenlere veya üçüncü şahıslara verdikleri paraları veya sağladıkları yararlar karşılığını bir yıl içinde geri almaya hakları vardır (madde: 34).
2) İmar mevzuatı uygulanan veya özel parselasyon yapılan yerler: İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinin oluru ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez (madde: 35).
3) Kamulaştırmadan sonra alınan tapu kaydının iptali: 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 hâkim, evrak üzerinde ve lüzum gördüğü takdirde mahallinde inceleme yaparak sonraki kaydın iptali hakkında bir karar verir. Bu işlemler harca ve resme bağlı değildir (madde: 36).

21. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNDE YETKİLİ VE GÖREVLİ MAHKEME VE YARGILAMA USULÜ

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

22. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN VERGİLENDİRME İLE İLİŞKİSİ

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 (madde: 39).

23. İMAR PLANLARI İLE TASARRUFU KISITLANAN TAŞINMAZLARIN DAVA AÇMA HAKLARI

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. (İptal: Anayasa Mahkemesinin 20/12/2018 tarihli ve E.: 2016/181 K.: 2018/111 sayılı Kararı ile) (Ek cümle:16/11/2022-7421/3 md.) (Ek cümle:16/11/2022-7421/3 md.) Bu süre içinde belirtilen işlemlerin yapılmaması halinde taşınmazların malikleri tarafından mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ilişkin açılacak davalar, adli yargıda görülür.

(İptal ikinci / üçüncü / dördüncü fıkra: Anayasa Mahkemesinin 20/12/2018 tarihli ve E.: 2016/181 K.: 2018/111 sayılı Kararı ile) (2942, Ek madde: 1).

24. DİĞER HÜKÜMLER

29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun kap-samında 8/12/2004 tarihinden önce yapılmış olan kamulaştırma ve avans karşılığı kamulaştırma iş ve işlemlerine ilişkin davalar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılır. Avans karşılığı kamulaş-tırmalarda rücu davalarını Bakanlık açar, takip eder ve sonuçlandırır. Bakanlık bu davalarda davalı ve davacı olabilir (Ek Madde 2).

Mülga 31/8/1956 tarihli ve 6830 sayılı İstimlâk Kanununun 16 ncı ve 17 nci maddeleri ile bu Kanunun mülga 16 ncı ve 17 nci maddeleri uyarınca kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden idareler adına tescil edilen taşınmazların eski malikleri adına kamu bankalarına yatırılan ancak hak sahiplerine ödenmediği tespit edilen kamulaştırma bedelleri nedeniyle idareler aleyhine açılacak her türlü davada değer; taşınmazın idare adına tescil edildiği tarih, değerleme 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 (Yİ-ÜFE) tablosundaki aylık değişim oranları esas alınmak suretiyle güncellenir ve ortaya çıkan bedel hak sahibine ödenir. Bu hüküm, tebliği dâhil eksik veya hatalı kamulaştırma işlemleri bulunmasına rağmen idare adına tescil edilmiş olan taşınmazlar hakkında da uygulanır. (Ek fıkra:16/11/2022-7421/4 md.) Mülga 6830 sayılı Kanunun 16 ncı ve 17 nci maddeleri ile bu Kanunun mülga 16 ncı ve 17 nci maddeleri uyarınca kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden idareler adına tescil edilen taşınmazların kamulaştırılması için kamulaştırma bedellerinin eski malikleri adına kamu bankalarına yatırılması ve hak sahiplerine ödenmesi halinde, tebliği dâhil eksik veya hatalı kamulaştırma işlemleri, kamulaştırma bedelinin ödendiği tarih itibarıyla kesinleşmiş kabul edilir. Bu hüküm, tebliği dâhil eksik veya hatalı kamulaştırma işlemleri bulunmasına rağmen idare adına tescil edilmiş olan taşınmazlar hakkında da uygulanır. (Ek Madde 3).

24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun 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 hükümle-ri, bu madde kapsamındaki davalar ve icra takipleri için de uygulanır. Devam eden dava ve icra takipleri ise, bu madde hükümlerine göre sonuçlandırılır (Geçici Madde 12)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla kamulaştırma sebebiyle idarece ödenmiş olan ancak istinaf ve temyiz incelemesi sonucu kesinleşen yargı kararları uyarınca geri ödenmesi gereken kamulaştırma bedellerine ilişkin idare tarafından yapılan ödeme tarihi ile geri ödemeye dair yazının ilgilisine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için faiz alınmaz. Geri ödemeye ilişkin yazının bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce borçlusuna idarece tebliğ edilmiş olması veya borçlu hakkında icra takibine başlanmış olması halinde bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar ödenmemiş olan alacaklar için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içerisinde ödenmesi şartıyla faizin tahsilinden vazgeçilir. 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 Madde 13).

1164 sayılı Kanun kapsamında 8/12/2004 tarihinden önce yapılmış olan kamulaştırma ve avans karşılığı kamulaştırma iş ve işlemlerine ilişkin olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı leh ve aleyhine yargı mercilerinde açılmış veya husumet yöneltilmiş devam eden davalar ile icra takipleri, ek 2 nci madde hükmü uygulanarak sonuçlandırılır. Mülga 6830 sayılı Kanunun 16 ncı ve 17 nci maddeleri ile bu Kanunun mülga 16 ncı ve 17 nci maddeleri uyarınca kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden idareler adına tescil edilen taşınmazların eski malikleri adına kamu bankalarına yatırılan ancak hak sahiplerine ödenmediği tespit edilen kamulaştırma bedelleri nedeniyle idareler aleyhine açılmış ve devam eden davalar, sonuçlandırılır (Geçici Madde 15).

25. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA VE TAZMİNAT ÖDEMESİ

Türk Hukukunda kamulaştırmasız el koyma kavramı, 09 Ekim 1956 tarihinden sonra, imar planlarında kamu hizmetlerine (yol, park, yeşil alan, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, meydan ve benzeri) tahsis edilen (özgülenen) özel mülkiyetteki taşınmazlara, kamulaştırma yapmaksızın fiilen (eylemli olarak) el konulmasıyla ortaya çıkmıştır. 09 Ekim 1956 tarihinden önceki el koymalar, 05.01.1961 tarihinde kabul edilen 221 sayılı Yasa ile kamulaştırılmış sayılmıştır.

Kamulaştırmasız el koyma konusundaki ilk düzenlemeler, Yargıtay'ın 16.05.1956 tarihli ve 1/6 ile 1/7 sayılı iki ayrı İçtihadı Birleştirme Kararına dayanmaktadır. Yargıtay'ın 16.05.1956 tarihli ve E. 1956/1, K. 1956/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, "*usulü dairesinde verilmiş bir kamulaştırma kararı olmadan ve bedeli ödenmeden taşınmazına elkonulan kimse, ilgili kamu tüzel kişisi aleyhine elatmanın önlenmesi davası açabileceği gibi, değer karşılığının verilmesini de isteyebilir,*" denilerek taşınmaza kamulaştırmasız el koymanın haksız fiil olduğu belirtilmiştir. 16.05.1956 gün ve E. 1956/1, K. 1956/7 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında da, *'usulüne uygun şekilde kamulaştırma işlemi yapılmaksızın taşınmazına el konulan mal sahibinin açacağı davanın zamanaşımına tabi olmayacağına'* karar verilmiş; Yargıtay'ın 11.02.1959 tarihli ve E. 1958/17, K. 1959/15 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, "*kamulaştırmasız elatma durumunda kamu kurumu, Kamulaştırma Yasası'na uygun hareket etmeden, kişinin malını elinden almış olması nedeniyle, yasal olmayan bir harekette bulunmuş durumdadır. Bu bakımdan dava, mülkiyete tecavüzün önlenmesi veya haksız fiil sonucunda meydana gelen zararın tazmini davasıdır*," kararı verilmiştir.

İdarelerin özel mülkiyete konu taşınmazları fiilen kamulaştırmasız el koymalarından farklı olarak, özellikle "*taşınmazı imar planında kamu hizmetlerine rastlayan kişilerin idareden değer karşılığının verilmesini isteyebileceği,*" ilk kez Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 02.02.2005 tarihli ve E. 2004/5-555, K. 2005/17 sayılı kararında belirtilmiştir. Bir diğer deyişle, imar planlarında kamu hizmetlerine özgülenmiş (tahsis edilmiş) olmakla beraber üzerlerinde henüz fiilen imar planında öngörülen amaca uygun tesis yapılmayan taşınmazlara, hukuken el konulduğu kabul edilerek, fiili el atma yanı sıra ilk kez imar planı nedeniyle imar hakları kısıtlanan taşınmazlara hukuki el konulduğu kabul edilmiş ve

hukuki el koyma tazminat konusu yapılarak kamulaştırmasız el koyma davalarının konusu olmaya başlamıştır. Buna ilişkin, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun, 15.12.2010 tarihli ve E. 2010/5-662, K. 2010/651 sayılı kararı ile fiili el atmaların asliye hukuk mahkemelerinde; imar planı yoluyla hukuki el atmaların ise 16.11.2022 tarihli ve 7421 sayılı Yasa ile 2942 sayılı Yasanın ek 1. Maddesine eklenen *"Bu süre içinde belirtilen işlemlerin yapılmaması halinde taşınmazların malikleri tarafından mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ilişkin açılacak davalar, adli yargıda görülür.'* hükmü gereği asliye hukuk mahkemelerinde açılacak tam yargı davasına konu olacaklarına açıklık getirilmiş bulunmaktadır. Bununla birlikte, Anayasa Mahkemesinin 16/1/2025 tarihli ve E.: 2024/135; K.: 2025/20 sayılı kararı ile 2942 sayılı Yasanınn ek 1. Maddesinin üçüncü cümlesi iptal edilmiştir. Kararın Resmi Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra yürürlüğe gireceği (30/1/2026) hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla, 30.1.2026 tarihinden itibaren mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ilişkin davalarda idari yargı görevli olacaktır.

Yargıtay ve Danıştay tarafından verilen kararlarda, kamulaştırmasız el koymanın, "*mülkiyet hakkını herhangi bir karşılık ödemeden ortadan kaldırdığı,*" şeklinde yoğun olarak eleştirilmesi üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'na 18.06.2010 tarihli ve 5999 sayılı Yasa ile eklenen ve 24.05.2013 tarihli ve 6487 sayılı yasa ile değişikliğe konu olan "Kamulaştırılmaksızın Kamu Hizmetine Ayrılan Taşınmazların Bedel Tespiti" başlıklı Geçici 6. Madde ile, kamulaştırmasız el koyma nedeniyle idareden bedel istenebilmesi olanağı getirilmiş, ancak kamulaştırmasız el atma davasının açılabilmesi için, "*uzlaşma usulünün uygulanmasının dava koşulu*" olduğu belirtildiğinden, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın Geçici 6. maddesinin hükümleri gereği, idare ile bedelde uzlaşma usulünün öncelikle uygulanması zorunluluğu getirilmiştir. Bu madde şöyledir;

Geçici Madde 6 – Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, 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, bu 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 imkanlarıdâhilinde 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 bu 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 imkanlarıile 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. 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.

Bu madde uyarınca açılacak davalarda 15 inci maddede düzenlenen bilirkişiliğe ilişkin hükümler uygulanır.

DOKUZUNCU BÖLÜM

TAPU KANUNU296 VE İLGİLİ MEVZUAT

1. GİRİŞ

Tapu Kanunu, ilk yayımlandığı yıllara göre, bazı hükümleri dışında günümüzde çok etkili değildir. Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicili Tüzüğü ile getirilen kurallarla tapu sicilinde resmi senet gerektiren gerektirmeyen işlemlerin ayrıntılı olarak düzenlenmesi, tapu siciline başvuru ve hak sahipliğinin belirlenmesi yanı sıra hangi belgelerle ne şekilde başvurulacağına getirilen ayrıntılı açıklamalar karşısında Tapu Kanunu'nun pek çok hükmü güncelliğini ve öncelikle uygulanacak yasa niteliğini kaybetmiştir.

Tapu Kanunu'nu günümüzde etkili kılan hükümler arasında, kamu kurumları bakımından tapu işlemlerinde yetki, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, yoldan ihdas ve yabancılara taşınmaz satışına ilişkin hükümler sayılabilir.

Buna karşın, kıyıların kullanımı, tescile konu işlemlerde harita yapılması, vergiye matrah olan değer gibi konularda öncelikle uygulanacak kural niteliğini kaybetmiş bu konularda yayımlanan özel yasa kuralları Tapu Kanunu'nun önüne geçmiş bulunmaktadır.

2. TAPU İŞLEMLERİNDE YETKİ

Gayrimenkullerin tescilinde, o gayrimenkul

2.1.1.1.1.1.1.1 Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru,

2.1.1.1.1.1.1.2 İl özel idaresine ait ise vali,

2.1.1.1.1.1.1.3 Vakıflara ait ise vakıf müdürü veya memuru,

2.1.1.1.1.1.1.4 Belediyeye ait ise belediye başkanı,

2.1.1.1.1.1.1.5 Köye ait ise muhtar ve

2.1.1.1.1.1.1.6 Özel yasalarla oluşmuş diğer tüzel kişilere ait ise bunların yasal temsilcileri

yetkilidirler. Bu mümessillerin salahiyetlerini kullanma şeklini gösteren kanunlar hükmü yerinde durmaktadır (2644, madde: 1).

Hükmi şahısların (tüzel kişilerin) tapu işlerinde merkez veya şubelerinin bulundukları yerin en büyük mülkiye amirinden nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyetine dair (temsilcinin yetkili olduğuna ilişkin) alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret Şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar (2644, madde: 2).

Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayrî müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartıyla müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir (2644, madde: 3).

Madenlerin tesciline ait muamelelerde mahsus kanun ve nizamlarına göre verilecek belgelerin İktisat Vekaletince tasdik edilmiş olması şarttır (2644, madde: 4).

Tapu Yasası'nın yetkiye ilişkin konudaki hükümlerine karşın, bu konu daha ayrıntılı olarak Tapu Sicili Tüzüğü ile düzenlenmiştir.

Tapu Sicilinde Hak Sahibinin Belirlenmesi

---

296 *2644 Sayılı Tapu Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2644&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=3, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026*

Tapu Müdürlüklerine işlem için başvurulduğunda istemde bulunanın yetkili olup olmadığı dikkatli bir incelemeye tabi tutulur. Bu süreçte;

1) İstem, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenir ve istemin hak sahibi tarafından yapılıp yapılmadığı belirlenir.

2) İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanı istenir, ibraz edilen kimlik bilgileri ile tescile esas belgelerde yer alan nüfus bilgileri karşılaştırılarak istemde bulunan ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

3) Hak sahibinin tespit edilmesine yönelik kimlik doğrulama yöntemlerini belirleyerek her türlü teknolojik güvenlik önlemlerini almaya Genel Müdürlük yetkilidir.

4) İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanunu'na göre düzenlenmişve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir. Tapu işlemi için düzenlenecek vekâletnamelerde, vekâlet verenin imzasının bulunması zorunludur. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasınıvekil tayin etmiş ise, dayanağı olan vekâletname de aranır. Vekilin kimliği belirlendikten sonra, tapu sicilindeki hak sahibi ile vekâletnamedeki vekâlet verenin kimliği ikinci fıkra hükmüne göre karşılaştırılır.

5) İstem bir tüzel kişi adına yapılmış ise, tüzel kişinin istemde bulunulan işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ve imza sirküleri aranır. Yetki belgesinde, temsilcinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının da bulunması zorunludur.

6) İstemde bulunan kişi kanunî temsilci ise, yetkili olduğunu belirten karar veya belge istenir.

7) İstem, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılırsa, bu kamu kurum ve kuruluşlarının ve temsilcilerinin yetkilerinin olup olmadığı belirlenir.

8) Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılacak belgeleri belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir (TST, madde: 18).

Tasarruf Yetkisinin Belirlenmesi

Tapu Müdürlüğünde işlem yapabilmek için fiilen bir engelin bulunmaması gerekir. Bunun için;

1) İstemde bulunanların fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı araştırılır.

2) Müdürlük,istem sahibinin ifade, tavır ve davranışlarından fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı hususundaşüpheye düşerse resmî veya özel sağlık kuruluşundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı hakkında fotoğraflı sağlık raporu ister. Raporun tarihi ve numarası resmî senet veya istem belgesi içeriğinde belirtilir ve raporun aslı işlem dosyasında saklanır (TST, madde: 19).

Bir kimsenin tapu sicilinde adı yazılı olsa bile, taşınmazı tasarruf edebilmesi için 19 yaşından gün almış (reşit-ergin) olması ve sezgin (temyiz kudretine sahip, aklı başında) görünmesi gerekir. Kişilerin ergin olduğu nüfus cüzdanına bakılarak anlaşılır. Sezgin olup olmadığı ise müdürlük elemanlarınca kendisine sorulacak basit bazı sorulara mantıklı yanıt verip vermediğine göre belirlenir. Müdürlük her işlemde olmayıp, akli yetilerinin yerinde olup olmadığından kuşkuya düştüğü kişilere basit sorular yönelterek, normal insanlar gibi yanıt verip vermediğine bakmalı, kuşkusunu gideremezse ve istemin karşılanması yönünde ısrar olursa, istemde bulunanın sezgin olduğuna ilişkin resmi veya özel sağlık kuruluşundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı hakkında fotoğraflı sağlık raporu getirilmesini istemelidir. Alınacak rapor yeni tarihli olmalıdır.[297]

Resmî Senet Düzenlenmesini Gerektirmeyen İşlemler

Resmî senet düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerde aynî hakların tescili için;

a. İstem, yasal veya atanmış mirasçılar tarafından yapılırsa yetkili merciler tarafından verilmiş mirasçılık belgesi,

b. İstem, vasiyet alacaklısı tarafından yapılırsa taşınmazın tanımlandığı ve tescil hükmünü de içerir tenfiz kararıveya hâkim tarafından tescil için yazılan yazı ile birlikte tenfiz kararı ve vasiyetnamenin onaylı bir örneği; vasiyet alacaklısı, yasal ve atanmış mirasçılar tarafından birlikte yapılırsa vasiyetnamenin açılıp okunduğuna dair karar ile birlikte vasiyetnamenin onaylı bir örneği,

---

297 Tapu Sicili Tüzüğü, madde: 19;

https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20135150&MevzuatTur=2&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Hazirean 2025; www.gurselocaldortgoz.com.

c. Miras taksim veya miras payının devri sözleşmesinde tescil yetkisini içerir noterce düzenlenmiş sözleşme; miras taksim sözleşmesi mirasçılar arasında yazılı olarak yapılmış olup da mirasçıların imzaları noterce onaylanmamışsa tüm mirasçıların; imzaların bir kısmı onaylanmış ise imzaları onaylanmamış olanların istemleri,

d. Hükmen yapılan kamulaştırmalarda; mahkeme kararı,

e. Cebri icra veya ortaklığın giderilmesi yoluyla yapılan satışlarda; gerçek kişi ihale alıcısının Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus bilgilerini ve fotoğrafını içeren, tüzel kişi ihale alıcılarında ise kanunlarda yazılımercilerden alınmış yetki belgesi ile birlikte ihale alıcısı tüzel kişiliğin unvanını içeren ihalenin kesinleştiğini ve tescili belirten yetkili merciin yazısı,

f. Mahkeme kararına dayalı tescillerde; kesinleşmiş mahkeme kararı,

g. İmar uygulamalarında; kesinleşmiş imar parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve gerekli diğer belgeler,

h. Devlet veya kamu kurumlarınca taşınmazın tahsis veya devir yoluyla dağıtımında; ilgili kanuna uygun şekilde yetkili mercilerce verilen karar, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını ve diğer kimlik bilgilerini içerir dağıtım cetvelleri,

i. Arazi toplulaştırmalarında; yetkili mercilerce onanan kesinleşmiş toplulaştırma planları, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını ve diğer kimlik bilgilerini içerir dağıtım cetvelleri,

j. Kooperatiflerin ferdileşme işlemlerinde; üyelerin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını ve diğer kimlik bilgilerini içerir liste,

aranır (TST, madde: 20). Gayrimenkullerin tescilinde yetki belgesinin incelenmesinde dikkat edilecek hususlar şunlardır;

2.1.1.1.1.1.1.7 Yetki belgesi tüzel kişinin ilgili olduğu makam tarafından verilmiş olmalıdır. Ticaret şirketleri, özel bankalar, kooperatifler yetki belgelerini ticaret sicilinden alırlar.

2.1.1.1.1.1.1.8 Kanunla kurulmuş kuruluşlardan yetki belgesi istenmez. Örneğin, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye Barolar Birliği, Türk Tabibler Birliği, Ziraat Odaları Birliği gibi kamu kurumu niteliğindeki kuruluşlardan yetki belgesi istenmez.

2.1.1.1.1.1.1.9 Yetki belgelerinde birden çok kişi atanmışsa, bunların birlikte mi, yoksa ayrı ayrı mı yetkili oldukları incelenmelidir.

2.1.1.1.1.1.1.10 Yetki belgesine sahip kişilerin 1. ve 2. derece imza yetkilisi durumlarına da bakılmalıdır.

2.1.1.1.1.1.1.11 Yetki belgeleri 1 yıl için geçerlidir. Geçerlik süresinin başlangıcı, yılın değil, genel kurulun yapıldığı tarihtir. Süresi geçen belgeye dayalı işlem yapılmaz. Ancak, ticaret sicil müdürlüğünce yetkinin devam ettiği şerhi düşülmüşse bu dikkate alınır.

3. DENİZ ALANLARININ DOLDURULMASI VE BATAKLIKLAR

Tapu Kanunu'nun 8'den 16. Maddeye kadar olan hükümleri fiilen uygulama kabiliyetini kaybetmiş,[298] bunun yerine 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri genel kural niteliği kazanmıştır.

Kıyı Kanunu'nun "Doldurma ve Kurutma Yoluyla Arazi Kazanma ve Bu Araziler Üzerinde Yapılabilecek Yapılar" başlıklı 7. Maddesinde, *"Kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir. Bu gibi yerlerde doldurma veya kurutmayı yapacak ilgili idarenin valiliğe iletilen teklifi, valilik görüşü ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Bakanlık, konusuna göre ilgili kuruluşların görüşünü de almak suretiyle teklifi inceler. Uygun bulunması halinde ilgili idare*

---

298 Denizden doldurulmak istenilen yerler için o yerin en büyük mal memurundan izin almak lazımdır. Bu izin doldurulacak yer belediye sınırı içinde ise belediyenin, limanı da alakadar ediyorsa liman dairesinin veya deniz ticareti idaresinin ve müstahkem mevki kumandanlığı olan yerlerde müstahkem mevki kumandanlığının olurları alındıktan sonra 3 yıl müddetle verilir. Belediye sınırı dışında ise alakalarına göre vilayet veya kaza idare heyetlerinin muvafakati alınır. İzinle doldurulan bu yerler izin veren dairelerden alınacak belgeler üzerine değer baha aranmaksızın dolduran namına tapu sicillerine geçirilir. Üç yıl içinde makbul bir özür olmaksızın doldurma işini bitirmeyenlerin bu yerlerden eli çektirilir (madde: 8).

İzinsiz doldurulmuş olan yerlerin tescilinde mahzur olmadığı alakalı daire ve heyetlerce kabul olunursa doldurulan yerlerin doldurulmuş olduğu halindeki değer bahasının onda biri alınmak şartıyla dolduran namına tescili yapılır (madde: 9).

Deniz kıyısında çökeltiden veya denizlerin med ve cezrinden dolmuş yerlerin satılmasında mahzur olmadığı sekizinci maddede yazılı alakalı dairelerce bildirildiği takdirde o yerlerin kendi gayrimenkulüne bitişik olan kısmını o gayrimenkul sahibinin kendisine yapılacak tebligattan itibaren iki sene içinde takdir olunacak değer baha ile almağa hakkı vardır. Bu yerleri satın alanların o yeri korumak için rıhtım inşası hakkı olacaktır (madde: 10).

Sahipli bir gayrimenkulün önü veya bitişiği doldurulmak istenildiği takdirde sahibinden başkasına izin verilemez. İzinsiz olarak sahibi tarafından doldurulan böyle bir yerin tescilinde mahzur olmadığı alakalı daire ve heyetlerce bildirildiği takdirde doldurulan yerin doldurulmuş olduğu haldeki kıymetinin onda biri alınıp dolduranın veya dolduranın yerine geçenin namına asıl mülkü ile birleştirilerek tescil olunur. Devlet, vilayet, belediye veya köy meclisince sıhhi, içtimai veya iktisadi sebeplerle yapılacak doldurma işlerinde yukarıdaki fıkrada yazılı gayrimenkul sahiplerine doldurmağa yetecek mühlet verilerek doldurma teklif olunur. Bu müddet içinde doldurmadıkları takdirde bu hakları kalmaz (madde: 11).

Bir gayrimenkulün önünde veya bitişiğinde olup da sahibi tarafından doldurulmak istenilen yerin doldurma işi bitirilmeksizin o gayrimenkul bir başkasının mülkiyetine geçer veya ayni bir hakla sınırlandırılırsa olunursa, başka suretle mukavele bulunmadığı takdirde bu muamele işin şartları mahfuz olmak üzere doldurulan yerde de sâri olur (madde: 12).

Devletçe veya vilayet ve belediyelerce yapılan liman, dalgakıran, inşaatıyla temizleme ve taramadan meydana gelecek arazi hususi kanunlarındaki hükümlere bağlıdır (madde: 13).

Yukarıda (8, 9, 10, 11 ve 12 nci maddelerde) belirtilen kurallar bataklık olmayan göl ve nehir kenarlarında da geçerlidir. Şu kadar ki nehrin asıl yatağını ve suların akıntısını bozmadığı ve alt taraflara ve başkalarına mazarratı olmayacağı hakkında fenni rapor aranır. Başlı başına tasarruf olunabilecek deniz, göl veya nehir metrukatı bulunan sahipsiz yerler sahipli bir gayrimenkulün önünde veya bitişiğinde bulunursa o gayrimenkul sahibine değer baha ile satın alması teklif olunur. Bir yıl içinde talip olmadığı takdirde başkalarına satılır. Bu yerler başlı başına tasarruf olunmayacak halde ise takdir olunacak değer baha ile bitişiğindeki gayrimenkul sahiplerine temlik olunarak kendileri borçlandırılır. Göl veya nehrin istila veya tahrip ettiği yerlerin sahiplerine Kanunu Medeninin 636 ve 637 nci maddeleri hükmü yerinde durmak üzere mukabil tarafta bu sebeplerden meydana gelmiş arazi var ise muadili parasız verilebilir (madde: 14).

Sahipli arazide husule gelen bataklıkların sıhhi sebeplerinden dolayı kurutulması zarureti tahakkuk edince Devlet veya vilayet tarafından verilecek müsait bir mühlet içinde sahipleri kurutmadıkları takdirde o bataklık Devlet veya vilayet 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 6830 sayılı İstimlak Kanunu hükümleri uygulanır (madde: 15).

Hususi kanunlarında müsaade edilenleri hariç olmak üzere Devlete, belediyelere ve köylere ait orman, koru ve baltalıklardan tarla açılamaz ve hususi bina yapılamaz. Şahıslara ait ormanlarda dahi ait olduğu vekaletten izin alınmadıkça tarla açılamaz (madde: 16).

*tarafından uygulama imar planı hazırlanır. Bu yerler için yapılacak planlar hakkında 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır. Ancak bu planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından; 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlardaki planlar, anılan Kanunun 7 nci maddesine göre ve 4737 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlardaki planlar ise anılan Kanunun 4/A, 4/C ve 4/Ç maddelerine göre tasdik edilir. Doldurma ve kurutma işlemleri yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre yapılır. Bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır, özel mülkiyet konusu olamaz. Bu alanlar üzerinde 6 ncı maddede belirtilen yapılar ile yol, açık otopark, park, yeşil alan ve çocuk bahçeleri gibi teknik ve sosyal altyapı alanları düzenlenebilir."*denilmektedir.

Gerek anayasa, gerek Anayasa Mahkemesi kararı ve gerekse Kıyı Yasası ve Uygulama Yönetmeliği birlikte değerlendirildiğinde, kıyı kenar çizgisinden başlayarak deniz, göl ve nehir tarafında kalan ve kıyı olarak adlandırılan alanda, değil özel mülkiyet, kamunun bile herhangi bir şekilde mülkiyet sahibi olamayacağı ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, Hazine Arazilerinin Yönetimi Hakkında Yönetmelik ve Milli Emlak Genel Tebliğlerinde, kıyıda irtifak hakkı yerine kullanım izni verilmesi öngörülmüştür.

İster özel mülkiyet, isterse kamu mülkiyetinde olsun, kıyıda kime veya hangi kuruma ait olursa, olsun tapuda kayıtlı taşınmazların kıyı kenar çizgisini geçerek kıyıya isabet eden kısımları kıyı olarak bedelsiz terk edilmeden taşınmazların geri kalan kısımlarına imar hakkı verilmemektedir. Danıştay, kıyıda yeni yapı verilmesine izin verilemeyeceğine karar verirken, bu kez son içtihatlarında kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafında 100 metrelik sahil şeridinde de yapılaşmaya izin verilemeyeceğine karar vermiş bulunmaktadır.[299]

4. VERGİYE MATRAH OLAN DEĞER

Bilirkişilere takdir ettirilen değer bahaların ikinci derecede onayı belediyelerce seçilecek iki kişinin katılmasıyla belediyelere aittir (2644, madde 17). Bu vergi değerleri, 1837 numaralı Bina Vergisi ve 1933 numaralı Arazi Vergisi Kanunları gereğince vergiye matrah olan kıymettir (madde: 18). Kıymetler eşit taksitlerle beş yıl içinde vergi ile birlikte Tahsili Emval Kanunu[300] uyarınca tahsil olunur. İki seneye ait taksit ödenince gayrimenkul sahibi namına tescil edilir ve geri kalan taksitler için o gayrimenkul ipotekli olur (2644, madde: 19).

5. YOLA TERK, KAPANAN KÖY YOLLARI VE MEZARLIKLAR

1) Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur: Tapu Kanunu'nun kapanmış yollarla yol fazlalarına dair bu kuralı oldukça önemlidir. Şöyle ki; Türk Medeni Kanunu, "*...tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması..."* koşuluyla, yetkiyi özel yasa kurallarına devretmiştir. Kadastro Yasası ise, kapanmış olan yollar ve yol fazlalıkları hakkında,*"... bulundukları yere göre belediye veya köy tüzel kişiliği adına sınırlandırılarak tespit ve tescil edilir..."* demektedir. 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesinde, "Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur.Türk Silahlı Kuvvetleri, Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı ve Emniyet Genel Müdürlüğü kullanımındaki kadastral yollar Hazine adına tescil olunur."denilmekte ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin esasları düzenleyen ve 05.12.1935 tarihli ve 2/3642 sayılı kararıyla kabul edilen Kadastro ve Tapu Tahriri Tüzüğü'nün 27. maddesinde, *"...Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur. Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'na bir madde ilavesine dair olan 04.07.1934 tarihli ve 2555 numaralı Kanun hükümleri saklıdır..."*kuralı ile, kadastro ve imar mevzuatı arasında, günümüze kadar devam eden bir bağlantı kurulmuş bulunmaktadır.

---

299 Danıştay 6. Dairenin 29/12/2015 tarihli ve Esas No: 2015/461, Karar No: 2015/7990 sayılı kararında; "Kıyı Kanunu ve Yönetmelik hükmüne göre kısmi yapılaşma olması durumunda kazanılmış hak anılan yapıların mevcut haliyle korunmasına ilişkin olup daha sonra yapılacak imar planlarında 100 metrelik sahil şeridinin Kıyı Kanunu'na uygun olarak planlanması ve yeni yapılaşmaların Kıyı Kanunu'na uygun olması gerektiğinden uyuşmazlığa konu taşınmazın park ve dinlenme alanı olarak planlanmasında hukuka aykırılık bulunmadığı" belirtilmiştir (Danıştay Dergisi Yıl : 2016, Sayı : 142, sayfa: 35-45)

300 Halen yürürlükte bulunan 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanundan önce yürürlükte bulunan ve aynı konuyu düzenleyen kanun.

Yukarıdaki değerlendirmelerden görüldüğü üzere, imar planı ile istikameti (yönü) değiştirilen veya kapanan yolların kullanımı ve tescili ile ilgili konular özel yasa kurallarına bağlı olmuşlardır. Bu sebeple, *"kapanan yollar ve yol fazlaları"* konusunun; belediye, tapu sicili, kadastro, imar, kamulaştırma gibi pek çok yasa ve ayrıca yargı kararları da gözetilerek birlikte incelenmesi gerekmektedir. Tapu Kanunu'nun belirtilen kuralı işlemlerde öncelikle uygulanacak kural niteliğindedir (2644, madde: 21).

2) Köylerde bulunan metruk ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa ait umumi mezarlıklar köyün manevi şahsiyeti namına tescil olunur: Mezarlıklar konusunda genel kural, 09.06.1994 tarihli ve 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun'un 1. maddesinde, *"Devlet mezarlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü yönetimindeki tarihi mezarlıklar ile şehitlikler ve cemaatlere ait özel statüsü bulunan mezarlıklar hariç, umumi mezarlıkların mülkiyeti belediye bulunan yerlerde belediyelere, köylerde köy tüzelkişiliklerine aittir. Bu yerler satılamaz ve kazandırıcı zamanaşımı zilyedliği yolu ile iktisap edilemez."*denilmektedir. Mezarlık Yerlerinin İnşaası İle Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmeliğin[301] "Mezarlık vasfı taşımayan mezarlıklar" başlıklı 10 uncu maddesinde; *"Mezarlık vasfı taşımayan mevcut mezarlıklarda gerekli düzenlemeler yapılarak cenaze defnine devam edilir. Gerekli düzenlemelerle mezarlık vasfı kazandırılamayacaksa, il veya ilçe umumî hıfzıssıhha kurulunun kararıyla yeni cenaze defnine izin verilmez. Bu mezarlıkların bakım ve onarımı bağlı bulunduğu belediye veya köy ihtiyar heyeti tarafından yapılmaya devam edilir. Bu alanlar mezarlık dışında başka hiç bir amaç için kullanılmaz."*denilerek, mezarlık vasfı taşımasa bile mevcut olan mezarlıkların hiçbir şekilde amacı dışında kullanılamayacağı belirtilmiştir. Bu gerekçelerle, mezarlıkların sınırlarını ve mülkiyetini değiştiren cins değişikliği istemleri tapu idaresince kabul edilmeyebilir (2644, madde: 24)

6. GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ İLE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Mülkiyete, mülkiyetin dışında ayni haklara ve paylı bir yerin hissedarları veya birbirine bitişik taşınmazların malikleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o taşınmaz üzerinde varolan veya inşa edilecek binanın, belirli bir katından veya dairesinden ya da bağımsız kullanmaya elverişli bir bölümünden tek başına yararlanmak amacıyla Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vaadine ilişkin resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde, tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı teşkilatında bulunmaları hâlinde, taraf iradeleri resmî görevliler tarafından ayrı ayrı alınarak sözleşme tamamlanabilir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

İllerde bulunan tapu müdürlükleri dışındaki müdürlüklerden resmi senetli (akitli) ve resmi senetsiz (akitsiz) işlemleri yıllık 500'ün altında olan yerlerde işleri yapmak üzere, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yakın il veya ilçelerde görevli tapu sicil müdürü veya görevlendirilen yetkili memura belirli günlerde yetki verilebilir.

Resmi senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

İlgililerin isteği durumunda resmi senedi düzenlemek için memurlar ikametgahlara giderler, bu sırada gelecek haciz ve tahdit kararları resmi senedi yapmak için ikametgaha gitmiş olan memura tebliğ olunur. Resmi senede tarafların kimlik bilgileri ile birlikte vergi kimlik numaraları da kaydedilir. Resmi senedi, taraflar ile hazırlayan tapu müdürlüğü görevlileri imzalar, tapu müdürü veya görevlendirilen memur onaylar. Tarafların kimliklerinde şüpheye düşülen hallerde tanık getirilmesi istenebilir. Kanunların tanık bulundurulmasını zorunlu kıldığı hükümler saklıdır.11 Ocak 1926 tarihli ve 711 sayılı Kanun gereğince yapılacak resmi senetlerde de aynı usul uygulanır.

Birinci fıkrada açıklanan irtifak hakkı tesisi vaatleri tapu siciline re'sen şerh verilir. Bunlardan irtifak hakkı tesisi vaadine ilişkin resmi senetler tapuya şerh verilmekle, ilgili taşınmazın sonraki maliklerini de bağlar.

Noterlik Kanunu'nun 44 üncü maddesinin (B) bendi gereğince noterler tarafından düzenlenen taşınmaz (gayrimenkul) satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse taşınmazın siciline şerh verilir.

Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu müdürü veya tapu görevlileri tarafından re'sen terkin olunur.

---

301 RG. 19.01.2010 – 27467.

Kamu kurum ve kuruluşları, kredi kuruluşları, bankalar, esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri ile tarım kredi kooperatiflerince açılmış veya açılacak tüm borç ve kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde, taraflarınca imzalanan kredi veya borç sözleşmesine istinaden tapu müdürlüklerinde tapuya tescil olunur.
(Ek fıkra:4/3/2021-7292/19 md.) 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki tasarruf finansman şirketleri tarafından müşterilere sağlanan veya sağlanacak finansmana karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi hâlinde, imzalanan tasarruf finansman sözleşmesine istinaden tapu müdürlüklerinde tapuya tescil olunur (2644, madde: 26).

7. TAPUDA AKİTLİ (SÖZLEŞMELİ-RESMİ SENETLİ) VE AKİTSİZ İŞLEMLER

Akte (resmi senede, sözleşmeye) ve tescile ilişkin tapu işleri idari emirlerle durdurulamaz(madde: 28). Bu kural, idari emirle tapu işlemlerinin yerine getirilmesinin engellenemeyeceği şeklinde de değerlendirilmektedir.
Tapu sicilinde yapılan işlemler;
1-Sözleşmeli işlemler,
2-Sözleşmesiz işlemler,
3-Resmi yazı ile yapılan tapu işlemleri
şeklinde sayılabilir.
Tapuda, resmi senet ile gerçekleştirilen veya senet düzenlenmeden da yapılabilen işlemler vardır. Bu işlemler aşağıda belirtilmiştir.
TAPUDA AKİTLİ (Sözleşmeli-Resmi Senetli) ve AKİTSİZ İŞLEMLER

AKİTLİ İŞLEMLER	***AKİTSİZ İŞLEMLER***	***RESMİ YAZI İLE YAPILAN TAPU İŞLEMLERİ***
Tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek yapılan işlemlerdir. *Tapu Kanununun 26. Maddesinde mülkiyet ve mülkiyet dışındaki ayni hakların kurulması ve devri için tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenleneceği belirtilmiştir. Şahsi haklar için resmi senet düzenlenmez.*	*Resmi senet düzenlenmesini gerektirmeyen (akitsiz) tapu işlemleri Tapu Kanununun 26. Maddesinin dışında kalan, ayni hakların kurulması ve devri ile ilgili olmayan, hak sahibinin veya malikin tek taraflı iradesi ile tapu sicil müdürlüğünde yapılan işlemlerdir. Akitsiz işlemler için resmi senet yerine Tescil İstem Belgesi düzenlenir.*	
1-Satış (6098, madde: 213) *takyitli (kısıtlamalı) satış* *satış ve kanuni ipotek tesisi* *velayeten taşınmaz mal alımı* *hükümlü adına kayıtlı taş. malın vasi tarafından pazarlık suretiyle satışı* *miras payının devri (pay temliki)* 2-Bağış (Hibe) (6098, madde: 234) 3-Trampa (6098, madde: 232) 4-Ölünceye kadar bakma akdi (6098, madde: 511) 5-Taksim (TMK, madde: 699, 703) 6-Kat Mülkiyeti (634 sayılı KMK, madde: 12); Kat İrtifakı (KMK, madde: 14)	**Teknik Nitelikli İşlemler** -Ayırma (TST, madde: 65-74) -Yola terk (TST, madde: 74) -Birleştirme (TST, madde: 75) -Yoldan ihdas (TST, madde: 74) -Cins Değişikliği (TST, madde: 81) -Teknik hataların düzeltilmesi (3402 sayılı kanun, madde: 41) **Hukuksal Nitelikli İşlemler** -İntikal (TST, madde: 21/a, TMK, madde: 495) -Değişiklik (TST, madde: 81) -Teferruat (TST, madde: 61) -Düzeltme (TST, madde: 85-88) -İşçilerin işe başlama tarihi (TST, madde: 64) -Şerhlerle ilgili işlemler (TST, madde: 54, TMK, Madde: 1009) -Eklenti belirtmesi (TMK, madde: 1000) -Önalım (şufa) hakkı (TMK, madde: 735)	1-Resmi yazılarda aranacak hususlar 2-Haciz 3-Kamu haczi 4-İhtiyati haciz 5-İhtiyati tedbir 6-İflas 7-Konkordato 8-Yol harcamalarına katılma payı şerhi 9-İpoteğin paraya çevrilmesi şerhi (İcra ve İflas kanunu (İİK), madde: 150/c) 10-Henüz kesinleşmemiş ilamların şerhi (İİK, madde: 28) 11-Davalıdır şerhi

7-Devre Mülk Hakkı (KMK, madde: 57) 8- Kat Karşılığı Temlik (TMK, madde: 1009) 9-İpotek (TMK, madde: 881, TST, madde: 31) 10-İrtifak Hakları Kurulması İntifa Hakkı (TMK, madde: 794); Oturma (Sükna) Hakkı (TMK, madde: 823); Geçit Hakkı (TMK, madde: 747,838; Kaynak Hakkı (TMK, madde: 837; Üst hakkı ve Diğer İrtifaklar 11-Gayrimenkul Mükellefiyeti (TMK, madde: 839) 12- Mevzuatın öngördüğü diğerişlemler 13- Kamulaştırma	-Kamulaştırma belirtmesi (2942, madde: 7) -Alım (iştira) hakkı (TMK, madde: 736) -Düşüncelerle ilgili işlemler (TST, madde: 35) -Gerialım (vefa) hakkı (TMK, madde: 736) -İntifadan feragat (TMK, madde: 796) -Kira şerhi (6098 sayılı Kanun, madde: 255, 277) -Şirkete ayni sermaye konulması -Satış vaadi şerhi (2644, madde: 26) -Kat karşılığı inşaat şerhi (TST, madde: 55) -Kooperatiflerde ferdileşme -Serbest dereceden yararlanma (TMK, madde: 871/3) -Kanuni ipotek (TMK, madde: 893 vd.) -Alacağın temliki (TST, madde: 84) -Terkinlerle ilgili işlemler (TST, madde: 78-79) -Mirasçılar arasındaki taksim (TST, madde: 21/c) -Kamulaştırma (TST, madde: 21/d), -İlamın infazı (TST, madde: 21/f) -Cebri satış -Aile konutu şerhi (TMK, madde: 194) -Noterlerce düzenlenen ÖKB -Vasiyetin tenfizi -Mevzuatın ön gördüğü diğer işlemler -Mirasın intikali -Kat irtifakı istemi -İştirakın (elbirliğinin) bozulması -Kat mülkiyeti kurulması -Mirasın taksimi	12-Ortaklığın giderilmesi şerhi (izale-i şuyu) 13- İstemin reddedilmesi (Tereddüt edilen konu hakkında üst makamdan görüş istenebilir) 14-İlmühaber örneği

✓ **Tapuda resmi senet (sözleşme) düzenlenmesini gerektiren işlemler:** satış, bağış (hibe), trampa, ölünceye kadar bakma akdi, taksim, kat mülkiyeti, ipotek, irtifak hakları kurulması, kamulaştırma şeklinde sayılabilir.

✓ **Sözleşmesiz işlemler ise teknik nitelikli olanlar** (ayırma, yola terk, birleştirme, yoldan ihdas, cins Değişikliği, teknik hataların düzeltilmesi) **ve hukuksal nitelikli olanlar** (beyanlarla ilgili işlemler, intikal, değişiklik, teferruat, düzeltme, eklenti belirtmesi, önalım (şufa) hakkı, kamulaştırma belirtmesi, alım (iştira) hakkı gibi sayılabilir.

✓ **Resmi yazı ile yapılan tapu işlemleri** arasında, haciz, kamu haczi, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir, iflas, konkordato, ipoteğin paraya çevrilmesi şerhi, davalıdır şerhi sayılabilir.

8. TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ[302]

Tapu Sicili Tüzüğü'ne Göre İstem ve İşlemin Sonuçlandırılması
a. Tapuda işlem yapılabilmesi için "İSTEM" şartı

302 Tapu Sicili Tüzüğü, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20135150&MevzuatTur=2&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

(1) Kanunlarda veya Tapu Sicili Tüzüğü'nde belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz,
(2) İstem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz,
(3) Tapu Müdürlüklerine her türlü tapu işlemi için yapılacak istemde, başvuru istem belgesi düzenlenir.
(4) Tapu sicilinde yapılacak haciz dahil her türlü kayıt sorgulaması istemlerinde, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya taşınmazın ada ve parsel numarasının belirtilmesi zorunludur. Aksi hâlde istem reddedilir (TST, madde: 16).

b. Tapuda işlem yapılabilmesi için istemde bulunacaklar hakkında genel kural

(1) Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tescilden önce hak sahibi olmuş kişiler de hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz ederek istemde bulunabilirler.
(2) Aile konutu olarak özgülenen taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmesini isteyebilir (TST, madde: 17).

c. Tapuda işlem yapılabilmesi için Resmî senet düzenlenmesi

(1) Sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde resmî senet düzenlenir.
(2) Resmî senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir (TST, madde: 21).

ç. Tapuda işlem yapılabilmesi için istem belgesi düzenlenmesi

(1) Sözleşme düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerde, istem sahibinin kimlik bilgileri ile merkezi nüfus idaresi sisteminden alınan yerleşim yeri bilgilerini içeren istem belgesi düzenlenir.
(2) Müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi, istem belgesinin imzalanmasından önce işlemle ilgili tüm belgeleri kontrol eder. İşlemi hazırlama ve kontrol etme görevleri aynı kişide birleşemez. Bu hüküm tek personel bulunan müdürlüklerde uygulanmaz.
(3) İşlemde eksiklik ve yanlışlık bulunmuyorsa, kontrol görevini yapan, istem belgesinin "işlem kontrolü yapıldı" sütununa adını ve soyadını yazarak imzalar, işlemde eksiklik veya yanlışlık tespit edilmiş ise, bunlar giderilmeden imza aşamasına geçilmez.
(4) İstem sahibi belgeyi, "okudum" ibaresini yazarak imzalar. İstem belgesi, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi ile belgeyi düzenleyen tapu görevlisi tarafından imzalanarak müdürlük mührü ile onanır.
(5) İstem belgesinde silinti, kazıntı, çıkıntı yapılamaz (TST, madde 22).

d. Tapuda işlem yapılabilmesi için istemin yevmiye defterine kaydı

(1) Yevmiye defterine, tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren veya reddedilen istemler kaydedilir. Tapu sicili üzerinde kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, bu deftere yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir.
(2) Müdürlüğe gelen istemler;

a. Sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde usulüne uygun resmî senet düzenlenerek taraflarca imzalanmasından,
b. Sözleşme düzenlenmesi gerekmeyen işlemlerde istem belgesinin imzalanmasından,
c. Resmî kurumlara ait yazıların alınmasından

sonra yevmiye defterine kaydedilir.
(3) Yevmiye defterine; işlemin yevmiye numarası, saat ve dakikası, istemde bulunanın adı ve soyadı, istemin niteliği, isteme konu taşınmazın köy veya mahalle adı, cilt ve sayfa numaraları ile işlemi hazırlayan, kontrol eden ve onaylayanın adı ve soyadı yazılır.
(4) Yevmiye defteri müdür tarafından her iş günü tarih atılarak açılır ve iş günü sonunda kapatılarak imzalanır. Yevmiye defteri işlem olmadığı günlerde açılıp kapatılmaz.
(5) Yevmiye defterine her sene başında, birden başlayan sıra numarası verilir.
(6) Müdür, müdürlük dışına çıkarken veya izin ve rapor gibi nedenlerle görevinden ayrılırken yetki verdiği memuru yevmiye defterine yazar ve imza eder. Müdür göreve dönünce, göreve başladığını yine yevmiye defterine yazar ve imza eder (TST, madde: 23).

e. Tapuda işlem yapılabilmesi için yeterlilik şartı gereği tanık bulundurulması gereken hâller

(1) Tapu işlemlerinde, istem sahiplerinden biri veya birkaçının imza atamaması, okuma ve yazma bilmemesi, kimliklerinde şüpheye düşülmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi ile mevzuatın öngördüğü diğer hâllerde iki tanık bulundurulur.
(2) İstem sahibinin, işitme, konuşma veya görme engelli olması hâlinde, işlemler isteğe bağlı olarak iki tanık huzurunda yapılır. Engellinin tanık istememesi hâlinde, bu husus istem belgesinde veya resmî senette belirtilir. İlgilinin işitme veya konuşma engelli olması ve yazı ile anlaşma imkânının da bulunmaması hâlinde, işaret dilinden anlayan yeminli bilirkişi bulundurulur.

(3) İstem sahiplerinden biri veya birkaçının Türkçe bilmemesi hâlinde, yeminli tercüman bulundurulur.
(4) Yeminli tercüman ve bilirkişinin, 12/1/2011 tarih ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununa göre mahkeme huzurunda yaptıkları yemine ilişkin tutanağı müdürlüğe ibraz etmeleri gerekir.
(5) Tanıklar, bilirkişi ve tercüman da resmî senedi veya istem belgesini imzalarlar. Resmî senede veya istem belgesine, tanık, bilirkişi ve tercümanın yerleşim yeri ve kimlik bilgileri yazılır. Tanık, bilirkişi ve tercümanın okuma yazma bilmesi ve fiil ehliyetine sahip olması gerekir.
(6) İşlemin yapıldığı müdürlükte görev yapanlar tanıklık ve tercümanlık yapamazlar (TST, madde: 24).

f. Tapuda işlem yapılabilmesi için istemde bulunan ancak imza bilmeyenin işareti

(1) İstem sahiplerinden biri veya birkaçı imza bilmiyorsa, sol elin başparmağı, yoksa sağ elin başparmağı o da yoksa diğer parmaklardan biri ilgili belgeye bastırılır. Sol el başparmağı dışında bir parmak kullanılmışsa, hangi parmağın bastırıldığı yazılır.
(2) Mühür kullanılması hâlinde parmağın da bastırılması zorunludur.
(3) Tanıklar, mühür ve parmak izini onaylarlar (TST, madde: 25).

g. Tapuda işlem yapmak için başvuranın isteminin reddedilmesi

(1) Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 1011 inci maddesine göre geçici tescil şerhine de imkân bulunmayan istemler geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir.
(2) Ret kararının varlığı, tarih ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar sütununda belirtilir. İstemin reddi halinde, ret gerekçesi giderilmeden reddin konusu tapu işlemi yapılamaz.
(3) Ret kararı, istem sahibine elden veya 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir.
(4) Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir (TST, madde: 26).

Tapu Sicil Tüzüğü'ne Göre Mülkiyet Hakkı ve Sınırlı Aynî Hakların Tescili

a. Tescilin şekli

(1) İstem, yevmiye defterine kaydedildikten sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir. Tescil, siyah veya mavi mürekkepli kalemle ve kitap harfleriyle okunaklı şekilde yazılır. Kütük üzerinde kazıntı, silinti ve çıkıntı yapılamaz (TST, madde: 27).

b. Mülkiyet hakkının tescili

(1) Kütük sayfası malik sütunundaki devreden kişinin adı ve soyadı, baba adı ile edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve yine kırmızı mürekkepli kalemle tarih ve yevmiye numarası yazılır. Malik sütununun ilk beş satırına yeni malikin adı, soyadı ve baba adı, edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası yazılır.
(2) Tüzel kişilerin unvanı tam olarak yazılır.
(3) Paylı mülkiyette pay miktarı; paydaşların adı, soyadı ve baba adından sonraki kısımda, kesirli olarak gösterilir.
(4) Bir paydaş sonradan başka bir paya sahip olduğu takdirde, paylar üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmaması hâlinde payın tescili sırasında payların toplamı yazılır. Kısıtlamanın terkin edilmesi durumunda, paylar re'sen birleştirilerek edinme sebebi sütununa pay birleştirmesi ifadesi yazılır.
(5) Elbirliği mülkiyette elbirliğini doğuran neden, malik adlarının ortak paranteze alınmasından sonra belirtilir.
(6) Aynı malike ait birden çok taşınmaz birbirine bitişik olmasa da, malikin istemiyle TAKBİS üzerinde müşterek tapu kütüğüne kaydedilerek, taşınmaz sayfa numaraları ile bağlantı sağlanır. Bu durumda, müşterek tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların asıl sayfaları üzerinde, herhangi bir işlem yapılamaz. Müşterek tapu kütüğünden çıkarılan taşınmazlar üzerindeki mevcut hak ve yükler, taşınmazların asıl sayfalarına nakledilir (TST, madde: 28).

c. Ortaklaşa kullanılan yerlerin tescili

(1) Sosyal tesis, ticarî 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.
(2) Ortaklaşa kullanılan yerler, yararlanan taşınmazlarla aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir.

(3) Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortaklaşa kullanılan taşınmazın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir.
(4) Ortaklaşa kullanılan yerler, kanunî istisnalar dışında, yararlanan bütün taşınmaz maliklerinin birlikte istemleri olmadan paylı mülkiyete dönüştürülemez (TST, madde: 29).

Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları
a. Kişiye Özgü Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları
Tasarruf yetkisi, taşınmazla ilgili işlem yapabilme yetkisidir. Taşınmazı satmak, bağışlamak, ipotek etmek, üzerinde irtifak hakkı kurmak, kiraya vermek taşınmazı tasarruf etmek demektir. Bir taşınmaz mal veya hak üzerinde ancak onun sahibi tasarrufta bulunabilir. Bu da kural olarak tapu sicilinde adı yazılı kişidir. Ancak miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma yanısıra yasada öngörülen diğer durumlarda mülkiyet tescilden önce kazanılmakla birlikte, adlarına tescil yaptırmadıkça hiçbir kişi ya da kurum taşınmazla ilgili tasarruf yetkisine sahip bulunmamaktadır (TMK, madde: 705).
Bir kimsenin tapu sicilinde adı yazılı olsa bile, taşınmazı tasarruf edebilmesi için 19 yaşından gün almış (reşit-ergin) olması ve sezgin (temyiz kudretine sahip, aklı başında) görünmesi gerekir. Kişilerin ergin olduğu nüfus cüzdanına bakılarak anlaşılır. Sezgin olup olmadığı ise müdürlük elemanlarınca kendisine sorulacak basit bazı sorulara mantıklı yanıt verip vermediğine göre belirlenir. Müdürlük her işlemde olmayıp, akli yetilerinin yerinde olup olmadığından kuşkuya düştüğü kişilere basit sorular yönelterek, normal insanlar gibi yanıt verip vermediğine bakmalı, kuşkusunu gideremezse ve istemin karşılanması yönünde ısrar olursa, istemde bulunanın sezgin olduğuna ilişkin resmi veya özel sağlık kuruluşundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı hakkında fotoğraflı sağlık raporu getirilmesini istemelidir. Alınacak rapor yeni tarihli olmalıdır.[303]
Ergin olmamış küçükler velayet altında olduğundan, ergin olsa bile sezgin olmayanlar vesayet altında olacağından taşınmaz mallarını tasarruf yetkileri yoktur. Tasarruf yetkisi bunlar adına velileri veya vasileri tarafından kullanılır.
Yaşlı kişiler için mutlaka doktor raporu isteneceğine ilişkin bir kural yoktur. Ancak kişinin akli yetilerinin yerinde olup olmadığını kontrol edici sorular sorulmasında yarar vardır. Kuşkuya düşülmesi durumunda doktor raporu istenmelidir. İstenmeden kendisi getirmişse mutlaka parsel dosyasına konmalıdır.
Evli kadının kocası yararına yapacağı ipotek işleminde yargıçtan izin alınmasına gerek yoktur. 4721 sayılı TMK ile izin alma koşulu kaldırılmıştır.
Vesayet altındakinin malını vasi, sulh yargıcının izni ile ve ihaleyle satabilir. Pazarlıkla satabilmesi için asliye yargıcının kararı gerekir.
Veli veya vasi, vesayeti altındakinin malını vakfedemez, bağışlayamaz ve kendisinin veya başkasının borcu için kefalet ipoteği yapamaz.
Küçük ile velisi arasında veya kısıtlı ile vasisi arasında, bir tapu işlemi yapılırken çıkar çatışması oluyorsa, işleme mahkemece atanmış bir kayyımın katılması gerekir.
Vekil veya tüzel kişi temsilcisi ancak kedisine verilen yetkileri kullanabilir. Bunun dışında temsil ettiği kişinin malı üzerinde tasarruf yetkisi yoktur.
b. Taşınmaza Özgü Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları
Taşınmaza ilişkin şerhlerin ve belirtmelerin;
8.1.1.1.1.1.1.1 Bir kısmı, tapu kütüğünü işlemlere kapamayıp, yalnızca lehine şerh verilen kişinin haklarını, şerhten sonra hak kazananlara karşı ileri sürebilme olanağını sağlamakta,

---

*303 Tapu Sicil Tüzüğü, sağlık raporu konusunda, ilk kez resmî kurumlar yanısıra özel sağlık kuruluşlarından da rapor alınabileceğini öngörmektedir. Tüzüğün, "**Tasarruf Yetkisinin Belirlenmesi**" başlıklı maddesi şöyledir;*
*..... "**Madde 19**– (1) İstemde bulunanların fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı araştırılır.*
.....(2) Müdürlük, istem sahibinin ifade, tavır ve davranışlarından fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı hususunda şüpheye düşerse resmi veya özel sağlık kuruluşundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı hakkında fotoğraflı sağlık raporu ister. Raporun tarihi ve numarası resmi senet veya istem belgesi içeriğinde belirtilir ve raporun aslı işlem dosyasında saklanır."

8.1.1.1.1.1.1.2 Bir kısmı, tapu kütüğünü kilitlemekte ve taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını kullanmasını olanaksızlaştırmakta, bir diğer deyişle tasarruf yetkisini kaldırmakta ve adeta tapu kütüğünde tasarruf işlemlerinin yapılmasını engellemekte,

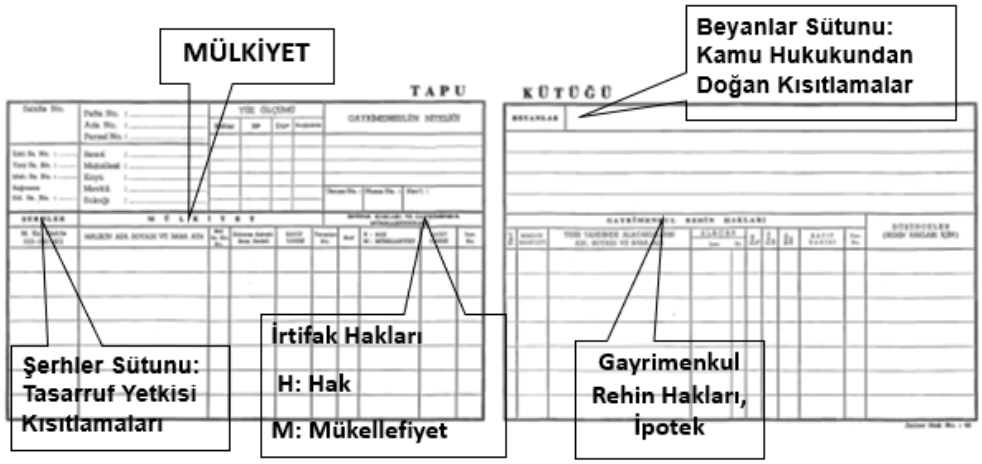
8.1.1.1.1.1.1.3 Bir kısmı ise, tapu kütüğünü kısmen kilitleyerek taşınmaz malikini tasarruf haklarından önemli ölçüde yoksun bırakmaktadır.

Tapu siciline tasarruf yetkisi kısıtlamalarının kaydedildiği haneler

Tapu kütüğünde;

1. Mülkiyet,
2. İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri,
3. Gayrimenkul rehin hakları,
4. Şerhler ve
5. Beyanlar

olmak üzere beş ayrı hane bulunmaktadır. Tapu siciline tasarruf yetkisi kısıtlamalarının kaydedildiği haneler mülkiyet dışındaki 4 ayrı hanedir.



Bunlardan, şerhler sütununa yapılan yazımlar, bir tasarruf yetkisi kısıtlaması olarak bir veya birkaç özel kişi yararına getirilirken, beyanlar hanesine yapılan yazımlar, kamu hukuku kısıtlamaları olarak toplum yararına getirilmektedirler.

Bir diğer deyişle, şerhler sütununa, taşınmaz malikinin kişisel tasarrufları sonucu oluşan şerhler kaydedilirken, beyanlar hanesine, Devletin ve yerel yönetimlerin toplum ve kamu yararına yaptıkları faaliyetlerden ve işlerden dolayı bir kısıtlama ve belirtme getirilmektedir.

Beyanlar ve şerhler sütunlarına birbirinden farklı onlarca şerh ve belirtme kaydedilmekte ve bunların birçoğu, taşınmazla ilgili alım-satım, ipotek, devir ve benzeri tasarrufları kısıtlamakla kalmamakta bazen her türlü işlemi yasaklamaktadırlar. Bu bakımdan, tapu kütüğü üzerindeki kayıtların eksiksiz tespiti ve bunların değerlemeye olan etkilerinin incelenmesi gerekmektedir.

a. Tapu sicilinde şerhler hanesine yapılan yazımlar

Tapu kütüğünün şerhler sütununa nelerin yazılacağı Türk Medeni Kanunu'nda ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde açıklanmıştır. Buna göre, tapu kütüğünün şerhler sütununa;

1. Kişisel haklar,
2. Tasarruf hakkını kısıtlayan şerhler,
3. Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler,
4. Geçici tescil şerhleri,
5. Yasaların öngördüğü konular,

yazılır.

Tapu kütüğünün şerhler sütununa nelerin yazılacağı Türk Medeni Kanunu'nda (madde: 1009, 1010, 1011) ve Tapu Sicili Tüzüğü'nde (madde: 46, 47, 48, 49, 50, 51) açıklanmıştır.

Türk Medeni Kanunu'nda, "tasarruf yetkisini kısıtlayan" şerhler açıklanmış, ancak "tasarruf yetkisini yasaklayan" şerhlere yer verilmemiştir (madde: 1010). Buna karşın, Tapu Sicili Tüzüğü'nde "temlik" hakkını kısıtlayan şerhlerin (madde: 48) yanı sıra, yasaklayan şerhler de (madde: 49) belirtilmiştir.
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.

b. Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından kişisel haklar şunlardır;

1. Önalım (şuf'a) Hakkı,

8.1.1.1.1.1.1.4Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı

8.1.1.1.1.1.1.5Yasal Önalım Hakkı

2. Alım (İştira) Hakkı
3. Geri Alım Hakkı (Vefa) Hakkı
4. Bağışlayana Dönüş Hakkı (Rücu)
5. İpotek İçin Serbest Dereceden Yararlanma Hakkı
6. Satış Vaadi
7. Bağışlama Vaadi
8. Kat Karşılığı İnşaat hakkı
9. Kira Sözleşmesi
10. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Şerhi
11. Adi Kira ve Hasılat Kirası

c. Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından, tasarruf hakkını kısıtlayan şerhler arasında;

1. Haciz,
2. İhtiyati Haciz,
3. Aile Yurdu

ile sıkça karşılaşılmaktadır.
Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için;

1. Haciz ve ihtiyati haciz için yetkili merciin resmî yazısı,
2. Devretmekle yükümlü ön mirasçı atama hâlinde vasiyetnamenin onaylı bir örneği ve şerhi içeren mahkeme yazısı,
3. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin hâllerde mahkeme kararı,
4. Kanunların kısıtlayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer hâllerde kanunda belirtilen belgeler,

aranır.

ç. Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından, tasarruf hakkını yasaklayan şerhler arasında;

1. İhtiyati Tedbir Şerhi
2. İflas Şerhi
3. Konkordato Şerhi
4. Aile Yurdu Tesisi yanı sıra,
5. Yasaların Yasaklayıcı Şerh Verilmesini Öngördüğü Diğer Durumlar arasında sayabileceğimiz;

8.1.1.1.1.1.1.6Kamu Haczi

8.1.1.1.1.1.1.7Belediye Gelirleri Yasası'na Göre Harcamalara Katılma Payları

8.1.1.1.1.1.1.8Kamulaştırma Yasası'nın 31/b Şerhi

8.1.1.1.1.1.1.9Aile Konutunda Kalma Hakkının Şerhi,

8.1.1.1.1.1.1.10Eşin Tasarruf Yetkisini Kısıtlama Şerhi,

8.1.1.1.1.1.1.11Vakıf Şerhi,

8.1.1.1.1.1.1.12Köy Yerleşim Alanı Şerhi

gibi tasarruf hakkını yasaklayan şerhler sayılabilir. Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için gerekli belgeler Tapu Sicili Tüzüğünde sayılmıştır.
Türk Medeni Kanunu (TMK) ve Tapu Sicili Tüzüğü'nde (TST) açıklanan şerhlerin dışında, ayrıca özel yasalarda da açıklanan şerhlerden yukarıda belirtilenlerin dışındakiler toplu olarak aşağıda verilmiştir. Bu şerhlerin her birinin işlevi ve niteliği farklıdır.
Bazıları tasarruf hakkına kısıtlama getirirlerken, bazıları belli bir süre içinde tasarruf hakkını yasaklamaktadırlar.
8.1.1.1.1.1.1.13 TMK'nun 102nci maddesine göre yazılan vakıf şerhi

8.1.1.1.1.1.1.14 1164 sayılı Kanunun 10uncu maddesi gereği şerh

8.1.1.1.1.1.1.15 Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkemece davacının talebine gerek kalmaksızın hükmün tefhimi şerhi (2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK), madde: 28, 31/A)

8.1.1.1.1.1.1.16 Ticareti terk eden tacirin, mal beyanının tevdii tarihinden itibaren iki ay müddetle haczi kabil malları üzerinde tasarruf edemeyeceği şerhi (2004 sayılı İİK, madde: 44)

8.1.1.1.1.1.1.17 Bir intifa hakkı veya taksim edilmemiş bir miras veya bir şirket yahut iştirak halinde tasarruf edilen bir mal hissesinin haczedileceği şerhi (2004 sayılı İİK, madde: 94)

8.1.1.1.1.1.1.18 Haczedilen resmi sicile kayıtlı malların, icra dairesiyle yapılacak yazışmalar sonucunda haczinin kalktığının tespit edilmesi hâlinde, sicili tutan idare tarafından haciz şerhinin terkin edildiği şerhi (2004 sayılı İİK, madde: 110)

8.1.1.1.1.1.1.19 İcra Memurunun, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Hakkındaki Takibinin Başladığı Şerhi (İzale-i Şüyu Şerhi) (2004 sayılı İİK, madde: 150/c)

8.1.1.1.1.1.1.20 1164 sayılı Kanunun 11. maddesine göre yazılan şerh

8.1.1.1.1.1.1.21 3385 sayılı Kanunun 2. maddesine göre şerh

8.1.1.1.1.1.1.22 2004 sayılı İİK'nun 131. maddesine göre yazılan şerh

8.1.1.1.1.1.1.23 Mahkemece Davacı Lehine Karar Verilmesi Durumu (2004, madde: 28)

8.1.1.1.1.1.1.24 Mirasçı Nasbı (Atanması) (TMK, madde: 524, 525, 1010; TST, madde: 48)

8.1.1.1.1.1.1.25 Tasfiyehane ve Boru Hattı Kaydı (Petrol Yasası, madde: 37),

8.1.1.1.1.1.1.26 Örnek Sanayi Sitesi ve İşyeri Devri (3385 sayılı Yasa, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Genelge No: 1490),

8.1.1.1.1.1.1.27 Tarım Reformu (3083 sayılı Yasa, madde: 11; TKGM Genelge No: 1473, 1481),

8.1.1.1.1.1.1.28 İskân (5543 sayılı Yasa, madde: 21),

8.1.1.1.1.1.1.29 Gecekondu (766 sayılı Yasa, madde: 34; 6188 sayılı Yasa (29.07.1954), madde: 19),

8.1.1.1.1.1.1.30 Teknik Bahçıvanlık (4486 sayılı Yasa, madde: 11 ve mülga 4753 sayılı Yasa, madde: 47).

8.1.1.1.1.1.1.31 Maden (3213 sayılı Yasa, madde: 42),

8.1.1.1.1.1.1.32 Vakıf Kurulması (TMK ve Kurulan Vakıf Tüzüğü, madde: 15),

8.1.1.1.1.1.1.33 Zeytinciliğin Islahı İçin Tahsis (3573 sayılı ve 4086 sayılı Yasa, madde: 3),

8.1.1.1.1.1.1.34 Hukuki Kıymetini Kaybeden (Mükerrer) Kayıtlar (1515 sayılı Yasa, madde: 2),

8.1.1.1.1.1.1.35 Mirasçı Dışındaki Şahsa Miras Payının Temliki Sözleşmesinin Geçici Şerhi,

8.1.1.1.1.1.1.36 Koşullara Uygun İnşaat Yapılmadıkça Temlik Edilemez Şerhi (1164 sayılı Kanun, madde: 11),

8.1.1.1.1.1.1.37 Aile Konutu (TMK, madde: 1945),

8.1.1.1.1.1.1.38 Paylı Mülkiyette Yönetim Anlaşmaları (TMK, madde: 689),

8.1.1.1.1.1.1.39 Paylı Mülkiyette Taşınmazdan Yararlanma, Kullanma ve Yönetime İlişkin Şerh (TMK, madde: 695),

8.1.1.1.1.1.1.40 Paylı Mülkiyetin Devamına İlişkin Sözleşme (İdame-i Şüyu) (TMK, madde: 698).

Türk hukuk sisteminde, beyanlar hanesine yazılan belirtmelerin pek çoğu "şerh" olarak adlandırılmış ve bu durum uygulamada bir tanımlama karmaşası yaratmıştır.
Örneğin, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 7. maddesinde "…İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir…" denilmektedir. Buradaki "şerh" ibaresi, tapu kütüğünün şerhler sütununa değil, gerçekte tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmesi gereken bir belirtmedir.
İmar Yasası'nın 33. maddesi, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesi, Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Yasanın 11. maddesi, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasası'nın 6. maddesi ve daha birçok yasada tapuya "şerh" olarak kaydedilmesi öngörülen ibarelerin, gerçekte beyanlar hanesine yazılan belirtme oldukları görülmektedir.

Tapu kütüğünde çok sık rastlanan şerhler;

1. Şerhler sütununa yazılan kişisel haklar şunlardır;	**2. Şerhler sütununa yazılan ve tasarruf hakkını kısıtlayan ve yasaklayan şerhler şunlardır;**
1. Önalım (Şuf'a) Hakkı, 1.1.Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı (TMK, m. 735; TST, m. 47), 1.2.Yasal Önalım (Şuf'a) Hakkı (TMK, m. 733; TST, m. 47), 1.3.Önalım Hakkı (1164 sayılı Yasa, m. 10), **2.** Alım (İştira) Hakkı (TMK, m. 736; TST, m. 47), **3.** Geri Alım Hakkı (Vefa) Hakkı (TMK, m. 736; TST, m. 47), **4.** Bağışlayana Dönüş Hakkı (Rücu) (6098 sayılı Kanun, m. 242; TST, m. 47), **5.** İpotek İçin Serbest Dereceden Yararlanma Hakkı (TMK, m. 871; TST, m. 35 ve 47), **6.** Satış Vaadi (TMK, m. 1009; 2644, m. 26; TST, m. 47), **7.** Bağışlama Vaadi (6098 sayılı Kanun, m. 238; TST, m. 47), **8.** Kat Karşılığı İnşaat hakkı (TMK, m. 1009; TST, m. 47), **9.** Kira Sözleşmesi (6098 sayılı Kanun, m. 255), **10.**İpoteğin Paraya Çevrilmesi Şerhi (2004, m. 150/c). **11.**Adi Kira ve Hasılat Kirası (6098 sayılı Kanun, m. 255, 277; TMK, m. 1009; TST, m. 47)	**2.1. Tasarruf hakkını kısıtlayan şerhler;** **1.** Haciz (2004, m. 91; TMK, m. 1010; TST, m. 48) **2.** İhtiyati Haciz (2004, m. 91; TMK, m. 1010; TST, m. 48) **3.** Aile Yurdu **4.** Nakil ile Yükümlü Mirasçı Tayini (Önmirasçı ve Artmirasçı Atanması) **5.** Çekişmeli Ayni Haklar (TMK, m. 1010) **6.** Yasaların Kısıtlayıcı Şerh Verilmesini Öngördüğü Diğer Durumlar *1. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Şerhi* *2. Davalıdır Şerhi* *3. Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyu) Şerhi* *4. Henüz Kesinleşmemiş İlamların Şerhi (2004, m. 28)* *5. Kesinleşmiş İlam ve Cebri İcranın Şerhi* *6. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın Önalım Hakkı* **2.2. Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler;** **1.** İhtiyati Tedbir Şerhi (HMK, m. 389; TST, m. 48) **2.** İflas Şerhi (2004, m. 165; TMK, m. 1010; TST, m. 48) **3.** Konkordato Şerhi (2004, m. 288; TMK, m. 1010; TST, m. 49) **4.** Aile Yurdu Tesisi (TMK, m. 386, 395, 1010; TST, m. 49) **5.** Yasaların Yasaklayıcı Şerh Verilmesini Öngördüğü Diğer Durumlar a. *Kamu Haczi* b. *Belediye Gelirleri Yasası'na Göre Harcamalara Katılma Payları (2464, m. 93)* c. *Kamulaştırma Yasası'nın 31/b Şerhi (2942, m. 31; TKGM Genelge No: 1531),* d. *Aile Konutunda Kalma Hakkının Şerhi,* e. *Eşin Tasarruf Yetkisini Kısıtlama Şerhi,* f. *Vakıf Şerhi,* g. *Köy Yerleşim Alanı Şerhi (442, Ek Madde 3; Yönetmelik, m. 14).*

d. Tapu sicilinde Geçici Tescil Şerhi,

Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre,

8.1.1.1.1.1.1.41 İddia edilen bir ayni hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa,

8.1.1.1.1.1.1.42 Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına yasa olanak tanıyorsa,

verilebilir.

Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin olur vermesine veya yargıcın karar vermesine bağlıdır. Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine yargıç, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanısına varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir.

e. Beyanlar Hanesine Yazılan Belirtmeler

Tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapılan belirtmeler, "kamu hukuku kısıtlamaları" olarak görülmektedir.

Beyanlar, tescil ve şerhten farklı olan, yalnızca bir taşınmazın hukuki ve fiili durumunu gösteren bazı konulara ya da zaten var olan bazı haklara açıklık sağlayan kayıtlardır. Bu kayıtlar, genelde kamu hukuku kısıtlamalarını bildirici niteliktedirler. Yargıtay'da, beyanların işlevinin eylemli ve hukuki durumu göstermek, açıklık (aleniyet) ve kanıtlama kolaylığı sağlamak olduğu görüşündedir.

Taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve bu sütuna yazılabilecek diğer konular tüzükle belirlenir. Özel yasa hükümleri ise saklıdır.

Tapu Sicili Tüzüğü (madde: 52)'ne göre, kütüğün beyanlar sütununa, mevzuatın yazılmasını öngördüğü konular tarih ve yevmiye numarası belirtilerek yazılır. Eklentiler (teferruat), mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine herhangi bir belge aranılmaksızın kütüğün beyanlar sütununa yazılır. Bu yazımda eklentinin adedi, cinsi ve değeri gösterilir (TST, madde: 53).

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[304].

Beyanlar hanesine sayıları yüzlerle ifade edilebilecek sayıda belirtmeler kaydedilmektedir. Bunlar arasında sıkça karşılaşılan bazıları şunlardır;

- Yönetim Planı Belirtmesi
- Kadastro Yasası'nın 41. Maddesine Göre "Düzeltmeye Tabidir" Belirtmesi
- "3402 Sayılı Yasa'nın 22. Maddesinin İkinci Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir" Belirtmesi
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" Belirtmesi
- "İmar Düzenlenmesine Alınmıştır" Belirtmesi
- Muvakkat İnşaat Belirtmesi
- Kamulaştırma Şerhi
- Kıyı ile ilgili Belirtmeler
- "Arazi Düzenlemesine Tabidir" Belirtmesi
- Vakıf Taviz Bedeli Belirtmesi
- Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Belirtmesi
- İskân Yasası'na Tabidir Şerhi
- Tarım Arazisinin Bölünemeyeceği Belirtmesi
- Hatalı Blok ve/veya Hatalı Bağımsız Bölüm Belirtmesi
- Riskli Alan, Riskli Yapı ve Rezerv Yapı Alanı Belirtmesi
- "2/B" belirtmesi

Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde çok sık rastlanan belirtmeler şunlardır[305];

Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesine Kaydedilecek Belirtmeler	
Paylaşmayı İsteme Hakkının Kısıtlanması (İdameyi Şüyuu) Belirtmesi (TMK, m. 698)	"Bu Parsel Üzerindeki A ile Gösterilen Ev …… B ile Gösterilen Ev …… 'e Aittir" Belirtmesi (TKGM, 1477 sayılı Genelge)
Miras, Cebri İcra, Kamulaştırma, Mahkeme İlamı Gibi Tescilden Önce Doğan Mülkiyet Hakkına İlişkin "Yasal Edinme Nedenlerine Dayalı İstemlerin" Belirtilmesi (TMK, madde: 705; TKGM 1050 sayılı Genelgesi)	Arsa Düzenlemesi İçinde Kalan Kat Mülkiyeti Kurulmuş Taşınmazlarda Yüzölçümü Düzeltmesi Belirtmesi (TKGM, 1477 sayılı Genelge)
Heyelan Bölgesi Belirtmesi (TMK, madde: 710)	Tapu Tahsis Belgesi Belirtmesi (2981, madde: 10/a)

304 Örneğin vesayet altına alınma belirtmesinin bulunduğu durumlarda malik olan kişilerin yerine yasal temsilcileri işlem yapmaya yetkilidir.

305 Köktürk ve Köktürk, 2016: 1374.

Tecavüzlü Bina Belirtmesi (TMK, madde: 722)	2981 sayılı Yasa'ya Göre "Kat İrtifakı Tesisi" / "Kat Mülkiyeti Tesisi" Belirtmesi (2981 sayılı yasa)
Geçit Hakkı Belirtmesi (TMK, madde: 748)	Hak Sahibi Olmadığı Anlaşıldığında Verilen Tapunun İptal Edileceği Belirtmesi (2981, madde: 10/b)
Su Yollarını Düzeltme, Sulama, Bataklık Yerlerini Kurutma, Yol Açma, Orman Yetiştirme, Arazileri Toplulaştırma gibi İyileştirme Belirtmeleri (TMK, madde: 755)	Kıyıda Yapı İnşa edilemeyeceği Belirtmesi (3621, madde: 6, 7, 8, 12)
Eklenti Belirtmesi (TMK, madde: 862, 1012)	Kıyıda Sahil Şeridinde 2nci 50 metrede İnşa Edilecek Yapının Toplumun Yararlanmasına Ayrılmış Yapı Olduğu Belirtmesi (3621, madde: 18)
İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibin Başladığına İlişkin Olarak Verilen Şerh (TMK, madde: 881)	Kooperatiflerde Ortaklık Sıfatının Kazanılmasının, 3. Kişilere Karşı da Geçerli Olması Belirtmesi (1164, madde: 15)
İşçi ve Yüklenicinin İşe Başlama Tarihi Belirtmesi (TMK, madde: 897; TST, madde: 56)	Kamulaştırma Şerhi (2942, madde: 7)
Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarının "Davalıdır" Belirtmesi (TMK, madde: 1010)	İdareler arasında taşınmaz devrinde, Devreden İdarenin 2942, m. 23'e Göre Taşınmaz Malı Geri Alabileceği Belirtmesi (2942, madde: 30)
Ayrı Müdürlüklerde Yapılan Müşterek İşlemlerde Yetki Verildiği Belirtmesi (TST, m. 6)	"Arazi Düzenlemesine Tabidir" Belirtmesi (5403, 3083 sayılı yasalar)
Vesayet Altına Alınma Belirtmesi (TST, madde: 55)	"Tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz" şerhi (3083, madde: 6, 11)
Vasi Atanması Belirtmesi; Yasal Danışman Atanması Belirtmesi; Kayyım Atanması Belirtmesi; Velayetin Kaldırılması Belirtmesi; Vesayetin Sona Erdiğinin Belirtmesi (TMK Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Tüzük, madde: 12)	"Tarımsal arazilerin bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemeyeceği, bölünemeyeceği" belirtmesi (5403, madde: 8/A)
Kömürlük, Su Deposu, Garaj, Elektrik, Havagazı veya Su Saati Yuvaları, Tuvalet Gibi Ortak Yerlerle İlgili Eklenti Belirtmeleri (634, madde: 6)	Satılan Tarım Arazilerinin On Yıl Süre ile Tarım Dışı Amaçlarla Kullanılamayacağı Belirtmesi (4706, madde: 10)
Kat İrtifakının Kurulmasında Arsa Payının Belirtilmesi (634, madde: 14)	Tarım Arazilerinin Satış Amacı Dışında Kullanılmayacağı Şerhi (4706, madde: 4/3)
Bağımsız Bölümün Kullanım Amacı Değişikliğine İlişkin Kat Malikleri Kurulu Kararı Belirtmesi (634, madde: 24)	Katılımcılara Geri Alım Hakkı Şerhi Kaldırılarak Tapu Verilmesi Durumunda Tapu Kaydına "Taşınmazın İcra Yoluyla Satışı Dahil Üçüncü Kişilere Devrinde OSB'den Uygunluk Görüşü Alınması Zorunludur" Şerhi (4562, madde: 18)
Yönetim Planı Belirtmesi (634, madde: 28)	Toplu Konut Üretmek Amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Satılan Yerlerin Satış Amacı Dışında Kullanılmayacağı Şerhi (4706, madde: 4/3)
Anayapının Harap Olması Belirtmesi (634, madde: 47)	Belediyelerce İmar Planı ve/veya İmar Uygulaması Yapılmadan satılan arazide, sonradan oluşan Eğitim ve Sağlık Tesisleri ile Diğer Resmi Tesis Alanlarının Hazine Adına Resen Tescil Edileceğine İlişkin Şerh (4706, madde: 5/7)

Harap Olan Bağımsız Bölümler Üzerinde Şerh (634, madde: 47)	Onaylı İmar Planlarında Küçük Sanayi Sitesi Olarak Ayrılmış Alanlarda Bulunan Hazineye Ait Taşınmazların, Bu Amaçla Kurulmuş Kooperatiflere ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Satışı Amacı Dışında Kullanılamayacaklarına İlişkin Şerh (4706, madde: 6)
Devre Mülk Hakkı Kurulduğu Belirtmesi (634, madde: 60)	Organize Sanayi Bölgelerinde, Katılımcılara Tahsis veya Satışı Yapılan Arsaların, Hiçbir Şekilde Tahsis Amacı Dışında Kullanılamayacağı; Bu Arsaların Katılımcılar ve Mirasçıları Tarafından Borcun Tamamı Ödenmeden ve Tesis Üretime Geçmeden Satılamayacağı, Devredilemeyeceği ve Temlik Edilemeyeceği Şerhi (4562, madde: 18)
Devre Mülk Hakkı Sözleşmesi Belirtmesi (634, madde: 61)	Endüstri Bölgesi Olarak Belirlenen Arazilerin Hiçbir Şekilde Başka Amaçlarla Kullanılamayacağı Şerhi (4737, madde: 3)
Parsel Üzerinde Muhdesat Bulunduğu Belirtmesi (3402, madde: 19)	3573 Sayılı Yasaya Tabi Taşınmazların; Miras Dahil Hiçbir Şekilde Bölünemeyeceği, Veriliş Tarihindeki Yüzölçümünün Hiçbir Şekilde Küçültülemeyeceği, Tersi Durumda Hazinece Geri Alınacağı Şerhi (3573, madde: 3)
2-B Kadastrosunda Muhdesat Belirtmesi (3402, Ek m. 4; Yönetmelik, madde: 17/3)	TOKİ Başkanlığı'nın, Sattığı veya Devrettiği Arsa ve Arazinin Amacına Uygun Kullanılması, Satış Şartlarına Uygun Altyapı, Yapı veya Tesis Yapılmadıkça Üçüncü Kişilere Satış, Devir, Temlik Yapılamayacağı ve Haczedilemeyeceği Şerhi (1164, madde: 11)
2-B Kadastrosunda Özel Kanunlarına Göre Değerlendirilmesi Gereken Alanlar Belirtmesi (3402, Ek m. 4; Yönetmelik, madde: 17/3)	Zonguldak'ta, Adına Tespit ve Tescil Edilen Taşınmaz Malların Sahiplerinin Maden İşletmeciliği Sebebiyle Meydana Gelen Zararlardan Dolayı Bir Hak ve Tazminat Talep Edemeyeceklerine İlişkin Havza-i Fahmiye Şerhi (3303, madde: 3)
Kadastro Yasası'nın 41. Maddesine Göre "Düzeltmeye Tabidir" Belirtmesi (3402, madde: 41; Yönetmelik, madde: 5 ve 16)	Yenileme Alanında Kalan Taşınmazların Tasarruflarının Kısıtlanması Şerhi (3366, madde: 4)
Yüzölçüm Hataları ve Miktar Fazlalıkları Belirtmesi (Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesi Yönetmeliği, madde: 9)	222 Sayılı İlköğretim Yasası Belirtmesi (222, madde: 65)
Yanılma Sınırı Dışındaki Hatalı Yüzölçümlerle İlgili Belirtme (Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik, madde: 15)	Vakıf Taviz Bedeli Belirtmesi (5737, madde: 18)
"Sayısallaştırma İşlemi, ... Mahkemesinin ……. Esas Sayılı Dosyasında Davalıdır" Belirtmesi (Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik, madde: 23)	Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Belirtmesi (2565 sayılı Yasa)
"3402 Sayılı Yasa'nın 22. Maddesinin İkinci Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasına Tabidir" Belirtmesi (3402, madde: 22/a; Yönetmelik, madde: 7)	Harcamalara Katılma Payı Belirtmesi (2464 sayılı yasa, madde: 93)

3402 Sayılı Yasa'nın 22. Maddesinin İkinci Fıkrasının (A) Bendi Uygulamasında, Tapu Kütüğünde Tescilli Muhdesatın Zeminde Olmadığı Belirtmesi (Yönetmelik, madde: 18)

"Yenilemeye Tabidir" Belirtmesi (Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği, madde: 11)

"Yenileme Nedeniyle ..... Mahkemesinin ..... Dosyasında Davalıdır" Belirtmesi (Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği, madde: 32)

Malikin Ölü Olduğu Belirtmesi (Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmelik, madde: 9)

"Tespitin Davalı Olması Nedeniyle Kesinleşmediği" Belirtmesi" (3402, madde: 47/C; Yönetmelik, madde: 7/e)

Özel Orman Belirtmesi (6831, madde: 47; Özel Ormanlarla ilgili Yönetmelik, madde: 4 ve 9)

Sit Alanı İlan Edildiği Belirtmesi (2863, madde: 7)

Sit Alanında Yapılanma Hakkı Kısıtlanmış Alan Belirtmesi (2863, madde: 13 ve 17)

Kültür Varlığının Her Türlü Harçtan ve Damga Vergisinden Muaf Olduğu Belirtmesi (2863, madde: 17/c-6)

"Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" Belirtmesi (2863, madde: 18 ve 21)

Maliye Hazinesinden Devredilen TaşınmazlarSatılamaz ve Başka Bir Maksat İçin Kullanılamaz" Belirtmesi (3194, madde: 11)

Muvakkat İnşaat Belirtmesi (3194, madde: 33)

"İmar Düzenlenmesine Alınmıştır ..... Tarih ..... Yevmiye" Belirtmesi (3194 18. Madde yönetmeliği, madde: 29; TKGM, 1477 sayılı genelge)

"Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" belirtmesi (5393, madde: 73, fıkra 10)

"2/B Taşınmazlarının 31.12.2011 Tarihinden Önce Kullanıcısı ve/veya Üzerindeki Muhdesatın Sahibi Olarak Gösterilen Kişilerin" Belirtilmesi (6292, madde: 6, fıkra 1, 2)

Kurulca uygun görülenler de dahil olmak üzere rafinaj ve iletim lisans sahiplerine ait tesislerin tapu sicil kayıtlarına, herhangi bir tasarrufun Kurumun izni bulunmadıkça kaydolunamayacağı şerhi (5015 sayılı Petrol Piyasası Yasası, madde: 11)

Gecekondu Önleme Bölgesi Belirtmesi (775, madde: 11, 34)

Gecekondu Yasası'na Göre Kira Şerhi (Türk Borçlar Yasası, madde: 255; Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği, madde: 4)

İskân Yasası'na Tabidir Şerhi 5543 sayılı (eski 2510 sayılı, madde: 31) İskân Yasası, madde: 21)

Köy Yerleşim Alanlarında Arazi Tahsisi ile İlgili Şerh (442, Ek madde: 12)

Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İş Yerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesi ile ilgili Şerh (3385 sayılı Yasa, madde: 2)

Özelleştirme Alanı Belirtmesi (4046, madde: 2/i, 19/E)

Ticari İşletme Rehini Belirtmesi 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu, madde: 4, 7)

Finansal Kiralama Belirtmesi (6361, madde: 22)

Zilyedliğin ve Kiracılık Sıfatının Devri (6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu, madde: 26)

Tasfiyeye Tabidir Belirtmesi (5411, madde: 140; 6183, madde: 21)

Hatalı Blok ve/veya Hatalı Bağımsız Bölüm Belirtmesi (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 19.09.2011 tarihli ve 2011/ 3 sayılı Genelgesi)

Riskli Alan, Riskli Yapı ve Rezerv Yapı Alanı Belirtmesi (6306, madde: 3, fıkra 2; Yönetmelik, madde: 7, fıkra: 4)

6306 Sayılı Yasaya Göre Satış İşlemine Tabi Olduğu ve Satışa veya Taşınmazın Devrini Gerektiren Benzeri Bir İşleme Tabi Tutulamayacağı Belirtmesi (6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, madde: 15/A, fıkra 4)

Tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilen ve yukarıda açıklanan belirtmelerin dışında daha pek çok belirtme olabilir. Belirtmelerin sayısı, yeni çıkarılan yasalarla da artmaktadır. Bu bakımdan, yukarıda çizelgenin her zaman güncellenmesi gerekebilir.

f. İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükü Hanesine Yazımlar

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.

g. Gayrimenkul Rehni Hanesine Yazımlar

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 Kanunu'nun 183üncü 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. Zincirleme (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.

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.

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.

9. PLAN VE YÜZÖLÇÜMÜ

Plan ve resmi mesahaya istinadetmiyen gayrimenkul mallarda eskidenberimalüm ve muayyen olan hududa itibar olunur. Gayrimenkul malların yüz ölçüsü tapu sicilinde yazılı miktardan fazla çıkıpta bu fazlalığın bitişik araziye el uzatmaktan ileri gelmediğine ve sınırca da bir değişiklik olmadığına mahkemece karar verilirse sicille karar veçhile kaydolunur. Mahkeme gayrimenkulün başında incelemeler yapar ve bitişik gayrimenkul maliklerini dinler. Mahkeme kararına, tapu fen memurlarına ve bunlar yoksa yetkili fen memurlarına veya mühendislere yaptırılacak o yere ait harita da eklenir. İtiraz halinde genel hükümler çerçevesinde dava açılır(2644, madde: 30).

Gayrimenkul malların yüz ölçüsü tapu sicilinde yazılı miktardan fazla çıkıpta bu fazlalığın bitişik araziye el uzatmaktan ileri gelmediğine ve sınırca da bir değişiklik olmadığına mahkemece karar verilirse sicille karar veçhile kaydolunur.

Mahkeme gayrimenkulün başında incelemeler yapar ve bitişik gayrimenkul maliklerini dinler. Mahkeme kararına, tapu fen memurlarına ve bunlar yoksa yetkili fen memurlarına veya mühendislere yaptırılacak o yere ait harita da eklenir. İtiraz halinde genel hükümler çerçevesinde dava açılır(2644, madde: 31).

Planı veya resmi şekilde yapılmış haritası bulunan gayrimenkullerin gerek kazaen ve gerekse rızaen parçalara ayrılmasında harita yapılması mecburidir. Şehir ve kasabaların belediye sınırları içinde olupta tapu fen memuru bulunan yerlerde plan ve haritaya bağlı olmıyan gayrimenkullerin parçalara ayrılmasında da harita yapılır. Belediye sınırları dışında bulunan gayrimenkullerden kazai şekilde parçalara ayrılanların haritasını yaptırmak hakimin takdirine bağlıdır (2644, madde 32).

10. YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞI

Türkiye'de yabancılara taşınmaz satışında genel kural Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. Maddelerinde yer almaktadır. Bu kurallar şöyledir;

1- Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

2- 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 bu maddede yer alan sınırlama-lar uygulanmaz.

3- Cumhurbaşkanı, 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.

4- 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. 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 Bakanlıkça takip edilir.

5- 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 Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

6- Bu madde 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 kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir (2644, madde: 35).

Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile yabancı gerçek kişilerin Türkiye' taşınmaz edinmeleri ile ilgili kurallara yer verilmiş, bununla birlikte yabancı tüzel kişilerle ilgili kurallar 36. Madde de açıklanmıştır. Şöyle ki;

1. 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.
2. 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 oranı-nın hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.
3. 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.
4. Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.
5. 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.
6. Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir.
7. Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.
8. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ticaret Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir (2644, madde: 36).

Yabancı hakiki şahısların intikal işleri; Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veyahut kendi salahiyetli makamlarından verilipte Türk kanunlarının veraset usulü hakkındaki hükümlerine uygun olduğu Türk mahkemelerince tasdik edilen veraset senetlerine istinaden yapılır (2644, madde: 37).

Yabancılara Yönelik Tapu ve Kadastro İşlem Rehberi306
Yabancılara Yönelik Tapu ve Kadastro İşlem Rehberi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web sitesinde yayınlanmıştır (https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/islem_rehberi-turkce.pdf).

1. HUKUKİ DAYANAK

Ülkemizde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin temel hukuki dayanağı 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleridir. Tapu Kanunu'nda verilen yetki doğrultusunda Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülke vatandaşları kanuni sınırlamalar dahilinde ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir.

Mevcut durumda toplam 184 ülke vatandaşı ülkemizden taşınmaz mal edinebilmektedir.

Ülkemiz mevzuatına göre kurulmuş olan ve hissedarları arasında yabancı gerçek kişi, kuruluş veya ticaret şirketi bulunan şirketler ''yabancı sermayeli şirket'' niteliğinde olup faaliyetlerine uygun olarak taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir. Bunlardan hisse oranının %50 ve daha fazlası yabancı kişi, kuruluş veya şirketlerin elinde bulunan veya hisse oranı %50'den az olsa bile yönetici atama yetkisi yukarıda sayılan yabancıların elinde olan şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri Valilik iznine tabidir.

Örnek: Almanya'da bu ülkenin mevzuatına göre kurulmuş ve ancak hissedarları Alman, Fransız veyahut Türk vatandaşı olan bir şirket yabancı ticaret şirketi niteliğinde olup ülkemizde mevcut mevzuat hükümlerine göre yalnızca turizm, endüstri ya da petrol faaliyetleri kapsamında sınırlı ayni hak edinebilmektedir, hissedarlarının %50 ve daha fazlası Türk vatandaşı olmayan ve ancak ülkemiz mevzuatına göre kurularak Türk Ticaret Siciline kaydolan bir ticaret şirketi ise ''Yabancı Sermayeli Şirket'' niteliğinde olup mevcut mevzuat hükümlerine göre taşınmaz mülkiyeti edinebilmektedir.

2. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ

2.1. Gerçek Kişiler:

Ülkemizden taşınmaz edinmek isteyen yabancı gerçek kişilerin;

• Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ve ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilen ülke vatandaşlarından olması ve edinim şartlarını taşıması gerekmektedir.

• Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmazı (konut, iş yeri, arsa, tarla vb.) edinebilir.

• Yabancı uyruklu gerçek kişilerce, yapısız taşınmaz edinilmesi durumunda (üzerinde yapı bulunmayan arsa, tarla gibi taşınmazlar) taşınmazın niteliğine uygun olarak proje geliştirilmesi ve bu projenin iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunulması gerekmektedir. İki yıl içinde Bakanlığa

306 Yabancılara Yönelik Tapu ve Kadastro İşlem Rehberi, https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/islem_rehberi-turkce.pdf, *Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026*

başvurulmaması veya projenin süresi içinde bitirilmemesi durumunda söz konusu taşınmaz tasfiye hükümlerine tabi olacaktır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alacağı taşınmaz;

• Tarım arazisi niteliğinde ise Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan,

• SİT alanında bulunan bir taşınmaz ise bu alanın özelliğine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan, taşınmazın edinime uygun olduğu yönünde görüş alınır.

2.2. Tüzel Kişiler

Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri sadece kanunlarda özel hüküm bulunması durumunda Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilir.

2.3. Yabancı Sermayeli Şirketler

Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir. Şirketlerin yabancı sermayeli şirket statüsünde değerlendirilebilmesi için; yabancı uyruklu gerçek kişilerin (Türk vatandaşları ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28. maddesi kapsamındaki kişiler hariç), yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların %50 veya daha fazla oranda hisseye sahip olmaları veya yönetim hakkına haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmaları gerekmektedir.

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. maddesi çerçevesinde belirlenen (Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde) bölgelerde kalıp kalmadığının tespiti amacıyla taşınmaz edinimlerine ilişkin valiliklerce sorgulama yapılır. Valiliklerce yapılan bu sorgulama doğrudan ilgili tapu müdürlüğü ile yapılmakta olup, tapu müdürlüğünce azami üç iş günü içerisinde cevap verilmektedir.

Özel güvenlik bölgeleri dahilinde yer alan taşınmaz edinimleri söz konusu olduğunda ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valilikten izin alınması gerekmektedir.

Yabancı sermayeli şirketler, taşınmaz edinim başvurularında şirketin yetkililerini, temsil ve ilzam şeklini gösterir "yetki belgesi" sunması gerekmektedir. Yetki belgesinde taşınmaz edinim yetkisi ile şirket yetkililerin kimlik bilgilerinin açıkça yer alması ve işlemin yapıldığı yıla ait olması gerekmektedir.

• Yabancı sermayeli şirketlere ilişkin yetki belgesinde "2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi Kapsamındaki Yabancı Sermayeli Şirkettir" ibaresine yer verilmesi ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik gereğince gerekli belgeler ile Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'ne başvurması gerekmektedir.

• Aksi durumdaki yabancı sermayeli şirketlere ilişkin yetki belgesinde ise "2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi kapsamı dışındaki Yabancı Sermayeli Şirkettir" ibaresine yer verilmesi gerekmektedir. Söz konusu yetki belgesinde bu ibarenin bulunduğu yabancı sermayeli şirketler 36'ncı madde gereğince yerli sermayeli şirketler gibi değerlendirilir ve bu doğrultudaki talepler genel esaslar çerçevesinde doğrudan tapu müdürlüklerince sonuçlandırılır.

36. madde kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.

Bu madde hükümleri dışında edinilen taşınmaz ve sınırlı ayni haklar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca verilen sürede tasfiye edilir. Aksi takdirde taşınmaz veya sınırlı ayni hak bedele çevrilerek bedeli hak sahibine ödenir.

Ülkemizde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini düzenleyen 36. maddesi hükümlerine aşağıda yer verilmiştir.

3. KANUNİ KISITLAMALAR

Ülkemizde sadece Cumhurbaşkanı Kararı ile belirlenen ülke vatandaşları taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir. Bununla birlikte;

• Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin edinebileceği taşınmazların toplam miktarı ülke genelinde en fazla otuz hektardır.

• Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların toplam alanı özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu geçemez.

• Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerince yapısız taşınmaz edinilmesi durumunda iki yıl içerisinde proje geliştirilmesi ve geliştirilen bu projenin ilgili bakanlığın onayına sunulması gerekmektedir.

• Yabancı ülkelerde kendi mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak kanunlarda özel hüküm bulunması durumunda taşınmaz edinebilir. Bu ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez.

• Edinilmek istenen taşınmaz "Özel Güvenlik Bölgeleri" dâhilinde kalan bir taşınmaz ise taşınmazın bulunduğu yer valiliğinden izin alınması gerekmektedir.

•Askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde yer alan taşınmazlara ilişkin belirtme taşınmazın sicilinde kayıtlı olup tapu müdürlüklerince bilgilendirme yapılmaktadır. 81 ilde askeri yasak ve güvenlik bölgeleri içerisinde kalan taşınmazların tapu siciline kayıt işlemleri tamamlanmıştır.

4. MİRAS

Yabancıların ülkemizden edindikleri taşınmazlar üzerinde mirasçılarının miras hakları korunmaktadır. Ancak Tapu Kanunu'nun 35. maddesi kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar sözkonusu olduğunda Hazine ve Maliye Bakanlığınca taşınmazın malikine taşınmazı tasfiye etmesi için bir yıllık süre verilir. Verilen süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde anılan Bakanlıkçatasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

5. TAPU İŞLEMLERİ İÇİN BAŞVURU YOLLARI

Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi, gerekli belgelerle birlikte Tapu Müdürlüğüne giderek başvuru yapabilir. (başvurulargenellikle öğle tatilinden önce, Tapu Müdürlüğünde sıra numarası alınarak yapılır.)

Ayrıca Türk vatandaşlığı bulunan veya yabancı kimlik numarası bulunan yabancılar, Alo 181 çağrı merkezi aracılığıyla veya e-randevu (https://randevu.tkgm.gov.tr/) ve WEBTAPU (webtapu.tkgm.gov.tr) hizmeti aracılığıyla da internet ortamında randevu alabilir.

Tapu Müdürlüklerine yapılacak başvuru, işlem akışları ve diğer hususlar 2014/1 sayılı "Tapu Müdürlükleri İş Akışı ve Yetki Devri Konulu Genelge ve Eki Kılavuz" hükümlerine göre yürütülmektedir. (https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx)

• Ülkemizde tapu işlemleri yalnızca tapu müdürlüklerinde yapılmakta olup, şahsen başvuru yapılabileceği gibi noterde düzenlenen vekaletname ile yetkilendirilen temsilciler aracılığıyla da yapılabilir. Tapu müdürlüklerinde yapılan işlemler müdürlüklerde bulunan danışma ve başvuru birimleri aracılığıyla kabul edilir ve gerekli bilgilendirmeler bu birimlerden yapılır.

• Tapu müdürlüklerindeki işlemlerin hızlandırılmasına ilişkin vaatte bulunan yetkisiz kişilere itibar edilmemelidir.

• İşlem başvurusundan bitimine kadar işlem sahibi kişi ya da yetkili temsilcisine beyan edilen telefon numarası üzerinden SMS ile bilgilendirme yapılır.

6. BAŞVURU VE İŞLEMLER İÇİN GEREKLİ BELGELER

Tapu işlemlerinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin, tabiiyetinde bulundukları ülkelerin yetkili makamları tarafından verilmiş yabancı ülke kimlik belgesi veya pasaport belgeleri*, kimlik tespitine esastır ve başvuru sırasında yetkiliye ibraz edilmelidir.

**Pasaport belgelerinde uyrukluk bilgisi mevcut değilse uyrukluk bilgisini içeren kendi ülke yetkili makamlarınca düzenlenmiş resmî belge ibrazı gerekir. Süresi geçmiş pasaport veya kimlik belgesi tapu işlemlerinde kullanılamamaktadır.*

Süresi geçmiş pasaport veya kimlik belgesi tapu işlemlerinde kullanılamamaktadır.

Filistin Devleti vatandaşlarına özgü olmak üzere; kendi ülkelerince düzenlenmiş kimlik belgesi ve pasaport dışında diğer ülkelerce düzenlenmiş kimlik belgesi veya pasaportun (mülteci, seyahat belgesi v.s.) tapu işlemlerinde kullanılabilmesi için Göç İdaresi Genel Müdürlüğünce düzenlenmiş İkamet İzni Belgesi ile birlikte ibraz edilmesi gerekmektedir.

Yabancı gerçek kişilerin gerek alıcı gerekse satıcı olarak taraf olduğu bütün satış işlemlerinde taşınmazın piyasa değerini gösterir değerleme raporu sunulması gerekmektedir. Bu raporun değerleme kuruluşunca uluslararası değerleme standartlarına uygun olarak hazırlanması ve onaylanması gerekmektedir. (Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için 2019/1 sayılı genelgeye bakabilirsiniz.)

Değerleme raporu gerek Türkiye'den taşınmaz satın alan yabancıların satın aldığı taşınmazın gerçek değerini tam olarak bilmesi amacıyla yabancı yatırımcıyı korumak gerekse Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce taşınmaz değer haritası oluşturmak amacıyla istenilmektedir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde ise bağlı bulundukları ülkelerin yetkili makamları tarafından verilmiş, şirketin usulüne uygun olarak kurulmuş olduğu ve faaliyette bulunduğunu aynı zamanda ilgili tapu işlemlerini yapmaya yetkili olduğunu gösterir yetki belgesinin sunulması gerekmektedir. Bu belgenin ise 5 Ekim 1961 tarihli Yabancı Resmî Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin La Haye sözleşmesine uygun olarak apostille şerhi içerir aslı ile onaylı tercümesi, apostille şerhi bulunmaması halinde o ülkedeki Türk Konsolosluğunun tasdikini içeren aynı belgelerin aranılması gerekmektedir.

Deprem sonrası oluşabilecek zararlara karşı sigorta şirketlerince düzenlenen zorunlu deprem sigortası poliçesi sunulması gerekmektedir.

Yabancı gerçek kişilerin intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veya kendi yetkili makamlarından verilip de Türk Mahkemelerince tasdik edilen veraset belgelerine istinaden yapılır.

6.1. Satış İşlemi

6.1.1. Gerçek Kişiler İçin Satış İşlemi

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA

Kimlik Belgesi veya Pasaport	Yabancıya ait ülke kimlik belgesi veya pasaport sunulur. (gerektiğinde tercümesi ile birlikte)
Kimlik Beyan Formu	Yabancı gerçek kişiden "Kimlik Beyan Formu" için 1 adet fotoğraf istenir.
İşlemde temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekâletname, vasi kararı, yetki belgesi …vb (Yurt dışında düzenlenen vekâletname ile işlem yapılacaksa, tercümesiyle beraber vekâletnamenin aslı veya onaylı örneğinin sunulması gerekmektedir)
Satışa konu taşınmaza ait tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Taşınmaza ait değerleme raporu	SPK'nın veya TDUB'un resmi internet sitesinde yayınlanan değerlemeye yetkili kuruluşlardan alınmalıdır.
Zorunlu deprem sigortası poliçesi	Konut, işyeri vb. binalar için gereklidir.
Yeminli tercüman	Türkçe bilmeyen taraf varsa gereklidir. (Bölge adli yargı adalet komisyonunca yetkilendirilmiş olmalıdır.)

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Tapu Harcı	İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir. (Harç muafiyeti bulunması halinde bu hususa ilişkin Vergi Dairesinden alınacak yazının sunulması gerekir)
Döner Sermaye	Döner Sermaye ücreti alınır. (Taşınmazın bulunduğu yerde uygulanan yöresel katsayıya göre değişiklik göstermektedir)

6.1.2. Yabancı Sermayeli Şirketler İçin Satış İşlemi

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA

Yetki Belgesi Şirket yetkilisinin imza sirküleri Şirket adına satışta bulunacak vekil ise düzenleme şeklinde yapılmış vekaletin aslı	Tapu müdürlüğünden sistem üzerinden alınır.
Özel bölgeler konusunda alınacak uygunluk yazısı	Taşınmazın bulunduğu yer valiliğinden alınır.

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Tapu Harcı	İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir. (Harç muafiyeti bulunması halinde bu hususa ilişkin Vergi Dairesinden alınacak yazının sunulması gerekir)
Döner Sermaye	Taşınmazın bulunduğu yerde uygulanan yöresel katsayıya göre değişiklik göstermektedir.

11. MİRASÇILIK BELGESİ

Ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi halinde tapu müdürlüğü, mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurabilir. Tapu müdürlüğü mirasçılık belgesine göre tapu sicili kayıtlarını elbirliği mülkiyeti şeklinde tescil ederek güncelleştirir. Tapu müdürlüğünün bu yetki kapsamındaki başvuruları her türlü gider, vergi, resim veya harçtan muaftır(2644, Ek madde: 1).

1) Mirasçılık Belgesine Göre Yapılan İşlemler: Mirasçılık belgesi, mirasçının talebi üzerine, sulh mahkemesince veya noterlerce verilen ve mirasçının, mirasçılık sıfatını ispat etmesine ve bu sıfatla tereke üzerinde tasarrufta bulunmasına yarayan bir belgedir.

Mevzuatta ve doktrinde bu belgeyi ifade etmek için çeşitli terimler kullanılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu, Madde: 598, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu, Madde: 8/II-5 ve Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Kullanılmasına İlişkin Tüzük (VVMT) madde: 36/son'da "mirasçılık belgesi", Tapu Sicili Tüzüğü, Madde: 21 ve Kadastro Kanunu, Madde: 25'te "veraset belgesi" terimi kullanılmıştır. Doktrinde de, "veraset ilamı", "veraset vesikası" ve "veraset senedi" terimleri kullanılmıştır.

Noterlerin Mirasçılık Belgesi Düzenlemesi...

6217 sayılı "Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 14. maddesiyle Noterlik Kanunu'na eklenen 71/A, 71/B ve 71/C maddeleri uyarınca, 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren bu değişikliklere noterler de mirasçılık belgesi verebilmektedir.

Noterler, mirasçılık belgesine ilişkin işlemleri bizzat yapabilmektedirler. Ancak, noterlik dairesinde imza yetkisi verilmiş hukuk fakültesi mezunu görevli veya noter stajyeri varsa bu işlem onun tarafından da yapılabilmektedir. Konu ile ilgili Mirasçılık Belgesi Verilmesi ve Terk Eden Eşin Ortak Konuta Davet Edilmesi İşlemlerinin Noterler Tarafından Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında

Yönetmelik ile noterin başvuru üzerine nüfus kayıtlarını inceleyerek öncelikle ilgilinin yasal mirasçı olup olmadığını tespit etme yetkisi bulunmaktadır. Mirasçılığın tespitinde ilgili tarafından sunulacak güncel nüfus kayıt örnekleri veya noter tarafından elektronik ortamda temin edilecek kayıtlar esas alınacak. Nüfus kayıt örneğinin elektronik ortamda temin edilememesi halinde, bu kayıtlar noterce nüfus müdürlüğünden yazıyla da istenebilecek. İlgilinin nüfus kayıtlarına göre yasal mirasçı olduğunun tespit edilmesi halinde özel kanunlardaki usuller de dikkate alınarak ilgiliye, miras paylarını gösterir mirasçılık belgesi ve suretleri verilecek. Mirasçılık belgesi için başvuranların notere belirlenen miktarda bir harç ödemeleri gerekiyor.
Son yıllarda çıkarılan pek çok yasada mirasçılık belgelerinin idarelerce çıkarılabileceğine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

11.1.1.1.1.1.1.1 16.05.2012 tarihli ve 6303 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinde, "Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde 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 hâlinde, 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."

11.1.1.1.1.1.1.2 03/07/2005 tarihli ve 5393 sayılı BELEDİYE KANUNU, "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" başlıklı,"Madde 73- Fıkra: 13-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."

hükümleri ile idarelere mirasçılık belgesi çıkarma yetkisi verilmiştir.

2) Mirasçılık (Veraset) Belgesinin Kontrolü[307]

11.1.1.1.1.1.1.3 Noterlik veya sulh hukuk mahkemelerinden verilmiş olmalıdır.Mevcut veraset belgesinin iptali halinde yenisi asliye hukuk mahkemesince verilmektedir. Yalnızca kadastro işlerine ilişkin olmak kaydıyla kadastro mahkemeleri de mirasçılık belgesi verebilmektedir.

11.1.1.1.1.1.1.4 Noterin veya mahkemenin mührü ve hakimin imzası bulunmalıdır. Hakimin sicil numarası imzasının yanına yazılmış olmalıdır.

11.1.1.1.1.1.1.5 Mahkemeden verilmiş olanlarda Esas ve Karar numaraları da yazılmalıdır. Noterden verilmiş olanlarda yevmiye numarası yazılmalıdır.

11.1.1.1.1.1.1.6 Miras bırakanın nüfus kayıtları yazılı olmalıdır.

307 *Dörtgöz, 2012: 97-98.*

11.1.1.1.1.1.1.7 Mirasçılık belgesinin verildiği tarih yazılı olmalıdır.

11.1.1.1.1.1.1.8 Miras bırakanın (murisin) hangi tarihte öldüğü, geriye mirasçı olarak kimleri bıraktığı, bu mirasçılardan tekrar ölen olup olmadığı, ölen varsa onların da mirasçılarının kimler olduğu kararın gerekçe (Gereği Düşünüldü) bölümünde açıklanmalıdır.

11.1.1.1.1.1.1.9 Belgede bütün mirasçılar sıralanmalı ve miras payları gösterilmelidir.

11.1.1.1.1.1.1.10 Mahkemeden mirasçılık belgesi alınması için açılan dava hasımsız açılır. Yani davacı vardır, ancak davalı yoktur. Aksi sabit oluncaya kadar geçerli bir belgedir. Bu yüzden kesinleşme şerhi aranmaz. Ancak hasımlı olarak açılan davalar sonucu alınan mirasçılık belgelerinin (ilamların) uygulanabilmesi için kesinleşme şerhinin ilam üzerine yazılmış olması gerekir.

11.1.1.1.1.1.1.11 Veraset belgelerinde yetki koşulu yoktur. Yani Türkiye'nin her yerindeki noter veya mahkemeden alınabilir. Zonguldak'taki bir taşınmaz malı İstanbul'dan alınmış bir veraset belgesi ile mirasçılara intikal ettirmek olanaklıdır.

11.1.1.1.1.1.1.12 Mirasçılık belgelerinde sahtecilik olma olasılığı yüksektir;

a) Üzerinde tahrifat olan mirasçılık belgeleri kabul edilmemelidir.
b) Mirasçılık belgesinde duraksama halinde, MERNİS sisteminden murisin nüfus kayıt örneği kontrol edilmeli murisin ölü olup olmadığına ölü ise Türk Medeni Kanunu kurallarına göre mirasçılarının kimler olup olamayacağına bakılmalıdır.
c) Tek mirasçı olan mirasçılık belgelerinde daha dikkatli olunmalıdır.

Özellikle bayan mirasçıların evlenerek aldıkları soy isimleri mirasçılık belgesinde kızlık soy isminden sonra parantez içinde yazılmaktadır. Tescil, halen geçerli olan bu son soy isme göre yapılmalı, kızlık soy ismine göre yapılmamalıdır.

11.1.1.1.1.1.1.13 Miras kural olarak iştirak halinde intikal eder. Mirasçılık belgesinde açıkça iştirakin bozulduğu, paylı mülkiyete geçildiği yazılı iaşe ya da tüm mirasçıların istemi varsa, paylı mülkiyet olarak intikal yapılabilir.

12. TAPU İŞLEMLERİNDE SORUMLULUK VE RÜCU

Tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili olarak, Devletin kusursuz sorumluluğu sebebiyle yapılan ödemeler dolayısıyla, ihmali bulunan personel aleyhine başlatılacak rücu istemleri, ödeme tarihinden itibaren iki yıl, herhâlde zarara yol açan işlemin gerçekleştirildiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ağır kusura dayalı sorumluluğu bulunan personel için 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 73üncü maddesi hükümleri saklıdır (2644, Ek madde: 2).

13. TAPU KAYDINDAKİ HİSSE HATALARININ DÜZELTİLMESİ

Kadastro tespiti veya tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemler nedeniyle oluşan hatadan olumsuz etkilenen hisselerin maliklerine, ayni ve şahsi hak lehtarlarına hatanın nedenleri ve düzeltme sonrası oluşacak hisse durumunu gösteren tebligat yapılır.

Yapılacak işlem konusunda tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılır ve bu belirtme düzeltme işlemi kesinleşinceye kadar korunur.

Tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgililerince muvafakat verilmesi hâlinde düzeltme işlemi yapılır. Bu süre içinde muvafakat verilmez ise tapu müdürlüğünce hatalı kayıt resen düzeltilerek işlem sonucu ile birlikte düzeltme işlemine karşı tebliğden itibaren altmış gün içinde asliye hukuk mahkemesinde dava açılabileceği ilgilisine ihtar edilir (Ek Madde 3).

14. DEĞERLEME KURULUŞLARINCA KONUT FİNANSMANI VE SERMAYE PİYASASI MEVZUATI GEREĞİNCE DÜZENLENEN DEĞERLEME RAPORUNUN TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ ZORUNLULUĞU

Sermaye Piyasası Kurulu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilen değerleme kuruluşlarınca, konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince düzenlenen değerleme raporunun, düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından raporun düzenlendiği tarihte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda ve bedelsiz olarak gönderilmesi zorunludur. Verilerin elektronik ortamda gönderilmesine ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenir (Ek Madde 4)

15. SÜRESİ DOLMUŞ OLMASINA RAĞMEN TERKİN EDİLMEYEN SÜRELİ İPOTEKLERDE ANILAN FIKRADA BELİRTİLEN OTUZ GÜNLÜK SÜRE

22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesinin ikinci fık-rasının yürürlüğe girdiği tarihten önce süresi dolmuş olmasına rağmen terkin edilmeyen süreli ipo-teklerde anılan fıkrada belirtilen otuz günlük süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte başlar (Geçici Madde 4).

ONUNCU BÖLÜM
KADASTRO KANUNU

1. GİRİŞ

Kadastronun başlangıcı I. Napolyon dönemine dek uzanır. 1807 yılında başlayan ilk parsel kadastrosunun amacı, arazi vergilerinin toplanmasıydı. Başlangıçta vergi kadastrosu olarak tanımlanan kadastro günümüzde mülkiyet sistemi ve tapu sicilinin yanı sıra mekânsal bilgi sisteminin oluşumuna da hizmet etmektedir.

Osmanlı döneminde, bütün taşınmazların sınırlandırılmasını ve yazımını amaçlayan kadastro çalışmaları için, "Defterihakani Nazırı" Mahmut Esat Efendi zamanında 05.02.1912 (1328) tarihli "Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Kanunu Muvakkat" çıkarılmış, ancak bu geçici kanuna 1912 yılında başlayan Balkan Savaşı, ardından Birinci Dünya Savaşı (1914), Çanakkale Savaşı (1915), Milli Kurtuluş Savaşı (1919) nedeniyle uygulama olanağı bulamamıştır. Türkiye'de kadastro çalışmaları, 623 yıl süren (1299-1922) Osmanlı İmparatorluğu'nun ardından, Cumhuriyetin 1923 yılında kurulması sonrasında başlamıştır.[308]

Türkiye'de kadastro ile ilgili ilk düzenleme, 22.04.1925 tarihli ve 658 sayılı Kadastro Yasası'dır. Kadastro konusunda ikinci düzenleme ise, 23.12.1934 tarihli ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Yasası ve 05.12.1934 tarih ve 2/3642 sayılı Uygulama Tüzüğüdür.

Kadastro çalışmaları, 25 yıl süresince (1925-1950), yalnızca ülke nüfusunun ¼'ünün yaşadığı belediye sınırları içinde sürdürülmüştür. Ancak, 1950 yılından başlayarak, 16.03.1950 tarihli ve 5602 sayılı Tapulama Yasası'nın çıkarılmasıyla, kentler yanı sıra köylerde de başlatılmıştır. Köylerde "tapulama" adıyla sürdürülen faaliyetler, 28.06.1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Yasası ile bir düzen altına alınmıştır. Kentsel ve kırsal alanlarda ayrı yasal düzenlemeler biçiminde yürütülen kadastro uygulamaları, 1987 yılında, 3402 sayılı Kadastro Yasası ile birleştirilmiştir

a. Tapu ve Kadastro Faaliyetlerini Yürüten Kurum: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

1847 yılında (1263), "Defter Eminliği" olarak adlandırılan birimin kurulması, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'nün kuruluş yılı olarak benimsenmiştir. Tapu teşkilatı, 12 Temmuz 1861 tarihinde (1277) "Defter-i Hakani Nezareti" adını almıştır. 1913 yılına kadar (1329) bakanlık konumunda olan bu daire, sözü edilen tarihte "Defter-i Hakani Emaneti" olarak "Maliye Nezaretine" bağlanmıştır. Ardından, 1922 yılında (1338) Umur-ı Tasarrufiye Müdüriyet-i Umumiyesi, Haziran 1927'de Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü adlarını almış, 1925 yılında 658 sayılı yasa ile bu kuruma kadastro birimi eklenmiştir.

Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş ve bu dönemlerde hiçbir harita çalışması, kadastro tesisi ve güncelleştirilmesi konusunda da bir çalışma yapılmamıştır.

Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu; özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır.

Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur.[309] Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 sayılı Kanunla kadastro birimi ilave edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenmiş olup Teşkilat, Maliye Bakanlığına bağlanmıştır. Daha sonra, 7 Temmuz 1939 tarihinde Adalet Bakanlığına bağlanmış ve nihayet taşıdığı önem ve bağımsızlığı göz önüne alınarak 10 Ağustos 1951 tarihinde Başbakanlığa bağlanmıştır. 02.07.1932 tarih ve 2015 sayılı "Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu Sicil Muhafızlığı Teşkilatına Dair Yasa" ve bunun birçok maddesini yürürlükten kaldıran, 05.06.1936 tarih ve 2997 sayılı "Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Yasa"yıyürürlükten kaldıran 26.09.1984 tarihli ve 3045 sayılı "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluşu ve Görevleri Hakkında KHK" ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yapısı yeniden düzenlenmiştir. 22 Kasım 2002

---

308 Esmer, 1983: 5-15; TKGM, 1983; Köktürk, 2003 (a): 627-667.

309 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, TARİHÇE VE GÖREVLER, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.tkgm.gov.tr/ , https://www.tkgm.gov.tr/tarihce-ve-gorevler, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığına bağlanmıştır. 08 Temmuz 2011 tarihinde de bugün adı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği olan Bakanlığa bağlanmıştır.
Türkiye'de "Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi"nin oluşturulmasına, bilgi ve bilgi değişim standartlarının belirlenmesine ilişkin yapılacak çalışmalarda sorumlu kuruluş olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü gösterilmiş ve kurumun organizasyon ve görev yapısında yeniden düzenlemelere gidilmiştir. Bu doğrultuda, 25.11.2010 tarihli ve 6083 sayılı "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Yasa" çıkarılmıştır. Anayasada yapılan değişikliklere uyum sağlanması amacıyla bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılması; 10/05/2018 tarihli ve 7142 sayılı Kanunun verdiği yetkiye dayanılarak, Bakanlar Kurulu'nca 02/07/2018 tarihinde kararlaştırılan 09.07.2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 92. Maddesi ile 6083 sayılı yasa değişmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri 15/7/2018 tarih ve 30479 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar İle Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin Otuzdördüncü Bölümündeki 478-488. Maddeleri arasında düzenlenmiştir.

b. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilatı

Merkez teşkilatı ve taşra teşkilatından oluşur. Merkez teşkilatı; ana hizmet, danışma ve denetim birimleri ile yardımcı hizmet birimlerinden oluşur. Genel Müdürlüğün taşra teşkilatı, bölge müdürlükleri ile bu müdürlüklere bağlı kadastro müdürlükleri ve tapu müdürlüklerinden oluşur. Kadastro müdürlükleri illerde; tapu müdürlükleri, merkez ilçe ve diğer ilçelerde kuruludur.
Taşra teşkilatında[310];

1.1.1.1.1.1.1.1 24 adet Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü,

1.1.1.1.1.1.1.2 81 adet Kadastro Müdürlüğü ve

1.1.1.1.1.1.1.3 973 adet Tapu Müdürlüğü

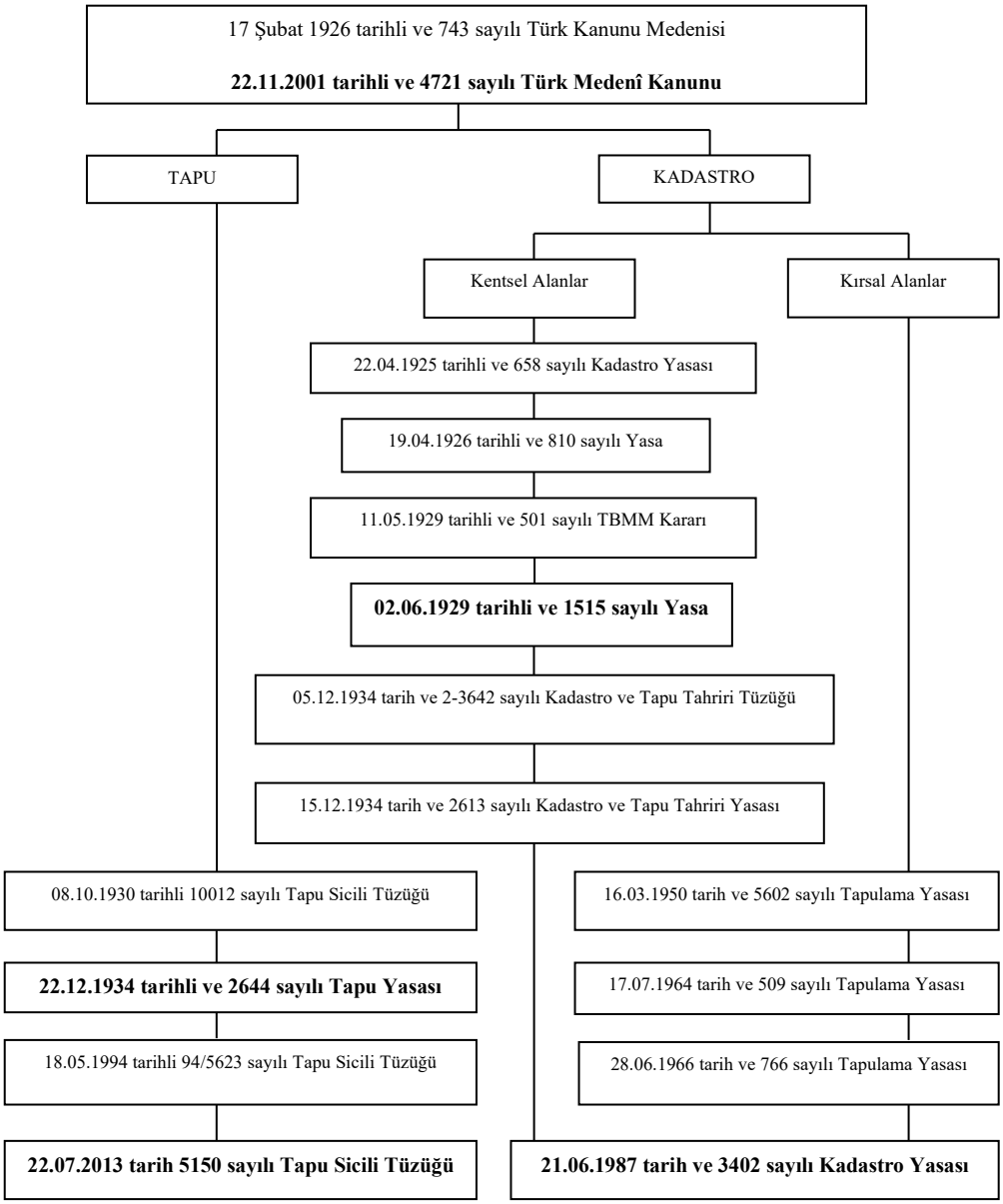
bulunmaktadır.
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün faaliyetleri;

1. Mülkiyet hakkını tespit etmek üzere taşınmazların kadastro çalışmalarını planlamak, yürütmek, yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak,
2. Tapu sicillerini oluşturmak, arşivlenerek korunmasını sağlamak,
3. Harita yapmak, üretim standartlarını tespit etmek ve arşivlenmesini sağlamak,

şeklinde tanımlanmıştır (4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, madde: 478)[311].

Türkiye Kadastrosunun Yasal Dayanakları

310https://www.tkgm.gov.tr/organizasyon-semasi, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026
311 RG 15/7/2018 – 30479.



C. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Görev ve Yetkileri[312]

(1) Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri şunlardır:

a) Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak.

b) Ülkenin kadastrosunu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek.

c) Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek.

---

312 15/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin Otuzdördüncü Bölümündeki 480. Madde.

ç) 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.
d) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurt dışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.
e) Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek.
f) 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
g) Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
ğ) Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamak.
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM), organizasyon ve görev yapısındaki düzenlemeler sonrasında asıl amacın, "…tapu, kadastro ve haritacılık sektörlerinde düzenleyici ve denetleyici bir rol üstlenmesi…" olduğunun açıklanması sonrasında, kadastro müdürlükleri adına işlem yapma yetkileri LİHKAB Bürolarına devredilmiştir. Bunun için,

1.1.1.1.1.1.1.4 16.06.2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları (LİHKAB) Hakkında Kanun çıkarılmıştır (Resmî Gazete: Tarih: 29.06.2005, Sayı: 25860).

1.1.1.1.1.1.1.5 Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik yayımlanmıştır (Resmî Gazete: Tarih: 15.06.2013, Sayı: 28678).

LİHKAB Büroları;

1.1.1.1.1.1.1.6 Tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolünü,

1.1.1.1.1.1.1.7 Tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğunu

Üstlenmektedirler. LİHKAB Bürolarına benzer bir şekilde, tapu Müdürlüklerinde taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, usul ve esaslarını belirlemek, bu faaliyetleri yürütecek tapu işlerine aracılık edenlere lisans vermek, görev, yetki, sorumluluk ve denetimleri ile lisans sınavına ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla, Taşınmaza Yönelik Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik yayımlanmıştır (Resmî Gazete, Tarihi: 27.07.2012-28366), Ancak, henüz uygulama kabiliyeti kazanamamıştır.
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen projeler ise şunlardır;

1.1.1.1.1.1.1.8 Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)

1.1.1.1.1.1.1.9 Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS)

1.1.1.1.1.1.1.10 Tapu Arşiv Bilgi Sistemi (TARBİS)

1.1.1.1.1.1.1.11 Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP)

1.1.1.1.1.1.1.12 Tusaga Aktif (Cors-TR)

1.1.1.1.1.1.1.13 Harita Bilgi Bankası Projesi (HBB)

1.1.1.1.1.1.1.14 Sürekli Kurumsal Gelişim Projesi (SKGP)

1.1.1.1.1.1.1.15 Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Projesi (TUCBS)

1.1.1.1.1.1.1.16 Tesis Kadastrosunun Tamamlanması

1.1.1.1.1.1.1.17 Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerin Değerlemesi

1.1.1.1.1.1.1.18 2/B Kadastrosu

1.1.1.1.1.1.1.19 KKTC Kadastro Yenileme Projesi.

2. KADASTRO KANUNU'NUN AMACI

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 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 Medenî Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır (3402, madde: 1).

3. KADASTRO BÖLGELERİNİN BELİRLENMESİ VE İLANI

Her ilin merkez ilçesi ile diğer ilçelerinin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgelerini teşkil eder.
Kadastrosu yapılacak bölgeler ana plana uygun olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile belirlenir.
Kadastrosuna başlanacak bölgeler en az bir ay önceden Resmî Gazete, Radyo veya Televizyonda, bölge merkezi ve bağlı bulunduğu ilde, bir yerel gazete ve bir internet haber sitesinde ilan olunur ve ayrıca alışılmış vasıtalarla duyurulur (3402, madde: 2).

4. KADASTRO EKİBİ VE KOMİSYONUN KURULUŞU

Kadastro ekibi; en az iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşur.
Kadastronun fennî işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde, kadastro ekibinde iki kadastro teknisyeni, iki teknisyenin temin edilememesi durumunda yerine bir kadastro teknisyeni görevlendirilebilir. Ekipteki kadastro teknisyeni yerine kontrol memuru da görevlendirilebilir.
Muhtarın diğer bir kadastro ekibi ile çalışması veya herhangi bir sebeple hazır bulunmaması halinde, yerine kanuni vekili katılır.
Belediyesi olan yerlerde belediye meclisi, köylerde ise köy derneği tarafından en geç onbeş gün içinde altı bilirkişi, çalışma alanında birden çok ekibin görev yapması halinde her ekip için ayrıca üç bilirkişi seçilir.
Seçilen bilirkişilerin 40 yaşını bitirmiş olması ve kısıtlı veya yüz kızartıcı bir suçtan kesinleşmiş mahkumiyeti bulunmaması gerekir.
Bilirkişilerin zamanında seçilememesi veya bilirkişiliklerine manî hallerin bulunması halinde, bölgenin mülki amiri tarafından aynı sayıda bilirkişi belirlenir.
Seçilen bilirkişiler kadastro ekibinin çalışması sırasında; kendisine, eşine, usul ve füruuna, kardeşine, kardeşinin çocuklarına ve eşinin usul ve füruuna ait tespitler ile bunların hak iddia ettiği tespitlerde ve ayrıca hak iddia edenlerden biri ile kendisi veya usul ve füruu arasında davası bulunanlara ait tespitlerde de bilirkişi olarak dinlenemezler.
Bilirkişiliğe manî yukarıdaki haller, kadastro teknisyeni, muhtar ve diğer görevliler ile bunların yerine kaim olanlar hakkında da uygulanır.
Kadastro komisyonu; kadastro müdürü veya yardımcısının başkanlığında, bir kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisinden veya tasarruf kontrol memurundan oluşur. Kontrol mühendisinin bulunmaması halinde yerine fen kontrol memuru katılır.
Bu maddede unvanları belirtilen memurlar bu maksatla açılmış okul veya kurslardan mezun olanlar arasından atanırlar (3402, madde: 3).

1) Kadastro ekiplerinde yer alacak olan bilirkişiler hakkındaki kurallar

Kadastro ekiplerinde yer alacak olan bilirkişiler hakkında "Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik" yayımlanmıştır (Resmî Gazete Tarihi: 28.10.1987, Sayısı: 19618).[313]

---

313 Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4731&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Buna göre;

Bilirkişi seçimi için talepte bulunulması

Kadastro müdürü, çalışma alanının ilanını müteakip, çalışma alanı belediye hudutları içinde ise ilgili belediye başkanlığından, köy hudutları içinde ise köy muhtarlığından, kadastro ekipleri ile birlikte görev yapmak üzere onbeş gün içinde altı adet bilirkişi (çalışma alanında birden fazla ekip görev yapacaksa diğer her ekip için ayrıca üç bilirkişi) seçmelerini ve isimlerinin de bildirilmesini bir yazı ile ister. Bu yazıda, bilirkişi olarak seçilecek kişilerin çalışma alanı içinde bulunan taşınmaz malların geometrik ve hukuki durumlarını bilen kimseler olmasını ve bu Yönetmelikte belirtilen engel hallerin bulunmaması gerektiğini açıklar; belediye hudutları içinde görev yapacak bilirkişilerin belediye meclisince, köylerde görev yapacak bilirkişilerin ise köy derneğince seçilmeleri açıkça belirtilir (Bilirkişi Yönetmeliği, madde 3).

Bilirkişilerin seçimi

a) Karar organları tarafından seçilmesi: Bilirkişi, belediye meclisi veya köy derneğince salt çoğunlukla seçilir. Çoğunluk sağlanamadığı takdirde toplantı ertesi güne bırakılır; ikinci toplantıda bulunanların çoğunluğu ile seçilir. Seçim sonuçları, köylerde köy karar defterinde, belediyelerde ise bu konuda alınacak meclis kararında belirtilir.

b) Mülki amir tarafından belirlenmesi: Bilirkişilerin süresi içinde seçilmemesi veya bilirkişiliklerine engel sebeplerinin bulunması ya da köy veya mahalle sınırlarının değişmiş olması nedeniyle seçilen bilirkişilerin taşınmaz mallar hakkında yeterli bilgi verememeleri halinde, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3 üncü maddesinin 5 inci fıkrası gereğince kadastro müdürünün talebi ile mülki amir tarafından o köy veya mahalleden ya da mücavir veya yakın köy ve mahallelerden istenilen sayıda bilirkişi belirlenir (Bilirkişi Yönetmeliği, madde: 4).

Bilirkişilerde aranacak nitelikler

Kadastro ekiplerinde görev alacak bilirkişiler;

a) Türk vatandaşı olması,

b) 40 yaşını bitiriş olması,

c) Medeni haklarını kullanma ehliyetinin bulunması,

d) En az on yıldan beri o mahalle veya köyde ikamet etmesi, (Mülki amir tarafından belirlenen kimselerde bu şart aranmaz.)

e) Zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, hırsızlık, inancı kötüye kullanmak, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı bir suçtan kesinleşmiş hüküm giymemiş olması,

f) Okuma-yazma bilmesi

gerekir.

Ancak, çalışma alanı içinde okuma-yazma bilenler arasında bilirkişi olabilecek nitelikte kimse bulunmadığı takdirde, muhtar veya belediye başkanlığınca kadastro müdürlüğüne yazılı olarak bildirilmek suretiyle, okuma-yazma bilmeyen kişilerde seçilebilirler.

Okuma-yazma bilmeyen bilirkişilerin, Kadastro Kanunu'na göre düzenlenecek belgelere sol elinin baş parmağını, yoksa öteki herhangi bir parmağını basması imza yerine geçer. Bu durumda, parmak izinin kime ve hangi el ve parmağa ait olduğu ekipte görevli kadastro teknisyenleri ile muhtar tarafından tasdik edilir.

Kadastro müdürlüğünce, köy derneği veya belediye meclisince seçilen bilirkişilerin yaş durumları nüfus idaresinden, sabıka durumları ise cumhuriyet savcılığından bir yazı ile sorulur.

Yapılan araştırma sonucunda yukarıdaki şartları taşımayan veya seçildikten sonra bilirkişi olma niteliklerini kaybedenlerin yerine yenileri seçtirilir (Bilirkişi Yönetmeliği, madde: 5).

Bilirkişilere yemin ettirilmesi

Kadastro müdürü, seçilen veya belirlenen bilirkişileri bir yazı ile kadastro mahkemesine (bölgede kadastro mahkemesi henüz kurulmamışsa sulh hukuk mahkemesine) göndererek, H.U.M.K.'nun uygulamasında olduğu gibi "Kadastro tespitleri sırasında, kadastro bilirkişisi olarak bilgime başvurulduğunda, görgü, duygu ve bilgimi gerçeğe uygun şekilde bildireceğime, oy ve düşüncemi tarafsız olarak açıklayacağıma Allahım ve namusum üzerine yemin ederim" şeklinde yeminlerinin yapılmasını ister.

Mahkemece, bilirkişinin yeminleri yaptırıldıktan sonra düzenlenecek yemin tutanağı kadastro müdürlüğüne gönderilir. Bu tutanağın aslı müdürlük dosyasında, bir örneği de ekip dosyasında saklanır (Bilirkişi Yönetmeliği, madde: 6).

Bilirkişi olarak dinlenemeyecekler

Bilirkişi seçilen kimseler.

a) Kendisine, eşine, usul ve furuuna, kardeşine, kardeşinin çocuklarına ve eşinin usul ve furuuna ait taşınmaz malların tespitinde,

b) Tespiti yapılan taşınmaz mal üzerinde hak iddia edenlerden biri ile arasında dava veya husumet bulunanlar,

c) Tespiti yapılan taşınmaz mal üzerinde hak iddia edenlerle (a) bendinde yazılı derecede hısımlığı olanlar,

d) 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16 ncı maddesine göre belediye veya köy tüzel kişilikleri adına yapılacak sınırlandırma ve tespitlerde, belediye meclisi ve encümeni ile köy ihtiyar kurulu üyesi olarak görev yapanlar.

Bilirkişi olarak dinlenemezler (Bilirkişi Yönetmeliği, madde: 7).

Bilirkişilere ücret ödenmesi

Kadastro ekibinde görev yapacak bilirkişilere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce, 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre (madde: 50/5) belirlenecek miktar üzerinde çalıştıkları iş günü hesabıyla her ayın sonunda ücretleri ödenir (Bilirkişi Yönetmeliği, madde: 8).

Görevini yapmayan bilirkişilere uygulanacak hükümler

Kadastro çalışmalarında, görevli bilirkişilerin geçerli mazeretleri olmaksızın görevden kaçınmaları veya gerçeğe aykırı beyanda bulunmaları halinde, Kadastro Kanunu'nun 42 ve 43 üncü maddeleri hükmü uygulanır. Bu husus, çalışmalara başlanmadan önce kadastro müdürü tarafından bir yazı ile bilirkişilere duyurulur (Bilirkişi Yönetmeliği, madde: 9).

5. KADASTRO ÇALIŞMA ALANI, İLAN VE İTİRAZ

Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri, kadastro çalışma alanını teşkil eder.

Kadastro müdürü, kadastrosuna başlanacak mahalleyi veya köyü en az 15 gün önce bölge merkezi ile çalışma alanı ve komşu köy, mahalle ve belediyelerde alışılmış vasıtalarla duyurur. Bu duyuruda çalışma sınırlarının tespitine hangi gün ve saatte başlanacağı belirtilir.

Çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman kadastrosuna başlanılmamış olması halinde, orman kadastrosu ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti kadastro ekibi tarafından yapılır. Ancak, bu çalışmalarda 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 bildirimden itibaren yedi gün içerisinde iştirak ettirilmesi zorunludur. Bu çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde çalışmalar re'sendevam ettirilir.

Ormanla ilgili yapılan itirazların incelenmesinde kadastro komisyonuna da itiraza konu tespitlerde 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 mühendisi iştirak ettirilmesi zorunludur.

Çalışma alanındaki ormanların bu ekipçe sınırlandırma ve tespitleri yapılarak otuz günlük kısmî ilâna alınır. Bu alanlarda orman kadastrosu yapılmış sayılır.

Orman kadastrosu kesinleşmiş yerlerde bu sınırlara aynen uyulur.

Kadastro ekibi; kadastro çalışma alanı sınırının tespitinde il ve ilçelerin belediye sınırları ile köy sınırlarını dikkate alır. Bu sınırlar mahalle, belediye, köy idari sınırları sayılmaz.

Sınır tespitlerinde; komşu mahalle veya köyün bilgi ve belgelerinden istifade edilir.

Tespit edilen sınır harita veya ölçü krokisinde gösterilir.

Kadastro teknisyenlerince tespit edilen sınıra yedi gün içerisinde kadastro müdürlüğü nezdinde itiraz edilebilir.

Kadastro müdürü, bu itirazı inceleyerek yedi gün içerisinde karara bağlar. İlgililer hazırsa tefhim, değilse derhal tebliğ edilen bu karara karşı yedi gün içerisinde kadastro mahkemesine itiraz edilebilir. Bu itiraz, duruşmasız ve gerektiğinde mahallinde inceleme yapılarak, onbeş gün içinde kesin karara bağlanır. Ancak; tespit edilen bu sınıra karşı kesinleşmiş mahkeme kararı var ise aynı konuda itirazda bulunulamaz.

Kadastro çalışma alanı içinde, ilk parsel için kadastro tutanağının düzenlenmesinden sonra idari teşkilat ve taksimatta yapılan değişiklik, başlanan kadastroyu durdurmaz.

Orman tahdidi veya kadastrosu yapılarak kesinleşmiş orman haritalarında, tapuya tescil edilip edilmediğine bakılmaksızın düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile ilgili kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, bu Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplike edilir. Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Çalışma neticesinde bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt, ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemi bu Kanunun 11 inci maddesine göre yapılacak askı ilanını müteakip kesinleşir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bağlı bulunduğu Bakanlığın (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) onayını almak kaydı ile onüçüncü fıkrada belirtilen çalışmaların teknik işlerinin bir kısmını veya tamamını, giderleri Orman Genel Müdürlüğü tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi hesabına yatırılması kaydıyla gerçek veya tüzel kişilere ihale yolu ile de yaptırabilir. Bu ihalelerde gelecek yıllara sarî taahhütlerde bulunulabilir (3402, madde: 4).

6. KADASTROSUNA BAŞLANACAK ALAN İÇİNDEKİ TAŞINMAZLARA AİT DAVA LİSTESİ VE DİĞER BELGELERİN ALINMASI

Kadastro müdürü çalışma alanında işe başlamadan önce mahalli hukuk mahkemesinde, bu alandaki taşınmaz mallar hakkında görülmekte olan kadastro ile ilgili davalarla hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davaların listesini alır ve bunu çalışma alanı ile ilgili tüm tapu, vergi, harita ve diğer belge örnekleri ile birlikte kadastro teknisyenliğine verir.

Listenin müdür tarafından alınmasından sonra o çalışma alanında bulunan taşınmaz mallar hakkında mahalli hukuk mahkemelerine açılan davalar, derhal kadastro müdürüne bildirilir. Bu halde de kadastro müdürü, yukarıdaki fıkra hükmü uyarınca işlem yapar.

Kadastro müdürü, bu listedeki davalı taşınmaz malların tespiti yapıldıktan sonra, bunlarla ilgili tutanakları bir hafta içinde kadastro mahkemesine gönderir ve durumdan listenin alındığı mahalli mahkemeyi haberdar eder (3402, madde: 5).

1) Davalı Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadastro Mahkemesine Devri: 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 5 inci maddesi uyarınca kadastro çalışmalarına başlamadan önce mahalli hukuk mahkemelerinde davalı bulunan veya davaları karara bağlanıp da henüz kesinleşmeyen taşınmaz malların, tespiti ve kadastro tutanaklarının tanzim şekli ile dosyalarının kadastro mahkemelerine devri istenir. Bu konu yönetmelikle[314] düzenlenmiştir (Resmî Gazete Tarihi: 28.10.1987, Sayısı: 19618). Buna göre;

- Davalı sayılacak taşınmaz mallar: 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 25 inci maddesi sayılan, taşınmaz mal 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 taşınmaz mallar, davalı sayılır (Tutanakların Kadastro Mahkemesine Devri Yönetmeliği, madde: 3).

- Dava listelerinin alınması: Çalışma alanında işe başlamadan önce, bu alan içerisinde kalan taşınmaz mallar hakkında, mahalli hukuk mahkemelerinde görülmekte olan davalarla hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davalardan kadastro ile ilgili olanların listesi, kadastro müdürü tarafından bu mahkemelerden yazılı olarak istenir.

Mahalli hukuk mahkemelerince düzenlenecek listelerde; davanın esas numarası, davacı ve davalının adı-soyadı ile adresleri, davanın konusu, davalı taşınmaz malın mevki ve hudutları ile varsa davaya dayanak belgelerin cinsi, tarih ve numarası belirtilir.

Dava listeleri, müdür veya müdür yardımcısı tarafından incelenir, kadastro mahkemesi görevi içerisine giren davalar tespit edildikten sonra bu liste ve davalarla ilgili belgeler kadastro teknisyenlerine imza karşılığı teslim edilir. Dava listesinde kadastroyu ilgilendirmeyen dava bulunduğu takdirde, durum ilgili

---

314 Davalı Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadastro Mahkemesine Devri Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4732&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

mahalli mahkemeden sorularak alınacak cevaba göre işlem yapılır (Tutanakların Kadastro Mahkemesine Devri Yönetmeliği, madde: 4).

- Davalı taşınmaz malların sınırlandırma ve tespiti: Davanın konusuna göre:

a) Dava mülkiyete yönelik ise; taşınmaz mal teknisyenlerce ölçülüp tarafların iddiaları, varsa belgeleri muhtar ve bilirkişi beyanlarına göre değerlendirildikten sonra, sonuçları ve varacakları kanaatleri tutanağın edinme sebebi sütununda etrafınca açıklanmak ve davanın dosya numarası belirtilmek suretiyle maliki tayin edilmeden (mülkiyet tablosu doldurulmadan) kadastro tutanağı düzenlenir.

b) Dava hududa ve yüzölçümüne yönelik ise (a) fıkrasında belirtildiği şekilde gerekli ölçüm ve inceleme yapıldıktan sonra, taşınmaz malın maliki tayin edilmek suretiyle kadastro tutanağı düzenlenir, davaya konu hudutlar paftasında mürekkeplenmeden kurşun kalemle işaretlenip yüzölçümü hesaplanmaz. Tarafların iddia ettikleri sınırlar ile zeminde mevcut olan sınır ayrı bir kroki üzerinde gösterilip, bu kroki kadastro tutanağına eklenir.

c) Davanın mülkiyetle birlikte hududa da (hudut ve yüzölçümü) yönelik olması halinde; (a) ve (b) fıkralarında açıklandığı gibi, taşınmaz malın maliki tayin edilmeksizin davaya konu hudutlar paftasında kurşun kalemle işaretlenir ve yüzölçümü hesaplanmaz.

d) Davanın sınırlı ayni haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek haklara yönelik olması halinde; teknisyenlerce, taşınmaz malın sınırları belirlenip maliki tayin edilir, davanın konusu ile dosya numarası kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda etraflıca açıklanır.

e) Bu maddeye göre sınırlandırma ve tespiti yapılan taşınmaz mallara ait kadastro tutanakları, kadastro mahkemesine gönderilmek üzere pafta örnekleri ile birlikte en geç 7 gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

f) Davalı olan tutanakların üst sağ köşesine kırmızı kalemle ve dikkati çekecek şekilde (davalıdır) sözcüğü yazıldıktan sonra, tutanağın dava dosyası ile kolayca birleşmesini sağlamak için mahkemenin adı ve esas numarası yazılır (Tutanakların Kadastro Mahkemesine Devri Yönetmeliği, madde: 5).

- Davalı tutanakların kadastro mahkemesine devri: Teknisyenlerce kadastro müdürüne teslim edilen davalı taşınmaz mallara ait kadastro tutanakları ile eklerinin kadastro müdürünce derhal fotokopisi veya örnekleri çıkarılarak, asılları 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 5 inci maddesinin son fıkrası uyarınca en geç 7 gün içinde kadastro mahkemesine gönderilir. Ayrıca, davanın görülmekte olduğu mahalli hukuk mahkemesine de bilgi verilir.

Mahalli mahkemede görülmekte olan dava aynı çalışma alanında birden fazla taşınmaz malı (parseli) ilgilendiriyor ise, her bir parselin kadastro tutanağı düzenlendikçe ayrı ayrı kadastro mahkemesine gönderilir. Ancak, kadastro mahkemesine bu dava ile ilgili başka taşınmaz malların da (parsellerin) bulunduğu ve kadastro tutanakları düzenlendikçe bunların da gönderileceği hususu yazıda açıkça belirtilir.

Davalı taşınmaz mallara ait kadastro tutanağı ile eklerinin fotokopisi veya örneği, kadastro müdürü tarafından aslına uygunluğu tasdik edilerek ayrı bir dosyada saklanır ve çalışmaların tamamlanmasından sonra, bu dosya diğer evrakı müsbitelerle birlikte tapu sicil müdürlüğüne devredilir (Tutanakların Kadastro Mahkemesine Devri Yönetmeliği, madde: 6).

- Davalı listeleri kadastro müdürlüğüne verildikten sonra mahalli hukuk mahkemelerinde açılan davalar

a) Kadastro tutanağı henüz düzenlenmeden dava açılmışsa; Dava listelerinin kadastro müdürlüğünce gönderilmesinden sonra, o çalışma alanında bulunan taşınmaz mallarla ilgili olarak yeni açılan davaların mahkemelerce kadastro müdürlüğüne bildirilmesi üzerine, kadastro müdürünce bu listeler derhal kadastro teknisyenlerine verilir. Dava listelerinde belirtilen taşınmaz malların kadastro tutanağı henüz düzenlenmemiş ise, davanın mahiyetine göre, teknisyenlerce bu Yönetmeliğin 5 inci maddesi uyarınca sınırlandırma ve tesbit yapıldıktan sonra 6 ncı maddesine göre işleme yapılır.

b) Kadastro tutanağının düzenlenmesinden önce dava açılmış, ancak tutanak düzenlendikten sonra kadastro müdürlüğüne bildirilmişse; Teknisyenlerce, kadastro tutanağının malik sütunu kırmızı kalemle çizilerek mahkemenin adı ve esas numarası yazılıp tutanağın uygun bir yerine kadastro ekibince şerh verilmek suretiyle parsel davalı hale getirilir. Bundan sonra yönetmeliğin 6 ncı maddesine göre işlem yapılır.

c) Kadastro tutanağının düzenlenmesinden sonra dava açılmışsa; Kadastro tutanağının düzenlenmesinden sonra kadastro mahkemesinin görevi başladığından, tutanak üzerinden herhangi bir işlem yapılmadan, derhal mahalli mahkemeye açıklayıcı bir yazı ile kadastro tutanağının düzenlendiği bildirilir.

d) Askı ilanı süresi içerisinde dava; 30 günlük askı ilanına alınan taşınmaz mallarla ilgili olarak kadastro mahkemesinde dava açılabileceğinden, bu süre içerisinde mahalli hukuk mahkemelerinde açılan davalar hakkında kadastro müdürlüklerince kadastro tutanağı üzerinde bir işlem yapılmaz. Dava konusu taşınmaz malın tespitinin yapılarak 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 11 inci maddesi uyarınca ilana alındığı hususunda davanın açıldığı mahkemeye ayrıntılı bilgi verilir.

e) Davalı olduğu halde tutanaklar kesinleştirilmişse; Kadastro öncesi davalı olduğu halde, dava listesine dahil edilmemesi veya davalı olduğu mahkemelerce bildirildiği halde bu husus gözönünde bulundurulmayarak tespitleri kesinleştirilen taşınmaz mallar bulunduğu takdirde, devredilmişse tapu sicil müdürlüğünce, devredilmemiş ise kadastro müdürlüğünce ilgili parselin tapu kütüğü sahifesinin beyanlar hanesine, tespitin davalı olması nedeniyle kesinleşmediği yazılarak bu Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddeleri uyarınca işlem yapılır.

Taşınmaz mal tapu kütüğüne tescil edildikten sonra el değiştirmiş ise, hiçbir işlem yapılmadan ilgililerine mahkemeye başvurmaları gerektiği tebliğ edilir (Tutanakların Kadastro Mahkemesine Devri Yönetmeliği, madde: 7).

- İhtilafsız kısmın ayrılması: Kadastro mahkemesinde sınır uyuşmazlığı nedeniyle açılmış davalarda, ilgililerin talebi üzerine dava konusu taşınmaz malın ihtilaf dışında kalan kısmı, 3402 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi gereğince mahkemece ayrılabilir.

Mahkeme, ayırma işlemini yapmak üzere kadastro müdürlüğüne talepte bulunur. Kadastro müdürlüğü bu ayırmanın imara uygunluğunu yetkili mercilerden sağladıktan sonra ayırımı yapar ve sonucunu mahkemeye iletir. Mahkemenin bildirişi üzerine ihtilafsız kısma son parsel numarası verilerek tescili yapılır (Tutanakların Kadastro Mahkemesine Devri Yönetmeliği, madde: 8).

7. KADASTROSUNA BAŞLANACAK ALANIN SINIRLANDIRMA VE TESPİT İŞLERİ

1) Mevki veya ada ilanı

Kadastro teknisyenleri, kadastrosuna başlayacakları mevki veya adaları en az yedi gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy veya mahallede ilan ettirir. Çalışmalara üç aydan fazla ara verilmesi halinde ilan yenilenir (3402, madde: 6).

2) Taşınmaz malların sınırlandırılması

Kadastro teknisyenleri hazır bulundukları takdirde mal sahipleri ile ilgililerin huzurunda, varsa harita, tapu ve vergi kayıtları ile diğer belgeleri, en az üç bilirkişi ile muhtarın bilgilerinden yararlanarak inceler ve mahalline uygular. Teknisyenler, elde ettikleri bilgi ve buna dair kanaatleri her taşınmaz mal için düzenleyecekleri kadastro tutanağına yazarak bu Kanun hükümlerine göre taşınmaz malı sınırlandırır ve hak sahiplerini tayin eder. Sınırlandırma, kadastral harita veya büyütülmüş fotoğraf veya röperli kroki üzerinde gösterilir; ihtilaflı sınırlar ayrıca belirtilir.

Kadastro teknisyenleri, bilirkişilerin bilgi ve beyanlarıyla kanaate varamadıkları takdirde, bunların beyanlarına bağlı olmaksızın, diğer kimselerin bilgi ve şahadetlerine başvurabilirler. Ancak, bilirkişilerin bilgi ve beyanlarına uymayan tespitlerde durumun kayıt ve belgelere dayandırılması ve ayrıca sebeplerinin kadastro tutanağında açıklanması zorunludur.

Kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı olduğu veya tarafların dayandıkları kayıt ve belgeler aynı kuvvet ve mahiyette görüldüğü takdirde taşınmaza ait tutanak gerekçesi ile birlikte çözümlenmek üzere kadastro komisyonuna gönderilir.

Çalışma alanı sınırı içinde veya bitişiğindeki taşınmaz mallar ile dışında toplu olarak bulunan taşınmaz mallardan kadastro tutanağı düzenlenmeyen yerlerin kadastroya tabi olması yolunda iddia vaki olursa, bu Kanun gereğince tahdit ve tespiti yapılarak tutanak düzenlenir ve iddia sebepleri açıklanarak kadastro komisyonuna tevdi edilir.

Bu çalışmalara, istedikleri takdirde Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Orman Genel Müdürlüğü temsilcileri de gözlemci olarak katılabilirler (3402, madde: 7).

3) Kadastro Tutanaklarının Kontrolü

Kadastro çalışmaları esnasında, kadastro müdürü veya görevlendireceği 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. Yapılan işlem ilgililerin haklarını etkilemekte veya kontrol elemanları ile kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı bulunmakta ise, kadastro tutanağı ekleriyle birlikte kadastro komisyonuna gönderilir.
Kadastro müdürlüğünce, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği tarihe kadar yaptırılacak inceleme ve denetimler sonucunda tespit edilecek noksan ve yanlışlıklar hakkında da birinci fıkraya göre işlem yapılır (3402, madde: 8).

4) Tutanaklarla belirlenen kadastro tespitine itiraz

Kadastro tutanağı düzenlendikten sonra kadastro ekibi çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar tespitlere itiraz edilebilir.
İtiraz, kadastro teknisyenliğine veya kadastro müdürlüğüne yapılır. Bu durumda itirazla ilgili tutanak veya ekleri en geç on gün içinde kadastro komisyonuna intikal ettirilir.
İtiraz sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir belgeye dayanmayan itirazlar incelenmez.
İtiraz edenin ilan süresi içinde dava açma hakkı saklıdır (3402, madde: 9).

5) Kadastro ekibince düzenlenen tespitlerin kadastro komisyonunca incelemesi

Komisyon kendisine intikal eden işlerle itirazlı tutanakları, intikal tarihinden itibaren en geç bir ay içinde veya gerekçe gösterilmek suretiyle kadastro ekibinin çalışma alanındaki faaliyetleri sona erinceye kadar incelemek zorundadır.
Bu incelemeler sonucunda eski tutanağın yerine kaim olmak üzere hak sahibini belirleyici yeni bir tutanak düzenlenir. Gerektiğinde bilirkişilerin ve muhtarın bilgilerinden yararlanılabilir.
Belgeye karşı şahit dinlenmez. Komisyon, tam üye sayısı ile toplanarak oy çokluğu ile tespit yapar, sonuç askı ilanı ile ilgililere duyurur.
Aynı kuvvet ve mahiyetteki belgelerin uygulanmasında sonuca varılamayan veya çözümü kanunlarla mahkemelerin takdirine bırakılan konular, kadastro komisyonu tarafından gerekçe gösterilmek suretiyle tutanak ve ekleri ile birlikte kadastro mahkemesine devredilir (3402, madde: 10).

6) Kadastro sonuçlarının ilanı

Kadastro müdürü, kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanarak, askı cetvellerini düzenler; bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette ve ayrıca muhtarın çalışma yerinde 30 gün süre ile ilan ettirir; itirazı olanların ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açabileceklerini belirtir. Bu ilanda kadastro harçları da gösterilir.
Kadastro müdürü bu işlemleri, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde yapmak zorundadır.
Müdür, Genel Müdürlüğün iznini alarak, kadastrosu henüz tamamlanmayan çalışma alanlarında mahalle bucak merkezi ve köyde, bir ada veya mevkiden daha küçük olmamak üzere kadastro çalışmaları sonuçlanan taşınmaz mallara ait kısmi ilanı yukarıdaki esaslara göre yapabilir.
Bu Kanun gereğince yapılan ilanlar, ilgili gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzelkişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır (3402, madde: 11).
Bununla birlikte, kadastro mahkemesinin veya otuz günlük askı ilan süresinden sonra, kadastro öncesi nedene dayalı olarak açılan davalarda genel mahkemelerin verdiği kararlar ile orman kadastrosuna ilişkin davalarda bu mahkemelerce verilen kararlara karşı, miktar veya değere bakılmaksızın 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu315 hükümlerine göre istinaf veya temyiz kanun yoluna başvurulabilir (3402, ek madde:6)

7) Kadastro tutanaklarının kesinleşmesi 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 açılamaz.

315Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununa yapılan atıf, anılan kanunun yürürlükten kalmış olması nedeniyle bu atıfların Hukuk Muhakemeleri Kanunu md. 91-93 olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

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 (3402, madde: 12).
a. Kadastro tutanaklarının ilanı: 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda öngörülen ilanların yapılış şekli, ilanlarda belirtilecek hususları, asılacağı yer ve süreleri, duyurulacak kamu kuruluşlarının belirlenmesi "Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik"[316] ile açıklanmıştır (Resmî Gazete Tarihi: 28.10.1987, Sayısı: 19618). Buna göre;
b. Kadastro askı cetvellerinin kapsamı: Askı cetvellerinde taşınmaz malın; ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, sokak veya mevkii, pafta, ada, parsel numarası, cinsi, yüzölçümü, emlak vergisi değeri, kadastro harcı tutarı ve oranı, tespit malikinin adı, soyadı, baba adı, ikametgâh adresi ve hisse miktarı, mülkiyetten gayri haklar, şerhler, beyanlar ve rehinler ile ilandan önceki itirazların sonucu yer alır (Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik, madde: 6).
c. Kadastro tutanaklarının ilanı: Kadastro müdürü, sınırlandırma ve tespit sonucu düzenlenen kadastro tutanaklarına dayanarak, mahalle veya köy esasına göre askı cetvellerini düzenler. Bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette, taşınmaz malların bulunduğu köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca, belediye teşkilatı varsa sadece ilan cetvelinin bir örneğini belediye başkanının göstereceği yere aynı günde astırarak 30 gün süre ile ilan ettirir. Üç ayrı yerde de ilan yapıldığına dair tutanak düzenlenir. İlanlar aynı günde yapılmadığı takdirde son ilan tarihi hepsinde esas alınır. Askı cetvelinin bir örneğini mahalli maliye kuruluşuna (illerde defterdarlık, ilçelerde mal müdürlüğü) ve orman idaresine gönderir. Ayrıca, ilanın asıldığı, mahalli kadastro ve hukuk mahkemelerine, ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına da bir yazı ile bildirilir. Genel müdürlükten izin alınmak suretiyle, bir ada veya mevkiden az olmamak üzere aynı esaslara göre kısmi ilan yapılabilir. Kadastro müdürü, bu ilanla ilgili işlemleri, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde yapmak zorundadır. Çalışma alanındaki ormanların sınırlandırma, tespit, kontrol ve komisyon işleri tamamlandığında, bu çalışmaların sonuçları, en geç on gün içinde Genel Müdürlükten izin alınmaksızın otuz günlük kısmi askı ilanına alınır. Askı cetvelinde, çalışma alanında faaliyet bitinceye kadar itiraz edilen parseller hakkında kadastro komisyonunca yapılan işlemin sonucu, "itiraz red veya kabul edildi" şeklinde ilgili sütununda belirtilir (Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik, madde: 7).
ç. Mahkemelerce yaptırılacak askı ilanı: Kadastro hâkimi, Kadastro Kanunu'nun 5, 10 ve 27 ni maddeleri gereğince kendisine intikal eden dava dosyaları ile kadastro tutanaklarını birleştirerek askı ilanını yaptırır. Bu ilan, Kadastro Kanunu'nun 11 inci maddesindeki şekle uygun olarak yerine getirilir. İlanın yapılışında, kadastro müdürleri kadastro hakimliğine her türlü yardımı sağlar (Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik, madde: 8).
d. Kadastro kanunundaki sürelerin tespiti: Kadastro Kanunundaki usul, kazandırıcı zaman aşımı ve hak düşürücü süreler, 18/Haziran/1927 tarih ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 160-162 nci maddeleri gereğince hesaplanır (Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik, madde: 9).
e. İlanların korunması: Kadastro İlanları Hakkında Yönetmeliğe göre yapılacak ilanlar ve alınacak belgelerin korunması ve ilan sonuna kadar asıldığı yerde muhafaza edilmesi için, bulunduğu yere göre il veya ilçe emniyet müdürlüğü ve amirliği, jandarma komutanlığı, jandarma karakolu belediye zabıtası, muhtar ve belediye başkanlığı ile temas kurulup özel tedbirler alınır. Kopan veya yırtılan cetvellerin yerine hemen yenileri konulur (Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik, madde: 10).
f. Devir işleri: Kadastro İlanları Hakkında Yönetmeliğe göre yapılan ilanlar ile düzenlenen tutanaklar, kadastro müdürlüğünce çalışma alanlarına göre ayrı ayrı bir dosyada toplanarak, köy veya mahallenin devir evrakı ile birlikte tapu sicil müdürlüğüne devredilir ve birer nüshası da müdürlükte saklanır (Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik, madde: 11).

8. MÜLKİYET HAKKININ TESPİTİNE İLİŞKİN ESASLAR

1) Tapuda kayıtlı taşınmaz malların tespiti

316 *Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4729&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 20265*

Tapuda kayıtlı taşınmaz mal:
A) Kayıt sahibi veya mirasçıları zilyet bulunuyorsa;
a) Kayıt sahibi adına,
b) Kayıt sahibi ölmüş ise mirasçıları adına,
c) Mirasçılar tayin olunamazsa, ölü olduğu yazılmak suretiyle kayıt sahibi adına,
B) Kayıt sahibi veya mirasçılarından başkası zilyet bulunuyorsa;
a) Kayıt sahibi veya mirasçılarının kadastro teknisyeni huzurunda muvafakatları halinde zilyet adına,
b) Zilyet, taşınmaz malı, kayıt malikinden veya mirasçılarından veya mümessillerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde zilyet adına,
c) Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.
Noter tarafından tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanı veya düzenlenen satış vaadi senedi teknisyen huzurunda yapılmış muvafakat sayılır (3402, madde: 13).

2) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespiti

Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.
Sulu veya kuru arazi ayrımı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılır.
4342 sayılı Mera Kanunu'nun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde Kadastro Komisyonlarına konu uzmanı Ziraat Mühendisi dâhil edilir.
Taşınmaz malın, yukarıdaki fıkranın kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendirilen zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması lazımdır.
A. 31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,
B. Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,
C. Muteber mütevelli, sipahi, mültezim temessük veya senetleri,
D. Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazine-i hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri,
E. Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,
F. Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,
G. Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,
H. Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları (3402, madde: 14).

3) Taksim ve kısmi iktisap hali

Tapuda kayıtlı taşınmaz malların malikleri veya bunların mirasçıları arasında, tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların ise ondördüncü madde gereğince belirlenen zilyetleri arasında taksim edildikleri belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanları ile sabit olduğu takdirde bu mallar taksim gereğince zilyetleri adına tespit olunur.
Taşınmaz mal tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, onun ayrılması mümkün bir kısmının veya belirli bir payının, bu Kanunda zilyet lehine kabul edilen sebeplerle iktisabı caizdir.
İştirak halinde mülkiyet hükümlerinin söz konusu olduğu hallerde, iştirakçilerinden biri veya birkaçının belirli bir taşınmaz maldaki hissesinin diğer iştirakçilere devir ve temliki; tapulu taşınmaz mallarda yazılı, tapusuzlarda ise her türlü delille ispat edilebilir.
Kadastrodan önce hissedarlar veya mirasçılar arasında ayırma veya birleştirme suretiyle taksime konu edilmiş ve sınırları doğal veya yapay işaret ya da tesislerle belirlenmiş taşınmaz malların, imar plânı bulunmayan yerlerde zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre tespiti yapılır (3402, madde: 15).

a. Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler

Kadastrosu yapılan çalışma alanları içerisindeki taşınmaz mallarda 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 15 inci maddesine göre, taksim sebebiyle yapılacak ayırma (ifraz) ve birleştirme (tevhit) işlemlerinde

uygulanacak usul ve esaslar, Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik[317] ile açıklanmıştır (Resmî Gazete Tarihi: 28.10.1987, Sayısı: 19618). Buna göre;
b. Harici ayırma ve birleştirme işlemleri: Tapuda kayıtlı taşınmazların malikleri veya mirasçıları, tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların da zilyetleri arasında harici ayırma veya birleştirme sonucu müstakil hale getirildiği, belgelerle veya bilirkişi ya da tanık beyanlarıyla anlaşılan ve zeminde sınırları; doğal veya yapay işaretlerle belirlenmiş olan taşınmazlar (Değişik, Madde: 3, Resmî Gazete: 26/09/2005-25948);
a) İmar planı bulunmayan yerlerde;

1. 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 Kanunu'nun 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 Kanunu'nun 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 alınmak suretiyle, 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 iskân il müdürlüğüne yazılacak yazı ile çalışma alanı sınırı içinde imar planı kesinleşmiş alanların mevcut olup olmadığı sorulur, varsa, bu planların kesinleşme tarihleri ile haritalarının gönderilmesi istenilir.

3. Taşınmazların harici ayırma veya birleştirilmesiyle ilgili olarak belediye encümeni veya il idare kurullarınca çalışma alanının tamamını veya bir kısmını kapsayacak şekilde verilen kararlar kabul edilmez. İlgililerinden, ifrazdan önceki harici ayırma veya birleştirmeye konu olan her taşınmaz için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı getirmeleri istenir.

c) Tarım Arazilerinde;

a) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun yürürlüğe girdiği 19/07/2005 tarihinden sonra, miras yoluyla intikal edilse dahi, hissedarları arasında haricen yapılmış olan ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerden, 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesine göre yüzölçümlerinin bölünmez büyüklük olarak kabul edilen 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 hektarın altında olması durumunda ifrazen taksim talebi, il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin olumlu görüşü alınmadan karşılanmaz. Tarımsal arazi bölünmez büyüklüğünün tespit edilip edilmediği, tespit edilmişse miktarlarının ne olduğu hususu, çalışmalara başlanmadan önce il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine sorulur ve alınan cevaba göre işlem yapılır. 19/7/2005 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen ifrazen taksimlerde parsel yeter büyüklüğü aranmaz.

b) 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun yürürlüğe girdiği 15/5/2014 tarihinden sonraki ölümlere dayalı olarak yapılacak tarım arazilerinin intikalleri, tüm mirasçıların birlikte müşterek mülkiyet yapılması yönünde talepleri olsa dahi, iştirak halinde mülkiyet şeklinde yapılacağından, il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin olumlu görüşü alınmadan müşterek mülkiyete dönüştürülmez ve ifrazen taksimlere yönelik talepler karşılanmaz. 15/5/2014 tarihinden önceki ölümlere dayalı olarak yapılacak intikallerde ise müşterek mülkiyet olarak tasarruf edilen tarım arazilerinin müşterek mülkiyet olarak tespiti mümkündür.

c) Cinsi tarımsal nitelik taşıyan taşınmazlar için, il özel idarelerine/belediyelere, nazım, mevzi, uygulama imar planı gibi imar planı kapsamında kalıp kalmadığı, kalmakta ise planda kullanım amacının tarım dışı olup olmadığının yazılı olarak sorularak alınacak cevabi yazılarda, taşınmazın imar planı kapsamında kaldığı ve planda kullanım amacının tarım dışı olduğunun bildirilmesi halinde bu madde hükmü uygulanmaz.

---

317 Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4724&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.

c. İmar affı uygulaması: Taksim sebebiyle ayırma ve birleştirmelerde şartlar uygun bulunuyorsa, 2981 sayılı Kanun, ek ve değişiklikleri de dikkate alınır (Kadastro Çalışmalarında Ayırma ve Birleştirmeler Yönetmeliği, madde: 4).

4) Kamu malları

Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına veya Cumhurbaşkanlığı kararnamelerine göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.

C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.

D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir (3402, madde: 16).

a. Kamu mallarının kapsamı ve hukuksal dayanakları: Türkiye'de, kamu mallarını genel ve sistematik olarak düzenleyen bir yasa bulunmamaktadır.[318] Bu konuda ilk girişim sayılan Ebul'üla Mardin ile Sıddık Sami Onar'ın hazırladıkları kamu malları yasa tasarısının (1944), KİT'lerin mallarının konumu hakkındaki duraksamalar yüzünden yasalaşmadığı söylenmektedir.[319] 1961 Anayasası'nda kamu malları ile ilgili özel madde konulmasına ilgi gösterilmemesi ise, *"...kamu malı kuramının ve kavramının Türk Hukukundaki varlığının reddi değil; yalnızca Anayasa kuralına çevrilmesinin uygun bulunmaması..."* şeklinde değerlendirilmektedir.[320] Yapılan incelemelere, genel ve özel yasal düzenlemelere ve yargısal kararlara karşın, kamu mallarının içeriğine ve ayırımlarına yönelik belirsizlikler henüz giderilebilmiş değildir.

Türk hukuk sisteminde özel mal – kamu malı, tahsis, sahipsiz mal, devletin hüküm ve tasarrufu altında olma gibi kullanılan birçok terim üzerinde genel kabul sağlanamadığı, Türk Medenî Kanunu, Kadastro Kanunu gibi konuyla ilgili metinlerde de doyurucu terim tutarlılığının, açık ve kesin anlam birliğinin bulunmadığı görülmektedir.[321]

Kamu malları üzerindeki bu belirsizliklerin bir sonucu olarak, ülkemizde "kamu"ya ait alanların "özel mülkiyet"e açılması ile ilgili imar planlarında değişiklikler, özelleştirmeler, özel yasalarla mülkiyetin devri faaliyetleri artarak devam etmektedir. Bunun dışında, kamu malları korunamadığı gibi giderek azalmasının önemli nedenlerinden biri de idarenin tasarruflarıdır. Var olan durumda, hangi malların niçin ve neye göre kamu malı sayılacağı ile, kamu mallarının çeşitli ayırımlarında tümü için geçerli ölçütlerin ve temel ilkelerin belirlenmesinde yarar vardır. Bununla birlikte, günümüzde kamuya ilişkin malların;

1. Kamu malı,
2. Kamunun özel malı,

Şeklindeki ayrımı yanı sıra, uygulamada kimi farklılıklar gösterse de;

---

318 Söyler'e göre (2011: 58), "Türk hukuk sisteminde devlet malları kavramı tanımlanmamıştır. Ancak, belirtmek gerekir ki, farklı tür ve içerikteki bu malları tanımlama güçlüğü de bulunmaktadır. Devlet malları teorisi açısından Fransa'dan etkilenmiş bulunan ülkemizde, devlet mallarını tümüyle içeren genel bir kanun olmadığından, tanım yerine bu malların içeriğine, yönetimine, korunmasına ya da tahsisine yönelik hükümlere rastlamak mümkündür."

319 Gülan,1999: 69.

320 Güran, 1984: 533.

321 Sirmen, 1999: 175; Gülan, 1999: 9; Saner, 1999: 180.

1. Hizmet malları,
2. Orta malları,
3. Sahipsiz mallar,

şeklindeki ayrım da yerleşmiştir (Söyler, 200: 59; Çizelge). Kamu hizmetlerine özgülenmiş (tahsis edilmiş), idarenin kamu hizmetlerinde kendisinin kullandığı taşınmaz mallara **"hizmet malları"**; herkesin ortak, genel ve doğrudan yararlanmasına özgülenmiş, kamu yararı ve toplum halinde yaşamanın vazgeçilmiş gerekleri ile, halkın önceden izin almadan ücretli veya ücretsiz yararlandığı mallar **"orta malları"**; doğal nitelikleri gereği kamunun ortak kullanımına açık olan mallara ise **"sahipsiz mallar"** denilmektedir

Türkiye'de kamu malları konusunda en genel deyimin yer aldığı 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda,kimsenin malı olmayan nesnelerin (sahipsiz mallar) ve yararı kamuya ait olan malların (orta malları) devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir.[322] Hizmet mallarını içermeyen bu maddedeki sahipsiz yerler deyiminden özel mülkiyete konu olamayan, devletin özel mülkiyete girmesine izin vermeyeceği, ne kamu hizmetlerine ne de halkın yararlanmasına özgülenen, doğal nitelikleri gereği kamunun ortak kullanımına açık bulunan, *"yararı kamuya özgü sular, tarıma elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler, dağlar ve onlardan çıkan kaynaklar"* kastedilmiştir. Sahipsiz malların, doğal nitelikleri gereği kamunun ortak kullanımına açık olduklarından, idarenin tahsis işlemiyle bile özel mal haline getirilemeyeceği belirtilmektedir.[323]

Türkiye'de Kamu Malları

Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir." Denilmektedir.

323 Sirmen, 1999: 177.

Türk Medeni Kanunu'nda (madde: 715), sahipsiz mallar ile orta malların tasarrufu yetkisi belirtilirken kullanılan *"devletin hüküm ve tasarrufu altında"* deyiminin ne anlama geldiği açık değildir.[324] Kaldı ki, Devletin hüküm ve tasarrufu altında deyimi de, orta malı niteliğindeki mallar (442, Ek madde: 12), tüm kamu malları (4721 sayılı TMK, madde: 715), hizmet malları (3402, madde: 18), idareye ilişkin tüm mallar (3402, madde: 17) ve diğer pek çok yasada da buna benzer şekilde kullanılmaktadır. 1982 Anayasası'na göre, kıyılar (madde, 43), tabii servetler ve kaynaklar (madde, 168), ormanlar (madde, 169) devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kamu mallarının yönetilmesi, gözetilmesi, tahsisi, tahsisin kaldırılması gibi birbirinden farklı konularda her türlü tasarruf yetkisi Hazine ve Maliye Bakanlığına (madde: 13). Günümüzde, kamu malları kuramının temel ilkelerinin;

1. Devir ve ferağ edilememeleri,
2. Zamanaşımı ile edinilememeleri,
3. Özel hukuk işlemlerine konu olamamaları,
4. Kamulaştırmaya konu olamamaları,
5. Özel olarak korunmaları,

olduğu belirtilmektedir.[325] Günümüzde, kent planlaması ile tapu sicilinde kayıtlı olan veya olmayan tüm taşınmazların ne şekilde kullanılacağı belirlenmektedir. İmar mevzuatında kamu mallarını değerlendirmek gerektiğinde, aşağıdaki konuların incelenmesinde fayda vardır:

1. Meralar
2. Kapanan yollar ve yol fazlaları
3. Belediyelere terki gereken kamuya ait taşınmazlar
4. Ormanlar ve Orman sınırları dışına çıkarılan yerler
5. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler
6. Kıyılar

b. Meralar: Anayasada meralarla ilgili açık kural bulunmamakla birlikte, gerek taşınmaz hukukunda ve gerekse yargı içtihatlarında, kamu mallarının anayasa güvencesi altında olduğu kabul edilmektedir. 4342 sayılı Mera Kanunu'na göre, meralarla birlikte yaylak, kışlak, çayır ve otlaklar da Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır (madde: 4). 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda (madde: 16/B) kamu malı niteliğinde orta malı oldukları belirtilen bu taşınmazlar, özel mülkiyete konu edilemezler. Zilyetlik ve kazandırıcı zamanaşımı yoluyla edinilmeleri de olanaksızdır.[326] Öncesi mera olan bir yerin, gereksinme fazlası olduğu gerekçesiyle niteliği değiştirilse bile mülkiyeti zilyetlikle kazanılamaz.[327]

Öğretiye ve süreklilik kazanan yargısal uygulamalara göre, bir yerin mera olarak kabul edilebilmesi için; 1) yetkili mercilerce verilmiş mera tahsis kararı ya da kaydının bulunması, 2) başlangıcı bilinmeyen bir zamandan beri eylemli şekilde mera olarak kullanılması gerekmektedir.[328] Meralar, "yetkili mercilerce" niteliği değiştirilmedikçe mülkiyet konusu yapılamaz.[329] 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17. maddesi ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 713. Maddesi uyarınca (eski TMK Madde: 639/1), imar ve ihya yoluyla zilyetliğe dayalı olarak tapuya tescil edilemez.[330] Çıplak mülkiyeti Hazineye, yararlanma hakkı mera olarak Belediyeye ait bir taşınmazın "mera" niteliğinin değiştirilmesi ile çıplak mülkiyetin Hazineden Belediyeye geçmesi olanaksızdır. Kaldı ki, meraların belediyeye geçeceğine ve hatta tahsis edileceğine ilişkin 775 sayılı Gecekondu Kanununun 3.Maddesinde bir hüküm bulunmamaktadır, o

---

324 Söyler, 2011: 58; "... Gerek Anayasa'da gerekse çeşitli yasalarda, Türk hukukuna özgü, nevi şahsına münhasır olarak kullanılan devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler ifadesi, esas itibarıyla devletin kamu malları arasında yer alan sahipsiz mallar için kullanılmıştır. Ancak bu ifade, zaman zaman kamunun ortak kullanımında bulunan orta malları ile kamu hizmetlerine tahsis edilen hizmet malları için de kullanılmıştır. Hatta bu ifade yanlış olarak, devletin veya kamu iktisadi teşebbüslerinin özel malları için de kullanılabilmektedir..." görüşündedir.

325Gülan, 1999: 151; Söyler, 2011; Düren, 1976: 82.

326 Yargıtay H.G.K. Kararı, 03.10.1990, E.1993/14-342, K.1990/446

327 Yargıtay H.G.K. Kararı, 10.10.2001 tarih ve E.2001/14-912, K.2001/708

328 Yargıtay H.G.K. Kararı, 05.03.1997 tarih ve E.1996/17-889, K.1997/155; Yargıtay 17.H.D. Kararı, 13.04.2001 tarih ve E.2001/1837, K.2001/1778

329 Yargıtay H.G.K. Kararı, 25.02.1998 tarih ve E.1998/8-148, K.1998/160

330 Yargıtay 16.H.D. Kararı, 27.02.1997 tarih ve E.1998/1005, K.1998/868; Yargıtay H.G.K. Kararı, 10.11.1999 tarih ve E.1999/8-846, K.1999/940

halde böyle bir yerin belediyece satışı da düşünülemez.[331] Mera Kanunu ile 3194 sayılı İmar Yasası'nın 11. Maddesinin son fıkrası değiştirilerek "mera" sözcüğünün çıkarılması ile birlikte, taşınmazın rakabesi Hazineye ait olduğuna göre kullanım şeklinin imar planına göre park alanı ya da resmi kurumlara ayrılmış olması, meraların o kurumlara veya belediyelere geçmesini gerektirmez.[332] Orta malı niteliğinde mera olduğu anlaşılan taşınmazların kayıtlarının kapsamları yüzölçümleri ile geçerlidir ve mera olarak sınırlandırılarak özel siciline yazılmaları gerekmektedir.[333]

Yargının yukarıda verilen kararları yanı sıra, 4342 sayılı Mera Kanunu'nda, tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlakların kanunda belirtilen amaç dışında kullanılamayacakları belirtilmiştir. İmar planlarının hazırlanması için gereksinme duyulacak yerlerin;

1) İlgili Bakanlığın istemi ve Hazine ve Maliye Bakanlığı ile valiliğin uygun görüşü üzerine Bakanlıkça tahsis amacının değiştirilmesi ve

2) Söz konusu yerlerin, planlama öncesi Hazine adına tescil edilmesi şeklinde iki koşul getirilmiştir (4342, madde: 14).

Böylelikle, meralar ile birlikte yaylak, kışlak, çayır ve otlaklarında, Bakanlıkça tahsis amacı değiştirilmediği sürece, imar planı kapsamına alınamayacakları belirtilmiştir. Böylelikle, bu yerlerin herhangi bir kısıtlama olmaksızın, belediyelerce "arsa sağlanması" işleme tabi tutulmalarının yolu tamamen kapatılmıştır.[334]

Bu arada, Danıştay, mera nitelikli taşınmazların parselasyona tabi tutulamayacağı görüşündedir.[335] Danıştay'a göre, kamu hizmetlerine ayrılan tescile tabi olmayan kamu mallarının zilyetlikle edinilmesi de olanaksızdır.[336] "Mera" olarak tahsis amacı değiştirilmeden imar planı kapsamına alınması işlemleri kabul edilmemektedir.[337]

c. Ormanlar ve Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerler: Türkiye'de orman konusu, beş farklı yasa ile düzenlenmiştir;

1) Anayasa (madde: 44, 168, 169, 170),

2) Türk Medenî Kanunu (madde: 715, 729, 740, 751, 755, 756, 818, 999),

3) 6831 sayılı Orman Kanunu,

4) 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun,

5) 3402 sayılı Kadastro Kanunu (madde: 4, 7, 14, 16, 17, 18, 22, 45, 46).

Anayasa'da ormanın tanımı yapılmamış, konu orman yasasına bırakılmıştır. Yasa koyucu, ormanı Anayasa'da değil; 6831 sayılı Orman Yasası'nın 1. maddesinde tanımlamış ve devamındaki ikinci fıkrada hangi arazilerin orman sayılmayacağını yani ormanın istisnalarını saymış ve 2. madde de ne tür yerlerin orman sınırları dışına çıkarılacağını belirtmiş ve 17. Maddesinde ormanlarda ne tür tesislerin yapılabileceğini ve izin konusunu düzenlemiştir.

---

331 Yargıtay 14.H.D. Kararı, 27.01.1995 tarih ve E.1994/9923, K.1995/673; Yargıtay H.G.K. Kararı, 29.05.1996 tarih ve E.1996/14-131, K.1996/441; Yargıtay 16.H.D. Kararı, 19.10.1995 tarih ve E.1995/5766, K.1995/6503; 16.H.D. Kararı, 08.05.1997 tarih ve E.1997/2236, K.1997/2264; Danıştay 6. Daire kararı, 01.07.1993 tarih ve E.1992/4260, K.1993/2813

332 Yargıtay 14.H.D. Kararı, 08.02.1999 tarih ve E.1999/14, K.1999/352

333 Yargıtay 14.H.D. Kararı, 08.11.2001 tarih ve E.2001/7457, K.2001/7680; Yargıtay 17.H.D. Kararı, 05.03.2002 tarih ve E.2002/1093, K.2002/1093; 17.H.D. Kararı, 11.03.2002 tarih ve 2002/1542, K.2002/1264

334 Yargıtay H.G.K. Kararı 29.05.1996 tarih ve E.1996/7-295, K.1996/425; H.G.K. Kararı 07.04.1999 tarih ve E.1999/16-187, K.1999/184; H.G.K. Kararı 01.11.2000 tarih ve E.2000/8-1338, K.2000/1601; H.G.K. Kararı 31.01.2001 tarih ve E.2000/8-1836, K.2001/13; Yargıtay 8.H.D. Kararı 18.10.2001 tarih ve E.2001/6669, K.2001/7366; Yargıtay 20.H.D. Kararı 11.02.2002 tarih ve E.2002/269, K.2002/976

335 Danıştay 6. Daire, 22.04.2008 tarihli ve E.2006/1662, K.2008/2479 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 119).

336 Danıştay 6. Dairesi, 03.06.1991 tarihli ve E. 1990/2427, K. 1991/1340 Sayılı Karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 84-85, sayfa: 425-426).

337 Danıştay 6. Dairenin, 19.06.2003 tarihli ve E.2002/1843, K.2003/4061 sayılı kararında, "Mera olarak tahsis amacı değiştirilmeyen ve halen "mera" vasfını koruyan bir alanın, mevzi imar planı ile "spor tesisleri alanı" olarak belirlenmesinde mevzuata uyarlık bulunmadığına" karar verilmiştir (Danıştay Kararları Dergisi, Sayı: 3, sayfa: 188).

Ormanların ve orman dışına çıkarılan yerlerin sınırlandırılması ve maliye hazinesi adına tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemlerine "orman kadastrosu" denmektedir. Anayasa Mahkemesi'ne göre [338], "...ne olursa olsun orman olarak sınırlandırılmış bir yer, artık ormandır..." ve Anayasa'nın 169.Maddesinin son fıkrasının olanaklı kıldığı durumlar dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz. Orman kadastrosu sonucu sınırlandırılarak tapu kütüğüne tescil edilen Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz ve bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez. Sınırlandırılarak tapu kütüğüne de kaydedilen ormanların içinde kalan ve Devlet ormanı sayılması nedeniyle geçerliliğini yitiren tapu kayıtlarına değer verilemez ve yasal yönden hiçbir değer taşımayan işlemler de geçerli sayılamaz [339].
Anayasa Mahkemesi, her ne şekilde olursa olsun, "daraltılması" kabul görmeyen ormanların, orman kadastrosu ile sınırlarının gerek arazide ve gerekse haritada belirlenerek tapu kütüğüne tescil edilmesini ormanı koruyan ve güvence altına alan bir işlem olarak görmektedir. Orman kadastro çalışmalarının bir bölümü, hukuken geçerli olmakla beraber (3402 sayılı Kadastro Yasası, Madde: 22/son), "… kadastro tekniğine ve yürürlükteki yönetmelik ve standartlara uygun olarak yapılması…" öngörüleri yaşama geçirilemediğinden, teknik yetersizlikler yüzünden yıllarca tapu kütüğüne tescil edilememişlerdir. Bu süre içinde, bu işlemlere uygulama kabiliyeti de kazandırılamamıştır. Dolayısıyla, sınırlandırılmakla beraber tapu kütüğüne tescil edilemeyen ormanlar, Anayasa'nın 169. Maddesindeki koruyucu kuralların dışında kalmışlardır. Bu durum, ormanlardan orman sınırları dışına çıkarmayı meşru hale getirmiştir. Eğer, orman kadastrosu tamamlanarak, ülke genelinde tapu siciline tescil işlemleri gerçekleşmiş olsaydı, orman sınırları dışına çıkarma olanaksız olacaktı. Orman kadastrosuna yıllarca işlerlik kazandırılmaması ormanların tahribini artırmıştır.

- Ormanlardan Orman Sınırları Dışına Çıkarma: Türkiye'de orman sınırları dışına çıkarmanın dayanağı oluşturan Anayasanın 169. Maddesinin 4 üncü ve son fıkrasında;

1. Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile,
2. 31.12.1981 tarihinden önce, bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler de,

Orman sınırlarının daraltılabileceği kabul edilmiştir. Anayasanın bu hükmüne paralel olarak 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. Maddesinin B bendi ile orman sınırları dışına çıkarmaya yasal dayanak oluşturulmuştur. Bu doğrultuda, son olarak, 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun çıkarılmış ve kamuoyunda 2-B olarak bilinen orman sınırları dışına çıkarılan yerleri;

1- Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi,
2- Yeni orman alanlarının oluşturulması,
3- Nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve
4- Orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile
5- Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi,

şeklinde 5 kategoriye ayırmış ve bunlardan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasları belirleyerek kullanıcılara devredilmesini öngörmüştür.

- Ormanlarda İzin ve İrtifak Hakkı Tesisi: Türkiye'de ormanlar üzerinde izin ve irtifak hakkı ile yararlanma konusu;

1. Ormanların içinde kamu yararı adı altında farklı kamu hizmetleri için yapı izni verilmesi,
2. Ormanlarda maden, taş, kum, kireç, kömür ve benzeri ocakların açılması ve işletilmesi için izin verilmesi,
3. Ormanların turizm için gerçek ve tüzel kişilere tahsis edilmesi,
4. Özel ormanlarda yapılaşma izni verilmesi,

gibi çeşitli uygulamalarla gerçekleşmektedir. Bu uygulamaların en yaygın olanı, ormanların, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası gereği, 'kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi' ya da 'turizm merkezi' ilan

---

338 Anayasa Mahkemesi'nin14.03.1989 tarihli ve E.1988/35, K.1989/13 sayılı kararı.
339 Anayasa Mahkemesi Kararı, 01.06.1988, E.1987/31, K.1988/13; Anayasa Mahkemesi Kararı, 01.06.1988, E.1987/32, K.1988/14)

edilmesi ile birlikte, 'Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmelere' tahsis edilmesidir. Bu uygulamalarda, izin ve irtifak hakkı tesisi 6831 sayılı Orman Yasası'nın 17. Maddesine göre gerçekleşmektedir. Ormanlarda yapılacak bina ve tesisler için, Orman Yasası'nın 17. maddesine göre izin alınması zorunludur. Orman Yasası'nda, 1987 yılında yapılan bir değişiklikle, "her türlü bina ve tesisler için" bedel karşılığında ve kırkdokuz yıla kadar izin verilebileceği belirtilmiştir. Yasa da, "her türlü bina ve tesisler için" deyimine dayanarak açılan bir davada, Anayasa Mahkemesi, "her türlü bina ve tesisler için" deyimine sınırlama getirmiş, yalnızca irtifak hakkı tesis edilmesiyle söz konusu bina ve tesislerin yapılabileceğini öngörmüş, verilecek izinlerin "kamu yararının bulunması ve zorunluluk hallerinde" olanaklı olduğunu açıklayarak Orman Yasası'nın 17. maddesini iptal etmiştir.[340] Bunun üzerine, Orman Yasası'nın 17. maddesinde, yapılan değişiklikle, ormanlarda inşa edilecek bina ve tesislerin sayısı artırılmış ve ayrıca bu bina ve tesisler tek tek sayılmıştır. Orman Yasası'nda yapılan değişikliğin, bina ve tesis sayılarını artırdığı ve böylece ormanların tahribinin artacağı gerekçesiyle, iptal edilmesi için açılan bir davada, Anayasa Mahkemesi, yapılacak bina ve tesisler için "kamu yararı, zorunluluk veya kaçınılmazlık" ölçütlerine yer verildiğini belirterek Anayasanın ormanlarla ilgili 169. Maddesine aykırılık olmadığına karar vermiştir.[341] Bu kararın ardından, Orman Yasasının 17. Maddesinin 3. Fıkrasındaki kullanım türleri artırılmıştır.

Danıştay, orman alanı olarak belirlenmiş yerlerin, inşaata elverişli imar parseli haline getirilemeyecek alanlar olması nedeniyle, parselasyon işlemine tabi tutulamayacakları düşüncesindedir.[342] Danıştay'ın bazı kararlarında ise, ormanların niteliği korunarak imar planı kapsamına alınabileceği belirtilmiştir.[343] İdarelerin ormanları imar planı ve parselasyon planı içine almaları halinde ise, bu işleme karşı, Orman Genel Müdürlüğünün görev alanı ve gördüğü kamu hizmeti göz önüne alındığında, dava açma ehliyetinin bulunduğunu kabul etmektedir.[344] Ayrıca, özel ormanlarla ilgili işlemlere karşı Mimarlık Odasının dava açma ehliyetinin bulunduğunu kabul ederken,[345] Baroların benzer yöndeki istemlerini reddetmiştir.[346]

Orman sınırları dışına çıkarılan yerlerle ilgili olarak, Anayasa ve Anayasa Mahkemesi kararlarını dikkate alarak imar planı içine alınamayacaklarına ve parselasyona konu olamayacaklarına ilişkin kararlar verirken,[347] bazı kararlarında ise tersi yönde görüş bildirmiştir.[348]

ç. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler: Taşınmaz hukukunda, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen ve "tespit harici bırakılan yerler" olarak adlandırılan taşınmazlar

---

340 Anayasa Mahkemesinin 17.12.2002 tarihli ve Esas No: 2000/75, Karar No: 2002/200 sayılı kararı

341 Anayasa Mahkemesinin 22.11.2007 tarihli ve Esas No. 2004/67, Karar No: 2007/ 83 sayılı kararı

342 Danıştay 6. Dairenin, 16.03.2007 tarihli ve E.2005/28, K.2007/1673 sayılı kararı (Danıştay Dergisi, Sayı: 116).

343 Danıştay 6. Dairenin, 23.09.2011 tarihli ve Esas: 2009/7373 Karar: 2011/3346 sayılı kararında, "Orman niteliğinde bulunan taşınmazın bu niteliği korunarak plan kapsamına alınması gerekirken, orman niteliği dışında başka bir kullanım amacı belirlenmek suretiyle yapılan imar planında Anayasa'nın 169. maddesi hükmü yönünden hukuki isabet bulunmadığı" belirtilmiştir (Danıştay Dergisi, Sayı: 129, s. 146).

344 Danıştay 6. Daire, 24.09.2007 tarihli ve E.2005/2444, K.2007/5127 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 117).

345 Danıştay 6. Daire, 09.02.2007 tarihli ve E. 2006/3763, K. 2007/702 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 115).

346 Danıştay 14. Dairenin, 21.09.2011 tarihli ve Esas: 2011/13742 Karar: 2011/796 sayılı kararında, "Baroların, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nun 76. maddesinde belirtilen görev alanları dışındaki konularda dava açma ehliyetlerinin bulunmadığı hakkında" karar verilmiştir (Danıştay Dergisi, Sayı: 128- S.383-384).

347 Danıştay 6. Dairenin, 19.11.2012 tarihli ve Esas: 2009/13281 Karar: 2012/6251 sayılı kararı şöyledir, "Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan alanların orman köylülerine tahsisi dışında bir amaca ayrılmasının mümkün olmaması karşısında, taşınmazın yapılaşmaya açılması yönünde kullanım kararı getiren uygulama imar planı doğrultusunda parselasyon işlemine tabi tutulmasında hukuka uyarlık bulunmadığı…" (Danıştay Dergisi, Sayı: 132, s.181-185).

348 Danıştay 6. Dairenin, 23.09.2011 tarihli ve Esas: 2009/7370 Karar: 2011/3345 sayılı kararında, "6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2-B maddesi uyarınca, orman sınırları dışına çıkılarak hazine adına tescil edilen yerlerin bu niteliği korunarak plan kapsamına alınması gerektiği hakkında 23.09.2011 gününde oybirliğiyle karar verildi" denilmektedir (Danıştay Dergisi, Sayı: 129, s. 145).

hakkında mevzuatta bir tanım yapılmamıştır. Sahipsiz mallar ile orta mallarının, devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda belirtilmekle birlikte (madde: 715), "devletin hüküm ve tasarrufu altında" ifadesinin de ne anlama geldiği açık değildir.
Türk Medeni Kanunu'nun "sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar" başlıklı 715. Maddesinde; "sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır" denilmektedir. Madde metninde geçen "yararı kamuya ait mallar" ifadesi devletin kamu mallarından orta mallarını içerdiği, devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler ifadesinin hem sahipsiz malları hem de orta mallarını içerdiği söylenmektedir.[349]
Kamuya ilişkin malların ortak adı olmaktan ve onları nitelendirmekten çok, kamu tüzel kişilerinin bu mallar üzerindeki yetkilerinin niteliğini belirten, yasal bir tanımı ve ölçütü olmayan, özel hukuk anlamındaki mülkiyeti ifade etmediği kesin olan, bugüne değin ele alınıp açıklığa kavuşturulmamış bulunan "Devletin hüküm ve tasarrufu altında" deyiminin anlamını ve kapsamını, yasalardaki kullanılış biçimlerini dikkate alarak açıklamaya çalışmak gerekmektedir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında deyiminin, orta malı niteliğindeki mallar (442 Sayılı Köy Kanunu, Ek madde: 12); tüm kamu malları (TMK, madde: 715); hizmet malları (3402 Kadastro Kanunu, madde: 18); idareye ilişkin tüm mallar (3402, madde: 17) gibi daha pek çok yasada da farklı türde yerler için kullanılması yukarıdaki değerlendirmeyi doğrulamakta ve yaygın olarak yalnızca devlet tüzel kişiliği mallarına ilişkin olarak ancak değişik kapsamlarda kullanıldığı kabul edilmektedir.
Anayasa Mahkemesi,[350] Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yerlerde özel mülkiyet kurulamayacağı bu sebeple tescillerinin de gerekmediği düşüncesindedir. Kamu malları üzerindeki kolluk yetkisinin bulunduğu anlayışının bir görünümü olan devletin hüküm ve tasarrufu altında olma deyiminin bırakılarak veya özelliği olan türlere terkedilerek; malları üzerinde kamu tüzel kişilerinin kamu mülkiyeti yetkisinin varlığını ve tüm kamu malları bakımından geçerliliğinin kabul edilmesi önerilmektedir.[351]
Söyler'e göre, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerin tanımı şöyle olmalıdır, *"Özel mülkiyete konu edilemeyen, devletin denetim, gözetim, koruma ve kullanma hak ve sorumluluğuna sahip olduğu her türlü kamusal taşınmaz mallarla görünmez kamusal alanlardan oluşan devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler, devletin kamu mallarından sahipsiz mallarla orta mallarının tümünü içermekte; devletin kamu mallarından sahipsiz yerlerle orta mallarından olup, tahsis işlemi ile hizmet malı haline dönüşen malları da kapsamakta; ancak devletin özel malı iken tahsis işlemi ile devletin kamu (hizmet) malı haline dönüşen yerleri içermemektedir."*[352]
Tespit harici bırakılan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen ancak, imar planı kapsamına alınan yerlerin, öncesinin ne olduğunun araştırılması, niteliğinin ve mülkiyetinin kime ait olduğunun belirlenmesi, taşınmazın nevînin ne olduğunun incelenmesi, yukarıda belirtilen mera gibi yerlerden olduğunun anlaşılması üzerine, varsa tapusunun iptali ve sınırlandırılarak özel siciline kaydedilmesi, Bakanlıkça (Tarım ve Ormancılık) tahsis amacı değiştirilmediği sürece imar planı ve uygulamalarına konu olamayacağına karar verilmesi gerektiği belirtilmektedir.[353]

---

349 Söyler 2011: 64-65; "... çözümlenmesi gereken asıl problem, sahipsiz mallarla orta malları dışında kalmakla birlikte, kamu malları kategorisinde bulunan hizmet mallarının devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler kapsamına girip girmediğidir. Hizmet malları esas itibarıyla devletin özel (tapulu) malı iken tahsis işlemiyle devletin kamu malı haline gelen hükümet ve belediye hizmet binaları, okullar, hastaneler ve kütüphaneler gibi mallarla az da olsa, devletin hüküm ve tasarrufunda olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen mallardan oluşur. Hizmet mallarının devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler ifadesinin kapsamında olup olmadığına ilişkin Türk hukukunda açık bir hüküm yoktur ..."
350 Anayasa Mahkemesi'nin 07.06.1983 tarihli ve E.1982/1, K.1983/10 sayılı kararında, ""Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yerlerde özel mülkiyet kurulamayacağı, esasen, 743 sayılı Medeni Kanun'un 641. Maddesinde ilke olarak hükme bağlanmıştır. Bu yerler özel mülkiyete konu olamayacağı içindir ki, 743 sayılı Medeni Kanun'un 912. Maddesine göre tescilleri de gerekmemektedir" denilmektedir.
351Gülan, 1999: 89.
352 Söyler, 2011: 67.
353 Yargıtay 14.H.D. Kararı, 05.06.1998 tarih ve E.1998/1594, K.1998/4550; Danıştay 8. Dairenin 18.09.1998 tarihli ve E.1997/4887, K.1998/2635 sayılı kararı

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinde, "evvelce tespit, tescil ve sınırlandırma suretiyle kadastrosu veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz..." denilmektedir. Bu durumda, "tespit dışı bırakılan" yerler yeniden kadastroya tabi tutulamaz.
766 sayılı Tapulama Kanununda, daha önce kadastro gören yerlerde, her ne şekilde olursa olsun, ikinci kadastronun yapılamayacağı kabul edilmesine karşın, bunu yürürlükten kaldıran 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile, bazı istisnai (ayrık) durumlarda, ikinci kadastronun yapılabileceği kabul edilmiştir. Bunlar arasında, "kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup tapulu ya da tapusuz taşınmazlar" sayılırken (3402, madde: 22), bunların dışında, Hazine adına tespit olunması koşuluyla, "tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerlerin" de (3402, madde: 18), bu ayrık durumdan yararlanabileceği belirtilmektedir.[354]
Tespit dışı bırakılan yerler için genel mahkemelerde Türk Medeni Kanunu uyarınca davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik niteliğiyle zilyet olanların tescil davası açabileceklerini belirtmekte, bu gibi yerlerde, genel mahkemelerde dava açmaya da gerek kalmadan, "...tespit dışı bırakılan tapusuz yerlerin de ikinci kez kadastrosu yapılabilmelidir..." görüşünü savunmaktadırlar.
Kadastro faaliyetleri sonucu tespit dışı bırakılan ve devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerler ile, kıyılarda, ormanlarda, dağ, tepe, kayalık arazilerde ve benzeri alanlarda izinsiz kullanımlar nedeniyle çıkarılan özel yasalarla özel mülkiyete konu oldukları görülmektedir.
21.06.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 22. maddesinin 2. 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." şeklinde iken, bu fık-ranın, 22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa'nın 6. maddesiyle; "Tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır." şeklinde değiştirilmesi nedeniyle, yapılan bu değişiklik doğrultusunda, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup kadastro harici bırakılan yerler ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanmasında uyulması gereken konular, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yayımlanan Genelgeler ile Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nce yayımlanan Tebliğlerle düzenlenmiştir355.
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup kadastro harici bırakılan yerlerle devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanmasında uyulması gereken konuları, güncellediği Genelgelerle açıklamıştır.356 Milli Emlak Genel Müdürlüğü de, hazine adına idari yoldan yapılacak tescil işlemlerinin, bundan böyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yürürlüğe konulan Genelgelerde belirtilen yöntem ve ilkeler çerçevesinde yapılacağını belirtmiştir.357
d. Kıyılar: Kıyı, kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alandır;

---

354 Kılıç, 2001: 1851; Özmen ve Çorbalı, 1995: 897-898.
355 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yürürlüğe konulan 12.04.2006 tarihli ve 2006/8 (1624) sayılı Genelge; Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 307 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği (Resmî Gazete, Tarihi: 22.06.2006, Sayısı: 26206)

. 17.04.2013 tarihli ve 2013/11 (1748) sayılı Genelge, Bu Genelge'de, hazine adına tescil ettirme yetkisine sahip kuruluşlar sayılırken, "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görev ve yetki alanında bulunan yerlerde, bu Başkanlığa tahsisi yapılacak kadastro harici bırakılmış devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların hazine adına tescil işlemlerinin hızlandırılması ve gereksiz yazışmalara neden olunmaması bakımından, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın da, hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili olduğu"nun belirtilmesi dikkat çekicidir. 323 No.lu Milli Emlak Genel Tebliği'nde (Resmî Gazete, Tarihi: 26.04.2009, Sayısı: 27211), 29.04.1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Yasa'nın Ek 4. maddesinde "(...) Hazineye ait arsa ve araziler ve hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir (...)" hükmü bulunmakla beraber, hangi taşınmazların TOKİ'ye devredilemeyeceği açıklanmıştır.
357..... Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 361 Sıra No.lu Milli Emlak Genel Tebliği (Resmî Gazete, Tarihi: 05.02.2014, Sayısı: 28904) ile 307 No.lu Tebliğini yürürlükten kaldırmış ve hazine adına idari yoldan yapılacak tescil işlemlerinin, bundan böyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yürürlüğe konulan 2013/11 (1748) sayılı Genelge'de belirtilen yöntem ve ilkeler çerçevesinde yapılacağını belirtmiştir.

8.1.1.1.1.1.1.1 Kıyıda, Devlet dahil hiçbir kişi, kurum ya da kuruluşun mülkiyetinde bir taşınmaz olamaz. Varsa, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından kamulaştırılır.

8.1.1.1.1.1.1.2 Kıyı, "Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer" olarak tanımlanır.

8.1.1.1.1.1.1.3 Kıyı, 1. Derece doğal sit alanıdır.

8.1.1.1.1.1.1.4 Kıyılarda "maliye hazinesi" adına tapu kütüğüne kayıtlı taşınmaz olmaması nedeniyle, bu alanda yapılacak kıyı tesisleri için Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından irtifak hakkı kurulmaz, bunun yerine kullanım izni verilir.

- Kıyının Hukuksal Durumu: Kıyı, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma olanakları ve koşulları yasayla düzenlenir.[358]
Anayasa gereği çıkarılan 3621 sayılı Kıyı Yasası'nda da, "*Kıyılar, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır. Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir,*" denilmektedir.
Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte de,

8.1.1.1.1.1.1.5 Kıyıların ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan arazilerin Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu;

8.1.1.1.1.1.1.6 Kıyıların, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açık olduğu; Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararının gözetileceği;

8.1.1.1.1.1.1.7 Kıyının, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olduğu, buralarda hiçbir yapının yapılamayacağı, duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engellerin oluşturulamayacağı;

8.1.1.1.1.1.1.8 Kıyılardan kum, çakıl, vesaire alınamayacağı veya çekilemeyeceği;

8.1.1.1.1.1.1.9 Kıyılarda kıyıyı değiştirecek boyutta ve kıyının doğal yapısını bozacak nitelikte kazı yapılamayacağı;

8.1.1.1.1.1.1.10 Valilikçe uygun görülmesi ve yazılı izin verilmesi halinde Valilik denetiminde kıyının doğal yapısını değiştirmeyecek boyut ve nitelikte yapılacak kazı işleminin izin şartlarına bağlı olduğu;

8.1.1.1.1.1.1.11 İzin şartlarına aykırı işlem yapılması halinde verilen iznin iptal edileceği ve cezai işlem yapılacağı;

---

358 1982 Anayasası'nın 43. maddesi ile Türk Medeni Yasası'nın 715. maddesinde (743 sayılı Türk Medeni Yasası, m. 641), sahipsiz şeylerle, yararı kamuya ait olan mallar devletin hüküm ve tasarrufu altında kabul edilmiştir. Bu hüküm, 1961 Anayasası'nın 130. maddesinde "Tabii servetler ve kaynaklar, Devletin hüküm ve tasarrufundadır. Bunların aranması ve işletilmesi hakkı Devlete aittir," biçiminde yer almıştı. 1982 Anayasası ise, kıyı rejimini belirlerken, kendisinden önce oluşturulan bu sistemi benimsemekle birlikte, kıyının hukuksal konumunu, genel nitelikte doğal servetler ve kaynaklar ile ilgili maddeler dışında bağımsız ve ayrı bir maddede açıklamıştır.

8.1.1.1.1.1.1.12 Kıyılara moloz, toprak, curuf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıkların dökülemeyeceği;

8.1.1.1.1.1.1.13 Ayrıca Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerinin de geçerli olduğu;

8.1.1.1.1.1.1.14 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve aynı Kanun gereğince çıkartılan yönetmelik hükümlerinin saklı olduğu;

8.1.1.1.1.1.1.15 Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için onaylı kıyı kenar çizgisinin bulunması zorunluluğunun bulunduğu

açıklanmıştır (madde: 5).

Kıyıların kamu malı niteliği ise Yargıtay tarafından şu şekilde açıklanmıştır;[359] Anayasa Mahkemesi de[360], "*devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kıyıların, özel mülkiyete konu olamayacağı; doğasına uygun olarak, genellik, eşitlik ve serbestlik ilkeleri gereği herkesin ortak kullanımına açık bulunması gerektiği; kıyıların ortak kullanımını düzenlemek, yararlanmaya ilişkin kararları ve önlemleri almanın kamuya ait bir yetkinin kullanılmasıyla olanaklı olduğu; kıyılarda özel mülkiyete dayalı yapılanmaya gidilemeyeceği; kıyılarda kazanılmış hak ilkesine dayanılamayacağı; kıyıların denizlerin devamı olup ondan ayrılmasının olanaklı olmadığı,*" görüşündedir.
Kıyı, doğal olarak, deniz, göl ve akarsuların devamı durumunda bulunduklarından, bunlardan yararlanma, ancak kıyının herkese açık olması ile olanaklıdır. Ayrıca, Anayasa'nın 46. maddesinin

---

359 Yargıtay 1.Hukuk Dairesinin 17.02.2010 tarihli ve Esas: 2010/149, Karar: 2010/1607 sayılı kararı; 1.Hukuk Dairesinin 03.03.2010 tarihli ve Esas: 2010/689, Karar: 2010/2350 sayılı kararı; Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 28.11.1997 tarihli ve Esas: 1996/5, Karar: 1997/3 sayılı kararında kıyıların anayasal düzeni şöyle açıklanmıştır,
c) Kıyının Anayasal Düzeni:
1982 Anayasası,1961 Anayasasından farklı olarak, "Kıyı"yı 43. madde olarak ayrı bir bölümde düzenlemiştir. Önceki Anayasal sistemde tabii; kaynak ve servetlere ilişkin genel bir düzenleme içinde yer alan "kıyı" bu kerre, bağımsız ayrı maddede ortaya konmuştur. 1982 Anayasasının kamu malları açısından belirlediği, kıyı rejimi; MK.'nun 641. Maddesinde öngörülen sahipsiz kamu mallarının tabi olduğu hukuksal statünün,1961 Anayasasının tabii servet ve kaynaklar için kabul ettiği sistemle karışımı sonucu ortaya çıkmıştır. Kuşkusuz, Yargıtay'ın yukarıda anılan İnançları Birleştirme konusunda ortaya konulan temel ilkeler Anayasal kıyı rejiminin oluşunda en büyük etken olmuştur.
1982 Anayasası, "kıyı"yı sahipsiz doğal nitelikli ve herkese açık bir kamu malı olarak ortaya koyarken bu alanda yer alan diğer kamu mallarında da farklı düzende görmüştür. Gerçekten Anayasa,168. Maddesinde tabii servet ve kaynakların Devletin hüküm ve tasarrufunda olduğunu belirledikten sonra, bunların arama ve işletme hakkının da Devlete ait olduğunu kabul etmiş, ancak gereğinde bu hakkın özel kişilere devredebileceğini öngörmüştür. Kıyılarda ise böyle bir durum söz konusu değildir. Aynı biçimde, kamu malları arasında çok önemli yer tutan ve Anayasanın 169. Maddesinde "kıyı"ya benzer bir sistemle belirlenen "ormanlar" Devletçe yönetilip, işletilmekte ve özel mülkiyet dışında tutulmaktadır. Ne var ki, kamu yararının gerektiği durumlarda, bu yerler irtifak hakkına konu olabildikleri gibi, orman rejimi dışına çıkarılabilmektedirler. Oysa, "kıyı" yönünden bu tür bir uygulama kesinlikle düşünülmemiştir. 1961 ve 1982 Anayasaları kamu malları yönünden kabul ettikleri kimi esaslarla, sosyal içerikli mülkiyet kavramına yer vermişlerdir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında görülen ve diğer sahipsiz kamu mallarından farklı olan kıyılar, bu tür bir mülkiyet içerisinde yer alır.
Anayasa 43. maddesinin ilk bendinde kıyının kamu malları içerisindeki yeri ve hukuksal konumunu belirledikten sonra, ikinci bendinde; kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada önceliğin kamuya ait olduğunu, ilke olarak kabul etmiştir. Bu ilke ile; herkesin mutlak bir eşitlik ve serbestlik çerçevesinde kıyılardan yararlanma hakkı olduğu açıklanmak istenmiştir. Kısaca, kıyıdan yararlanma sosyal ve ekonomik bir hak olarak öngörülmüştür.
Nihayet Anayasa, sözü edilen maddeleriyle; toplumun, kıyı ve sahil şeritlerinden, yararlanma olanak ve koşullarının saptanması görevini de yasa koyucuya vermiş ve soyut ilkelerin yaşama geçirilmesini, Devletin bu alanda yapmakla zorunlu olduğu görevlerini ortaya koyarak, kıyı rejiminin sınırlarını belirlemiştir."
360 Anayasa Mahkemesi'nin 18.09.1991 tarihli ve E. 1990/23, K. 1991/29 sayılı kararı.

üçüncü fıkrasında "Kıyıların korunması amaçlı" kamulaştırmadan söz edilmiştir. Öte yandan Anayasa'nın 56. maddesi, "*Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir,*" kuralından sonra, çevreyi geliştirmenin, çevre sağlığını koruma ve çevre kirlenmesini önlemenin devletin ve vatandaşların ödevi olduğunu belirleyerek, bu hükümle, kıyıların korunmasına ilişkin 43. madde arasında yakın bir ilişki kurulmuştur. 1982 Anayasası'nın 168. maddesinde, doğal servet ve kaynakların, kıyılarla ilgili 43. maddede olduğu gibi, devletin hüküm ve tasarrufunda olduğu belirlendikten ve bunların aranması ve işletilmesi hakkının devlette bulunduğu vurgulandıktan sonra, bu hakkın, gereğinde, belli bir süre için gerçek ve özel kişilere devredilebileceği ilkesi benimsenirken, kıyılar yönünden bu tür bir devir yetkisine yer verilmemiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin kararlarında da[361], doğal servetlerin ve kaynakların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olmasının ne anlama geldiği açıklanmıştır. Bu kararlara göre *"... Anayasa, doğal servetleri ve kaynakları Türk Medeni Kanunu'nun hükümlerine bağlı özel mülkiyet düzeninin kapsamı dışında bırakmakta, onlara devletin, devlet olma niteliği ile eli altında tuttuğu nesneler düzeni içinde yer vermektedir. Her iki düzen başka başka koşullara ve kurallara bağlıdır; değişik niteliktedir; aralarında birbirlerine karıştırılmalarını önleyecek bellilikte ve kesinlikte sınırlar vardır. Anayasa, ... tabii servetlerin ve kaynakların devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğunu açıklamakla aynı zamanda bunların mülkiyet konusu olamayacağını da hükme bağlamıştır... Aslında mülkiyet düzenine bağlı bulunmayan bir nesnede mülkiyetin devri de öncelikle söz konusu olamaz.*" [362].

Gerek Anayasa, gerek Anayasa Mahkemesi kararı ve gerekse Kıyı Yasası ve Uygulama Yönetmeliği birlikte değerlendirildiğinde, kıyı kenar çizgisinden başlayarak deniz, göl ve nehir tarafında kalan ve kıyı olarak adlandırılan alanda, değil özel mülkiyet, kamunun bile herhangi bir şekilde mülkiyet sahibi olamayacağı ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, Hazine Arazilerinin Yönetimi Hakkında Yönetmelik ve Milli Emlak Genel Tebliğlerinde, kıyıda irtifak hakkı yerine kullanım izni verilmesi öngörülmüştür. İster özel mülkiyet, isterse kamu mülkiyetinde olsun, kıyıda kime veya hangi kuruma ait olursa olsun tapuda kayıtlı taşınmazların kıyı kenar çizgisini geçerek kıyıya isabet eden kısımları kıyı olarak bedelsiz terk edilmeden taşınmazların geri kalan kısımlarına imar hakkı verilmemektedir.

Kıyıların, devletin hüküm ve tasarrufunda bulunmasına karşın, sahil şeritleri için aynı şey söylenemez. Bir diğer deyişle, sahil şeritlerinde kıyı kenar çizgisinden başlayarak kara tarafındaki en az 100 m'lik alanı kapsayan alanda, özel ya da kamu mülkiyeti olabileceği gibi, bu alanlarda yapılaşmalar özel kurallara bağlı tutulmuşlardır.

e. İhya edilen taşınmaz mallar: Orman sayılmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14 üncü maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde hazine adına tespit edilir.

İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmaz mallarda bu hüküm uygulanmaz (3402, madde: 17).

f. Hazine adına tespit: Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar 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 taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez (3402, madde: 18).

g. Takyitler, sınırlı ayni haklar ve muhdesat: Tapuda kayıtlı taşınmaz malın zilyet lehine tespitinde, mevcut ve her türlü takyid ile sınırlı ayni haklar saklı tutulur. Eski tapu kayıtlarındaki bu tür hak ve mükellefiyetler, kadastro tutanağında belirtilerek yeni kütüklere aynen geçirilir.

Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.

Tarafların muvafakatı halinde kadastro teknisyenleri veya kadastro komisyonu ikili kullanmayı anlaşmaları çerçevesinde tek mülkiyete dönüştürebilir (3402, madde: 19).

---

361 Anayasa Mahkemesi'nin 16.02.1965 tarihli ve E. 1963/126, K. 1965/7 sayılı ve 25.02.1986 tarihli ve E. 1985/1, K. 1986/4 sayılı kararları

362 Anayasa Mahkemesi'nin 18.09.1991 tarihli ve E. 1990/23, K. 1991/29 sayılı kararı.

ğ. Kayıt ve belgelerin kapsamını tayin: Tapu kayıtları ile diğer belgelerin kapsadığı yeri tayinde;

A. Kayıt ve belgeler, harita, plan ve krokiye dayanmakta ve bunların yerlerine uygulanması mümkün bulunmakta ise, harita, plan ve krokideki sınırlara itibar olunur.

B. Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar mahalline uygulanabiliyor ve bu sınırlar içinde kalan yer hak sahibi tarafından kullanılıyor ise, kayıt ve belgelerde gösterilen sınırlar esas alınarak tespit yapılır.

C. Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar, değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte ise, bunlarda gösterilen miktara itibar olunur. Ancak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlardaki taşınmaz malların kayıtları, fizik yapıları ve konumları itibarıyla belli bir yeri kapsıyorsa, tespit o sınır esas alınarak yapılır.

D. Hazinece, özel kanunlar hükümlerine göre değişmez ve genişlemeye müsait olmayan sınırlarla miktar üzerinden satılan, tefviz veya tahsis veya parasız dağıtılan taşınmaz mallarda çıkan fazlalık, taşınmaz malla birlikte satış, tefviz, tahsis ve dağıtım tarihinden itibaren on yıl geçmiş ise, miktarına bakılmaksızın kayıt sahibi adına tespit edilir.

Bu maddede yazılı taşınmaz mallarda meydana gelen fazlalıklar hakkında şartlar uygun bulunduğu takdirde, 14 üncü ve 17 nci madde hükümleri uygulanır (3402, madde: 20).

h. Miktar fazlasının ifrazı: Kayıt ve belgelerde yazılı miktara itibar edilmesi gereken hallerde kayıt ve belgeler değişebilen ve genişletilmeye elverişli sınırı ihtiva ediyorsa miktar fazlası o taraftan ifraz edilir. Değişmeyen ve genişletilmeye elverişli olmayan sınırlı kayıt ve belgelere dayanan tespitlerde, miktara itibar edilmesi gerektiği takdirde, miktar fazlası zilyedin göstereceği taraftan ifraz edilir.

Zilyet tespit sırasında hazır bulunmaz veya tercih hakkını kullanmaktan kaçınırsa ifraz, zilyedin yararına uygun düşen taraftan yapılır (3402, madde: 21).

ı. Evvelce kadastrosu yapılan yerler: 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 sicil 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 Kanunu'nun 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 bir yerel gazete ve bir internet haber sitesi 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 (3402, madde: 22).

i. Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kadastrosu ve tescili: 3402 sayılı Kanuna göre 2-B kadastrosu da ikinci kadastro sayılmamaktadır.

"6831 sayılı Orman Kanununun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, fiili kullanım durumları dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde

gösterilmek suretiyle, bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle kadastrosu yapılarak Hazine adına tescil edilir.
Bu maddeye göre yapılacak kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.
Bu maddeye göre yapılacak kadastro sırasında orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatları; orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibince zemine aplike edilir. Bu çalışmalar sırasında kadastro veya orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Bu çalışmalara kadastro kontrol mühendisi de iştirak ettirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile kontrol mühendisi tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemleri, orman mevzuatı ile tapu ve kadastro mevzuatına göre yapılmış ve bu Kanuna göre yapılacak askı ilanı ile de ilan ve tebliğ edilmiş sayılır.
Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, daha öncesi tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın Hazine ve Maliye Bakanlığının talebi üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve/veya tevhit de yapılabilir. Bu işlemler sırasında, orman ve kadastro haritalarında tespit edilen fenni hatalar, yukarıdaki üçüncü fıkrada belirtilen usul ve esaslara göre düzeltilir.
Kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin içerisinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanlar bulunup bulunmadığı kadastro müdürlüğünce ilgili kurum ve kuruluşlarına yazı ile sorulur. İlgili idarelerce 15 gün içerisinde kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde, söz konusu alanların bulunmadığı yönünde cevap verilmiş sayılır. Bu bilgilere veya ilgili idarelerce zeminde gösterilen sınırlara göre bu yerler içindeki bu alanların sınırları ölçülerek krokisinde gösterilir ve beyanlar hanesinde belirtilir (3402, Ek madde: 4).
Kadastrosu veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında, orman kadastrosu ya da tahdidi yapılmamış ormanlar, 4 üncü ve 39 uncu maddelerde yer alan esaslar çerçevesinde kadastroya tabi tutulur (3402, Ek madde: 5).
j. Diğer kanun hükümlerinin uygulanacağı haller: Bu bölümde aksine hüküm bulunmayan hallerde, Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunların iktisap ve tescile ilişkin hükümleri uygulanır (3402, madde: 23).

9. UYUŞMAZLIKLARIN KADASTRO MAHKEMESİNDE ÇÖZÜMLENMESİ

Genel mahkemelere ait olup da bu Kanunun uygulanması ile ilgili dava ve işlere belirlenen usul ve esaslara göre bakmak üzere her kadastro bölgesinde tek hakimli ve Asliye Mahkemesi sıfatını haiz yeter sayıda kadastro mahkemesi kurulur. Bu mahkeme hakimleri 2802 sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu hükümlerine tabidir (3402, madde: 24).
Kadastro mahkemesi; taşınmaz mal mülkiyetine ve sınırlı ayni haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek sair haklara, sınır ve ölçü uyuşmazlıklarına, kadastroya ve tapu sicilini ilgilendiren benzeri davalara ve özel kanunlarca kendisine verilen işlere bakar; Kadastroya veya kadastro ile ilgili verasete ait uyuşmazlıkları çözümleyebileceği gibi, istek üzerine veraset belgesi de verebilir.
Kadastro mahkemesi, yalnız kadastro işlerine münhasır olmak üzere;

A. Velisi veya vasisi bulunmayan küçüklere ve kısıtlılara kayyım tayin eder. Bunların menfaatlerini korumak amacıyla Türk Medeni Kanunu'nun hâkimin iznini şart kıldığı hallerde bu izni verir.

B. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunun 465 ve bunu takip eden maddeleri gereğince adli yardım taleplerini inceleyerek kabul edebilir.

C. Tutanağı düzenlenen taşınmaz mallara ait ihtiyati tedbir kararı verebilir. Bu kararı hemen o yerin kadastro ve tapu sicil müdürlüklerine bildirir. Tedbir kararı alan taraf karar gününden itibaren usulün öngördüğü süre içinde kadastro mahkemesinde dava açmadığı takdirde tedbir kendiliğinden hükümsüz kalır (3402, madde: 25).
Kadastro Mahkemesi;

A. Kadastro komisyonu tarafından gönderilen tutanaklara ait davaları,
B. Askı ilanı içinde açılan davaları,

C. Mahalli hukuk Mahkemelerinden Kadastro Mahkemesine devredilen dava ve dosyaları,

D. Kadastro Mahkemelerine dava açıldıktan sonra, tesbitten önceki haklara dayanarak, asli müdahil olarak katılanların iddialarına dair uyuşmazlıkları,

inceler ve karara bağlar.

Kadastro mahkemesinde görülmekte olan bir dava konusu taşınmaz mal, başkasına devredildiği takdirde, davaya devralan devam eder. Kadastro mahkemesinin yetkisi her taşınmaz mal hakkında kadastro tutanağının düzenlendiği günde başlar. Bu yetkiyi bölgenin idari sınırları belli eder. Yeni ilçe kurulup, teşkilatlanarak faaliyete geçmesi hali hariç, idari kuruluşta yapılan değişiklik sebebiyle daha sonra başka bir bölgeye bağlanan taşınmaz mallara ilişkin uyuşmazlıklar, kadastroya başlama gününde yetkili olan kadastro mahkemesi tarafından karara bağlanır (3402, madde: 26).

Kadastro mahkemesinde gelmeyen tarafın yokluğunda duruşma yapılır. Taraflardan hiçbiri gelmez ise dosya işlemden kaldırılmaz. Hâkim, toplanması mümkün olan delilleri inceler ve 30 uncu madde hükmünce işi karara bağlar. Bir mirasçı diğerlerinin muvafakatı olmadan dava açabilir ve yalnız başına davaya devam edebilir. Mirasçılarının tayin edilememesi sebebiyle ölü olduğu belirtilerek kayıt sahibi adına tespiti yapılan taşınmaz mallar hakkında, ölünün ismi açıklanarak mirasçıları denilmek suretiyle mirasçılar aleyhinde dava açılabilir. Dava sırasında davalının davadan önce öldüğünün anlaşılması halinde davaya mirasçıları aleyhine devam edilir. Bu Kanunun tatbikinde ayrıca açıklık bulunmayan hallerde basit yargılama usulü uygulanır. Kadastro mahkemeleri adli tatile tabi değildir (3402, madde: 29).

10. KADASTRO BAŞLADIKTAN SONRAKİ AKİT VE TESCİL İŞLEMLERİ

Çalışma alanlarında, kadastroya başladıktan sonra her türlü akit ve tescil işlemleri taşınmaz malların o andaki kadastro tespit durumu, kadastro müdüründen sorularak alınacak cevaba göre tapu sicil müdürlükleri tarafından yapılır ve kayıt örnekleri derhal kadastro müdürlüğüne gönderilir.

Kadastro tespiti kayıt sahibi veya mirasçılarından başkası adına yapılmış ve kesinleşmemiş ise, kadastro sonucunu beklemeleri, ilgililere tebliğ olunur; ancak ilgililer kadastro sonunda hasıl olacak kesin durumu kabul edeceklerini noterde düzenlenmiş bir belge ile veya tapu sicil müdürü huzurunda tespit olunacak ifadeleri ile beyan ederek, akdin veya tescilin yapılmasını isterlerse, bu işlemler tapu sicil müdürlüğünde yapılır ve keyfiyet derhal kadastro müdürlüğüne, dava açılmış ise kadastro mahkemesine bildirilir.

İhtiyati tedbir, ihtiyati haciz ve benzeri kararlarla ilgili talepler tapu sicil müdürlüğünce derhal tapu siciline işlenmekle birlikte kadastro tutanağına da geçirilmek üzere resen kadastro müdürlüğüne veya dava açılmış ise kadastro mahkemesine bildirilir (3402, madde: 40).

11. HATALARIN DÜZELTİLMESİ

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan 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. Tapu planının oluşturulduğu tarihte elde edilen ölçü ve hesaplamalar sonucunda bulunan koordinat, yüzölçümü gibi değerlerin, güncel teknolojiler kullanılarak yeniden hesaplanan değerleri arasındaki miktar, fark olarak tanımlanır.

Tapu planının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan taşınmazın zemindeki sınırları ile ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki ölçü ve hesaplama tekniğine göre bilimsel olarak kabul edilebilir fark, yanılma sınırı (tecviz) olarak tanımlanır.

Fark, yanılma sınırı içinde veya dışında olabilir.

Hata, farkın yanılma sınırını aştığı durumlardır.

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan yanılma sınırı dışındaki farklar ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Yanılma sınırının içindeki farklar aynı usulle düzeltilebilir. Yapılacak düzeltme işlemlerinde farkın tamamı düzeltmeye konu edilir.

Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz (madde 41).

1. Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Doğan Hataların Düzeltilmesi

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların düzeltilmesine ilişkin yönetmelik yayımlanmıştır[363]. Bu yönetmeliğe göre;

2. Hataların belirlenmesi

(1) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, sınırlandırma, tersimat veya hesaplama hataları, ilgilisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince resen düzeltilir.

(2) Bu Yönetmelik kapsamında düzeltilmesi gereken bir hata bulunup bulunmadığı ve hatanın nedeni, kadastro müdürlüğünce kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşturulan en az üç kişilik bir ekip tarafından büroda ve gerektiğinde arazide yapılacak inceleme sonunda belirlenir. Oluşturulan ekipçe, inceleme sonuçlarının ayrıntılı olarak açıklandığı bir rapor ile mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki düzenlenerek imzalanır (Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 4).

3. Tapu sicil kaydında belirtme yapılması

(1) Kadastro müdürlüğünün bildirimi üzerine, tapu sicil müdürlüğünce, hatadan etkilenecek taşınmazların tapu sicilindeki kayıtlarının beyanlar hanesine, kadastro müdürlüğünce de fen klasörünün düşünceler sütununa, "3402 sayılı Kanunun 41 inci maddesine göre düzeltmeye tâbidir" şeklinde belirtme yapılır (Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 5).

4. Ölçü, tersimat ve hesaplama hataları

(1) Hatanın ölçü, tersimat veya hesaplamadan meydana geldiği, taşınmazın sınırlarında eylemli değişiklik olmadığı, hatanın nedeni ve düzeltme şekli kadastro müdürünce görevlendirilen ekip tarafından düzenlenecek rapor ve eki krokide gösterilmek suretiyle belirlenir (Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 6).

5. Yanılma sınırı içerisinde kalan hatalar

(1) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, talebe bağlı işlemler ile değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçüm farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarla belirlenen hata sınırları içerisinde kalanların resen düzeltilmesine kadastro müdürlüğü yetkilidir.

(2) Bu tür hatalar, resen düzeltilerek, ilgili belgelerinde gösterilir ve tapu sicilinde gerekli düzeltme işlemleri yapılır (Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 7).

6. Sınırlandırma hataları

(1) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumu kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, tersimat ve hesaplama hataları dışında kalan;

1) Taşınmaza kadastro sırasında uygulanan kayıt sınırlarının sabit sınır niteliğinde olması ve halen zeminde mevcut olmasına karşın buna aykırı sınırlandırma yapılmış olduğunun,

2) Arazide değişmeyen sınır olduğunu gösteren demiryolu, kanalet, yol ve benzeri gibi değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren yapı ve tesisler bulunduğu ve bu yapı ve tesisler krokisinde gösterilmiş olduğu halde, ölçü yapılırken bu sınırlara uyulmamış olduğunun,

3) Kadastro öncesine ait tapu krokisine aykırı olarak ya da hatalı kroki ve plân esas alınarak, sınırlandırma hatası yapılmış olduğunun,

4) Parsel cephe hattında kırıklar bulunduğu halde düz geçirilmiş ya da düz olduğu halde kırık noktalı geçirilmiş olduğunun,

---

363 Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, RG: 20.04.2006 - 26145, Mevzuat Bilgi Sistemi,

https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=10176&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.

5) Birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasında binmeler ya da boşluklar olduğunun,

6) Fotogrametrik haritalara dayalı kadastro çalışmalarında, parsel sınırı teşkil etmeyen çizgiler esas alınarak sınırlandırma yapılmış olduğunun,

f) Birbirine bitişik taşınmazlarda malik isimlerinin, kadastro sırasında birbirleri yerine ters yazılmak ya da kaydırılmak suretiyle tapu sicilinde tescillerinin bu şekilde yapılmış olduğunun,

g) Kadastro sırasında, taşınmazların cinsinin hatalı belirlenmiş ya da üzerinde yapı veya tesis bulunmasına rağmen bu yapı veya tesisin belirlenmeksizin tapu sicilinde tescilinin yapılmış olduğunun,

anlaşılması halinde sınırlandırma hataları düzeltilir.

(2) Sınırlandırmadan kaynaklanan bir hata bulunup bulunmadığı; tescilli belgeleri, varsa tespit tarihinden önce üretilmiş hava fotoğrafı, fotogrametrik harita gibi haritalar ile yararlanılabilecek diğer bilgi ve belgeler üzerinde zeminde ve büroda gerekli inceleme ve araştırmalar yapılmak suretiyle belirlenir.

(3) Gerektiğinde kadastrodan sonra sınır değişikliği olup olmadığı hususu, geçerli bir belge, muhtar ve mahalli bilirkişi beyanları ile tespit edilir.

(4) Sınırlandırma hatalarına yönelik yapılacak düzeltmelerde, yeni bir parsel oluşturulmaz.

(5) Yapılacak inceleme sonucu düzenlenecek rapor doğrultusunda, sınırlandırma hatası tespit edilememesi halinde, düzeltme yapılamayacağına dair talepte bulunan taşınmaz maliklerine bilgi verilir (Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 8).

f. Tapu kaydı miktarına göre veya zilyetlik esaslarınca edinilen taşınmazlardaki yüzölçümü hataları ve miktar fazlalıkları

(1) Tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tescilli duruma göre yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıkları tespit edilmesi halinde, beyanlar hanesinde belirtme yapılır ve hükmen çözüm yoluna gidebilecekleri hususunda ilgili taşınmaz maliki ve maliye kuruluşuna duyuruda bulunulur (Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 9).

g. Düzeltmenin tebliği

(1) Yapılacak düzeltmeye ilişkin düzenlenen rapor ve kroki kadastro müdürünce onaylanır ve kadastro müdürlüğünce bir yazıya eklenerek düzeltmeden etkilenen parsellerin kayıt malikleri ile düzeltmeden etkilenen hak sahiplerine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu Yönetmeliğin 7 nci maddesine göre resen düzeltme yapılan parseller ve düzeltmeden etkilenmeyen komşu parseller ile parselin önceki malikleri ve diğer hak sahiplerine tebligat yapılmaz.

(2) Tebligatta, tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması için ilgili sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde düzeltmenin kesinleşeceği belirtilir.

(3) 8 inci maddenin birinci fıkrasının (f) bendi kapsamındaki taşınmazların tapu sicilinde, kadastro sonucu tescilli malik ve diğer hak sahiplerinde ve teknik düzeltme dışındaki geometrisinde herhangi bir değişiklik yapılmamış olması ve taşınmaz maliklerinin ve diğer hak sahiplerinin muvafakatlerinin sağlanması halinde, 10 uncu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre ayrıca tebliğ işlemleri yapılmaksızın düzeltme yapılır. Muvafakat sağlanamaması halinde ise düzeltme işlemleri yapılmaz. (Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 10).

ğ. Dava açılması

(1) İlgililer, tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması için taşınmazın bulunduğu mahalli sulh hukuk mahkemesinde dava açabilirler.

(2) Süresi içerisinde dava açıldığı takdirde, dava sonucuna göre işlem yapılır (Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 11).

h. Kesinleştirme ve tescil

(1) Otuz günlük süre içerisinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme işlemi kesinleşir.

(2) Hataların düzeltilmesi amacıyla yapılan değişiklikler için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmaz.

(3) Hataların düzeltilmesine yönelik taşınmaza ait kayıtlar üzerinde yapılması gereken değişiklikler için, tescil bildirimi düzenlenir. Kesinleşen düzeltmeye dair tescil bildirimi ile rapor, kroki ve ekleri tapu ve kadastro mevzuatında belirlenen usul ve esaslara göre ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.

(4) Tapu sicil müdürlüğünce, kadastro müdürlüğünün kesinleştirilmiş düzeltmeye dair yazısı yevmiye defterine kaydedilerek tapu sicilinde düzeltmeler yapılır ve beyanlar hanesindeki belirtmeler kaldırılır. Bu düzeltmeden dolayı harç tahsil edilmez.

(5) Düzeltmeler yapıldıktan sonra tescil bildirimi kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce fen klasöründe ve paftasında düzeltmeler yapılır.

(6) Bu Yönetmeliğin uygulamasında 3402 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen hak düşürücü süre aranmaz (Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 12).

ı. Arşiv

(1) Düzeltme ile ilgili evraklar, düzeltme işlemi kesinleşinceye kadar kadastro müdürlüğü arşivindeki düzeltmeler klasöründe muhafaza edilir.

(2) Düzeltmeler yapıldıktan sonra tescil bildirimi ve eklerinin arşivlenmesinde tapu ve kadastro mevzuatının arşivlemeye ilişkin hükümlerine uyulur. Düzeltmeler yapıldıktan sonra tescil bildirimi ve eklerinin arşivlenmesinde tapu ve kadastro mevzuatının arşivlemeye ilişkin hükümlerine uyulur(Teknik Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, madde: 13).

12. SAYISALLAŞTIRMA

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 taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.

Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkra hükümleri uygulanmaz (3402, Ek madde: 1).

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1 inci maddesine göre, kadastro veya tapulama haritalarının sayısallaştırılmasında uyulması gereken usul ve esasları belirlemek için Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik çıkarılmıştır (Resmî Gazete Tarihi: 24.11.2006, Sayısı: 26356). Bu Yönetmelik, tapulama veya kadastro sonucu üretilen sayısal nitelikte olmayan haritalar ile bunlar üzerinde yapılan değişiklik işlemleri sonucu oluşan haritaların ve ilgili teknik mevzuatın öngördüğü koordinat sisteminin haricinde üretilmiş olan sayısal haritaların sayısallaştırma işlemleri ile sayısallaştırma işlemi sırasında tespit edilen sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplamadan kaynaklanan hataların giderilmesi işlemlerini kapsamaktadır. Çalışma alanı ile ada veya mevkiin bir kısmı sayısal harita niteliğinde ise, veri bütünlüğü açısından bunlar da sayısallaştırma çalışmaları kapsamında değerlendirilmektedirler.

13. ORMAN SINIRI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERİN KADASTROSU

Evvelce tahdidi veya kadastrosu yapılmış orman alanları ile bu Kanun kapsamında orman kadastrosu yapılacak orman alanlarında 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre orman sınırı dışına çıkarılacak yerler, 4 üncü ve 39 uncu maddelerde yer alan esaslar çerçevesinde tayin ve tespit edilerek eş zamanlı olarak ek 4 üncü maddede yer alan esaslar dahilinde Hazine adına tescil edilir. Ancak, bu çalışmaları yapacak olan kadastro ekibi ile yapılacak itirazları inceleyecek kadastro komisyonuna, Orman Genel Müdürlüğünce orman kadastro komisyonlarında en az iki yıl çalışmış bir yüksek orman mühendisi veya orman mühendisi ile bir yüksek ziraat mühendisi veya ziraat mühendisi ilaveten görevlendirilir.

Hak sahibi gerçek ve tüzel kişiler tarafından orman sınırları dışına çıkarma işlemlerine karşı açılacak itiraz davalarında hasım Hazine ve Orman Genel Müdürlüğüdür. Orman Genel Müdürlüğünce açılacak davalarda hasım, hak sahibi gerçek ve tüzel kişilerdir.

Kesinleşme tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak Hazine hariç itiraz olunamaz ve dava açılamaz (Ek Madde 7- (Ek:23/3/2023-7442/36 md.).

ONBİRİNCİ BÖLÜM
YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

1. YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN[364]

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, 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) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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,

ç) Güneş enerjisi santralleri, rüzgâr enerjisi santralleri,

d) Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân 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 fennî mesuliyet 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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 hâlinde de bu Kanun uygulanır.

Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği,

b) 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 idareleri,

c) Yapı sahibi: Yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişileri,

d) Yapım süresi: Yapı sahibinin, yapı ruhsatını aldığı tarih ile yapı kullanma iznini aldığı tarih arasındaki dönemi,

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

f) Hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyeti: Binalarda, yapı inşaat alanının, Bakanlıkça Yönetmelik ile belirlenen birim maliyeti veya birim maliyetleri ile çarpımından elde edilen bedeli,

g) Taşıyıcı sistem: Yapıların; temel, betonarme, ahşap, çelik karkas, duvar, döşeme ve çatı gibi yük taşıyan ve aktaran bölümlerini ve istinat yapılarını,

h) 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 hasarı,

ı) Yapı denetim kuruluşu: Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiyi,

j) Yapı müteahhidi: Yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticarî amaçla ya da kendisi için şahsî finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişiyi,

k) Proje müellifi: Mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştigal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişiyi,

l) Denetçi mimar ve mühendis: İlgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıkça denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarları,

---

364 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4708&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30

m) Laboratuvar: İnşaat, zemin 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 tesisi,
n) Yardımcı kontrol elemanı: Denetçi mimar ve mühendislerin sevk ve idaresi altında görev yapacak olan mimar ve mühendisler ile Bakanlıkça sınırları belirlenen yapı grubu ve inşaat alanına kadar olan yapılarda mimar ve mühendisler yerine yapı denetimi faaliyetlerine katılabilen teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker ve teknisyenleri,
o) Bina kimlik sertifikası: Bu Kanun kapsamında denetlenerek tamamlanan yapıların teknik ve genel bilgilerine, Bakanlıkça farklı modüllerde yapılan yetkilendirmelerle, hem yapı sahibi ve ilgili vatandaşlarca hem de kamu görevlileri tarafından ulaşılması amacıyla yapıya asılan sertifikayı,
ö) Beton üreticisi: Betonun bileşenlerini karıştırarak beton haline getiren ve sevkiyatını sağlayan gerçek veya tüzel kişiyi,
p) Zemin ve temel etüt kuruluşu: Bakanlıktan aldığı izin belgesiyle zemin ve temel etüdü faaliyetini icra eden ve Bakanlıkça denetlenen, ortaklardan en az birinin jeoloji, jeofizik veya inşaat mühendisi olduğu tüzel kişiyi

ifade eder (madde: 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. Yetmiş beş yaşını dolduran denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları, yapı denetim kuruluşu adına, şantiye mahallinde yapının denetimi görevini yürütemezler.
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, 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.

i. Zemin, malzeme ve imalata ilişkin deneyleri, şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırmak (madde: 2).

Sorumluluklar ve Yapılamayacak İşler

Bu Kanunun uygulanmasında, yapı denetim kuruluşları imar mevzuatı uyarınca öngörülen fennî mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenir.

Yapı denetim kuruluşları öncelikle risk bazlı denetim yapar. 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 ticarî faaliyette bulunamaz. Bu kuruluşun denetçi mimar ve mühendislerinin, denetim faaliyeti süresince başkaca meslekî ve inşaat işleri ile ilgili ticarî faaliyette bulunmaları yasaktır (madde: 3).

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 (madde: 4).

Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmeleri

Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 metrekareye kadar olan yapılarda yapı sahibince belirlenen yapı denetim kuruluşuyla, diğer hizmet sözleşmelerinde ise Bakanlıkça yayımlanacak usul ve esaslara göre o yapı için ilde faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşu sayısı da dikkate alınarak elektronik ortamda aynı anda birinci ve ikinci sıralı olarak belirlenen en fazla iki yapı denetim kuruluşundan biriyle, yapı sahibi arasında yapı denetim hizmet sözleşmesi akdedilir. Bu sözleşmenin bir sureti taahhütname ekinde ilgili idareye verilir. Yapı denetim hizmet sözleşmeleri Bakanlıkça belirlenen haller dışında feshedilemez. (4708, madde: 5, fıkra: 1).

Bu sözleşmede;

1.1.1.1.1.1.1.1 Taahhüt edilen hizmetin konusu, yeri, inşaat alanı, süresi,

1.1.1.1.1.1.1.2 Varsa yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede yer alan yapının fizikî özellikleri,

1.1.1.1.1.1.1.3 Yapı denetimi hizmet bedeli,

1.1.1.1.1.1.1.4 Yapı denetiminde görev alacak teknik personel listesi ve diğer yükümlülükler

yer alır (4708, madde: 5, fıkra: 2).

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 (4708, madde: 5, fıkra: 3).
(Değişik beşinci fıkra:5/12/2024-7534/12 md.) Yapı denetimi hizmeti için yapı denetim kuruluşuna ödenecek hizmet bedeli, yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilir. Bu bedel, yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı 1.000 (dahil) metrekareye kadar olan yapılarda hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin %1,75'i, yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı 1.001 metrekareden 50.000 (dahil) metrekareye kadar olan yapılarda hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin %1,5'i, diğer yapılarda hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin %1,25'i kadardır. Elektronik dağıtıma tabi olmayan işlerde, ikinci cümlede belirtilen oran en fazla %3,50'ye kadar artırılabilir. Hizmet bedeli oranı, yapım süresi bir yılı aşan iş için yıllık %5 artırılır. Güçlendirme işleri için belirlenecek yapı denetim hizmet bedeli yapının tamamı için belirlenecek yapı denetim hizmet bedelinin %25'inden az olamaz. Yapı denetimi hizmet bedeline laboratuvarlara yaptırılacak olan taşıyıcı sisteme ilişkin deneylerden Bakanlıkça belirlenenlerin masrafları dâhil olup katma değer vergisi ile yapı denetim kuruluşu tarafından talep edilen ve taşıyıcı sisteme ilişkin olmayan malzeme ve imalâtlar konusunda yapı müteahhidince yaptırılacak olan laboratuvar deneylerinin masrafları dâhil 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, Organize Sanayi Bölgeleri, Serbest Bölgeler ve Sanayi Siteleri onaylı sınırı içerisinde yer alan tüm yapılar için %50'yi geçmemek üzere indirimli uygulanır. Bu indirim oranlarına ilişkin usul ve esaslar Ticaret Bakanlığı ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir. (4708, madde: 5, fıkra: 5)
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 (4708, madde: 5, fıkra: 6).

Yapı Denetim Kuruluşu ile Mimar ve Mühendislerinin Yapı İle 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 kanunî 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 (madde: 6).

İdari Müeyyideler ve Teminat
Yapı denetim kuruluşlarından bu Kanunda ve ilgili mevzuatta öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmedikleri tespit edilenlere, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, aşağıdaki idari yaptırımlar uygulanır.

a) Denetim personelinin görevi başında bulunmaması veya yapı denetim kuruluşunun denetim personeline görevi ile ilgili yazılı olarak bilgi vermediğinin anlaşılması,

b) Mevzuatın öngördüğü evrakın tanziminde eksiklik veya kusur bulunması,

c) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (b) veya (f) bendinde belirtilen görevlerin yerine getirilmemesi

hâllerinde, tespite konu yapının yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %10'u kadar idari para cezası,

ç) Aşağıda belirtilen;

1) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen görevlerin yerine getirilmedi-ğinin tespiti hâlinde, bu hataların yapının ruhsat eki onaylı statik projesinin ve hesaplarının, zemin etüd raporuna veya standartlara veya ilgili mevzuata aykırı olmaması,

2) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (c) ve (g) bentlerinde belirtilen görevlerin yerine getirilmediğinin tespiti hâlinde, bu hataların yapım aşamasında ruhsat eki onaylı statik projesine aykırı olmaması,

hallerinde tespite konu olan yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin %20'si kadar idari para cezası verilir.

d) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (d) veya (e) veya (h) veya (ı) bentlerinde belirtilen görevlerin yerine getirilmediğinin tespiti hâlinde, tespite konu yapının yapı denetimi hizmet sözleş-mesi bedelinin %30'u kadar idari para cezası verilir.

Denetim sorumluluğunu üstlendiği bir işe yönelik yapılacak tespitler doğrultusunda hazırlanacak teknik inceleme raporuna istinaden yapı denetim kuruluşu hakkında yukarıdaki bentlerde belirtilen idari müeyyidelerden bir veya birden fazla cezanın verilmesinin gerekmesi hâlinde uygulanacak idari para cezası, 50.000 Türk lirasından az olamaz. Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedelinin %50'sinin 50.000 Türk lirasından fazla olduğu hallerde ise yapı denetim hizmet sözleşmesinin en fazla %50'si kadar idari para cezası verilir.

e) Aşağıda belirtilen;

1) Denetim hizmetinin bu Kanunda yazılı hizmet bede-linden farklı bir hizmet bedeli ile üstlenildiğinin tespit edilmesi,

2) Yapı sahibinden veya vekilinden, yapı denetim hesabına yatırılmaksızın yapı denetimi hizmet bedeli alındığının tespit edilmesi,

hâllerinde, üstlenilen denetim işlerinin tamamına ait yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelle-ri toplamının %3'ü kadar idari para cezası verilir.

f) 6 ncı maddenin birinci fıkrası hükmüne aykırı hareket edilmesi hâlinde idari müeyyideye konu yapıların yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedellerinin %10'u kadar idari para cezası verilir.

g) Aşağıda belirtilen;

1) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen görevlerin yerine getirilmediğinin tespiti hâlinde, bu hataların yapının ruhsat eki onaylı statik projesinin ve hesaplarının, zemin etüd raporuna veya standartlara veya ilgili mevzuata aykırı olması,

2) 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (c) ve (g) bentlerinde belirtilen görevlerin yerine geti-rilmediğinin tespiti hâlinde, bu hataların yapım aşamasında yapının ruhsat eki onaylı statik projesine aykırı olması,

3) 3 üncü maddenin beşinci fıkrasının birinci cümlesi hükmüne aykırı hareket edilmesi,

hallerinde, cezayı gerektiren fiil ve hâlin, yetkililer tarafından yapılan inceleme ve denetim-lerle tespit edilip öğrenilmesinden itibaren İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça bir yıl yeni iş almaktan men cezası verilir.

h) Aşağıda belirtilen;

1) Son on takvim yılı içerisinde yeni iş almaktan men yönünde verilen ilk cezanın ilan edilmesinden sonra, yeni iş almaktan men yönünde cezayı gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı ceza verilip ilan edilmesinden sonra üçüncü defa yeni iş almaktan men yönünde ceza vermeyi gerektiren bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı da ceza verilip ilan edilmesi hâlinde, son ilan tarihinden itibaren,

2) Yapı denetim kuruluşunun, bu Kanun ve ilgili mevzuat ile kendine verilen görev ve sorumluluğu yerine getirmemesi nedeniyle, denetim sorumluluğunu üstlendiği yapının taşıyıcı sisteminde en geç yapı kullanma izin belgesi aldıktan sonra on beş yıl içinde veya yapım aşamasında çevresinde yer alan binanın taşıyıcı sisteminde onarılamaz düzeyde yapısal bir hasarın oluşması

halinde Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun izin belgesi iptal edilerek faaliyetine son verilir ve teminatı irat kaydolunur.

Yapı denetim kuruluşunda ortak veya görevli iken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunan veya laboratuvarlarda ortak olan veya görev alan yapı denetimi kuruluşunun ortakları, denetçi mimar ve mühendisleri ile diğer teknik elemanlarına İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 10.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

İdari müeyyide, cezayı gerektiren fiil ve hâlin, yetkililer tarafından yapılan inceleme ve dene-timlerle tespit edilmesini müteakip yapı denetim kuruluşunun ve ilgililerin savunmaları alınarak verilir ve yazılı olarak tebliğ edilir.

İdari para cezasına karşı on beş gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilir. Bu sü-re içinde itiraz yoluna başvurulmaması hâlinde idari para cezası kesinleşir. İtirazlar, zaruret olmayan hâllerde evrak üzerinde incelenerek en kısa süre içinde karara bağlanır.

Yeni iş almaktan men ve faaliyetine son verme ce-zalarına dair işlemler ile dokuzuncu fıkra kapsamında yapılan işlemler Resmî Gazete'de ilan edilir.

Yeni iş almaktan men cezası, yapı denetim kuruluşunun denetimindeki diğer işlerin devamı-na mani değildir. Ancak, yapı denetim kuruluşuna yeni iş almaktan men cezası verilmesine esas olan yapım işinin devam edebilmesi için, Bakanlıkça elektronik ortamda belirlenen başka bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe, ilgili idare tarafından işin devamına izin verilmez. Faaliyete son verme cezası verilen hâllerde de, yapı denetim kuruluşunun denetimini üstlendiği yapıların devamı-na, yeni yapı denetim kuruluşu görevlendirilmedikçe ilgili idare tarafından izin verilmez.

Yeni iş almaktan men cezası alan yapı denetim kuruluşunun ortakları ceza süresince, faaliyete son verme cezası alan yapı denetim kuruluşunun ortak-ları ise üç yıl süreyle herhangi bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Yapı denetim kuruluşlarına son beş takvim yılı içerisinde üç ayrı teknik inceleme raporu kapsamında üç adet idari müeyyide uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan denetçi mimar ve denetçi mühendisler ile diğer teknik personel, Merkez Yapı Denetim Komisyonunun kararı ve Bakanlığın onayı ile üç yıl süre ile herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz. Aynı parselde birden fazla yapının olduğu durumlarda her bir yapı için ayrı teknik inceleme raporu tanzim edilir.

Bakanlıkça, yapı denetim izin belgesi geçici olarak geri alınan yapı denetim kuruluşunun, verilen süre içerisinde eksikliklerini tamamlamaması halinde izin belgesi iptal edilerek faaliyetine son verilir ve birinci fıkranın (h) bendindeki durumlar hariç teminatı iade edilir.

Laboratuvar kuruluşlarının personel, tesis, makine, teçhizat ve kalite kontrol sisteminde olumsuz yönde bir değişiklik olduğunun veya gerçekleştirilen deneylerin belirlenmiş teknik kritere uygun olmadığının veya bu Kanunda ve ilgili mevzuatta belirtilen hükümlere aykırı hareket edildiği-nin tespit edilmesi hâlinde, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce;

a) Laboratuvar kuruluşunun kalite sistemine ilişkin şartlar bakımından tespit edilen aykırılıklar için uyarma cezası,

b) Verilen ilk uyarma cezasının tebliğ edilmesinden sonra, aynı türden cezayı gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı ceza verilip tebliğ edilmesinden sonra üçüncü defa uyar-ma cezası vermeyi gerektiren bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı da ceza verilip tebliğ edilmesi hâlinde, laboratuvar kuruluşuna 5.000 Türk Lirası idari para cezası,

c) Laboratuvar kuruluşlarına;

1) Alet ve cihaz kalibrasyonlarının zamanında yaptırılmaması,

2) Numune alınması, taşınması, teslim alınması, laboratuvarda kürlenmesi, arazi veya sondaj çalışmaları, deneylerin yapılması, raporlanması, izlenmesi ve denetlenmesi süreçlerinde ilgili standartlara ve mevzuata uymadığının tespiti,

3) Karot numunesi alınması sırasında laboratuvar denetçisinin hazır bulunmaması,

4) Laboratuvarın deney kapsam listesinde bulunmayan deney raporlarında Bakanlık logosu-nu kullanması,

5) Numune kayıt ve rapor defterinde aralarda boş satır bırakılması,

6) Alınan numunelerin numune kayıt defterine kaydedilmemesi,

7) Laboratuvar kuruluşunun faaliyet gösterdiği il dışındaki illerden kendi numune toplama istasyonunun bulunduğu il veya iller hariç olmak üzere faaliyet gösterdiği il dışından taze beton numunesi alması,

8) Laboratuvar kuruluşunda görev yapan idari veya teknik personel değişikliğinin veya la-boratuvarın adres değişikliğinin zamanında bildirilmemesi,

9) Akdedilen sözleşme hükmü doğrultusunda numune alımına gitmediği veya sözleşmeye aykırı hareket ettiğinin tespiti

hallerinde 19.030 Türk lirası idari para cezası verilir.

d) Laboratuvar kuruluşuna, beton, hazır beton, beton çelik çubuk ve benzeri yapı malzemesi üreten ve/veya pazarlayan firmalar adına laboratuvar hizmetinde bulunduğunun tespit edilmesi halinde, İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça bir yıl yeni iş almaktan men cezası verilir.

e) Aşağıda belirtilen;

1) Bu fıkranın (d) bendine göre verilen cezanın ilan edilmesinden sonra, aynı türden cezayı gerektiren ikinci bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı ceza verilip ilan edilmesinden sonra üçüncü defa aynı türden ceza vermeyi gerektiren bir fiilin işlenmesi ve bundan dolayı da ceza verilip ilan edilmesi,

2) Laboratuvar kuruluşunun gerçeğe aykırı olarak düzenlediği raporu idarelere veya şahıslara sunduğunun tespit edilmesi,

hâllerinde Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça laboratuvar kuruluşunun izin belgesi iptal edilerek faaliyetine son verilir. Sözleşmesi feshedilir ve teminatı irat kaydolunur.

Üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkra hükümleri, laboratuvar kuruluşu ve zemin ve temel etüt kuruluşu hakkında, üçüncü ve dördüncü fıkra hükümleri beton üreticisi hakkında uygulanan idari müeyyideler için de geçerlidir.

Yeni iş almaktan men cezası alan laboratuvarın ortakları ceza süresince, faaliyete son verme cezası alan laboratuvarın ortakları ise üç yıl süreyle herhangi bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya zemin ve temel etüt veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Laboratuvar kuruluşunun, onuncu fıkranın (e) bendinin (2) numaralı alt bendi kapsamında izin belgesinin iptaline sebebiyet veren veya laboratuvar kuruluşuna son beş takvim yılı içerisinde üç ayrı değerlendirme raporu kapsamında üç adet idari para cezası uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan denetçi mühendisler ile teknik personel üç yıl süre ile herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Bu Kanun hükümleri çerçevesinde görevini yerine getirmediği tespit edilen mimar ve mühendisler hakkında meslek odaları, kendi mevzuatı uyarınca cezai işlem yaparak neticesini Bakanlığa bildirir.

Laboratuvar kuruluşlarının, denetçi mimar ve denetçi mühendislerin veya zemin ve temel etüt kuruluşlarının izin belgesi alma safhasında gerçeğe aykırı belge düzenlediğinin izin belgesi verildikten sonra anlaşılması hâlinde, izin belgesi derhâl iptal edilir.

Yapı denetim kuruluşlarına denetim sorumluluğunu üstlendiği bir işte yeni bir iş almaktan men cezası almasını gerektiren 2 nci maddenin dördüncü fıkrasının (a) ve (c) ile (g) bendine aykırı hareket ettiğinin aynı anda tespit edilmesi hâlinde bir kez yeni iş almaktan men cezası verilir.

Laboratuvar kuruluşlarına uyarı cezası vermeyi gerektiren birden fazla fiilin aynı anda tespit edilmesi hâlinde kuruluşa idari para cezasına esas olmak üzere tek bir uyarı cezası uygulanır.

Laboratuvar kuruluşlarına idari para cezası vermeyi gerektiren birden fazla fiilin aynı anda tespit edilmesi hâlinde kuruluşa en fazla 15.000 Türk Lirası idari para cezası verilir.

Bu Kanun kapsamında verilecek idari para cezaları İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce verilir ve verilen idari para cezaları tebliğinden itibaren bir ay içinde ödenir.

Yapı denetim kuruluşlarından, zemin ve temel etüt kuruluşlarından ve laboratuvar kuruluşlarından Bakanlıkça teminat alınır. Yapı denetim izin belgelerinin ve zemin ve temel etüt kuruluşlarının izin belgelerinin vizesi aşamasında, laboratuvar kuruluşlarının ise izin belgelerinin her üçüncü vizesi aşamasında, teminatını o yıl için belirlenen teminat bedeline tamamlaması istenir. Her ne suretle olursa olsun, alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz. Teminatın türü, tutarı, iadesi ve irat kaydedilmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelik ile belirlenir.

Bu Kanun ve ilgili mevzuata göre görevini yerine getirmeyen yapı denetim kuruluşları hakkında bu madde uyarınca idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerin tespiti halinde ayrıca 3194 sayılı Kanun uyarınca idari para cezası uygulanmaz.

Bakanlıkça 5 inci madde uyarınca elektronik ortamda görevlendirildiği bir yapıda;

a) Yapı denetim kuruluşunca ilgili denetim personeli Bakanlıkça belirlenen sürede görevlendirilerek yapının denetim sorumluluğunun üstlenilmemesi,

b) Denetim sorumluluğu üstlenilen ancak yapı denetim kuruluşundan kaynaklanan nedenlerle Bakanlıkça belirlenen sürede yapı denetim hizmet sözleşmesinin imzalanmaması,

c) Yapı denetim kuruluşunun; izin belgesinin geçici olarak geri alınması, iptal edilmesi, birinci fıkranın (g) bendi uyarınca yeni iş almaktan men cezası alması veya o yapı için Bakanlıkça elektronik ortamda yapılan görevlendirilmesinin kaldırılması durumları hariç olmak üzere yapı denetim hizmet sözleşmesinin yapı denetim kuruluşundan kaynaklı sebeple feshi,

ç) Yapı ruhsatı verildikten sonra, yapı denetim kuruluşunun gerçeğe aykırı beyan veya bilgi/belge vermesi sebebiyle o yapı için hatalı görevlendirme yapıldığının anlaşılması,

hallerinde yapı denetim kuruluşu, Bakanlıkça elektronik ortamda yapılan sıralamadan her bir fiili için 120 güne kadar çıkarılarak yapı denetim kuruluşunun yeni bir işte denetim görevi üstlenmesine izin verilmez. Bu fıkra uyarınca, elektronik ortamda sıralamadan çıkarılan yapı denetim kuruluşunun yeniden sıralamaya girmesi halinde, sıralamadan çıkarılmasına sebebiyet veren yapıda tekrar Bakanlıkça görevlendirilmesi mümkündür. Bu fıkra uyarınca yürütülecek işlemler için birinci fıkranın (h) bendi, üçüncü fıkra, beşinci fıkra, yedinci fıkra, onbeşinci fıkra, yirmisekizinci fıkra ve 9 uncu maddenin birinci fıkra hükümleri uygulanmaz. Bu fıkra uyarınca uygulanan yeni bir işte denetim görevi üstlenilememesine dair işlem yapı denetim kuruluşuna elektronik sistem üzerinden bildirilir. Bu fıkranın yürütülmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Yapı denetim kuruluşunun ek 1 inci madde kapsamında Bakanlıkça belirlenen esaslar çerçevesinde yürüttüğü denetimde, ruhsat eki onaylı statik projesine uygun olan ancak ruhsat eki diğer projelere uygun olmayan aykırılıkları tespit etmemesi halinde, yapı denetim kuruluşuna İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce o işe ilişkin aldığı hizmet bedelinin %20'si oranında idari para cezası uygulanır.

Yapı denetim kuruluşunun, ek 1 inci maddeye göre Bakanlıkça belirlenen esaslar çerçevesinde yürüttüğü denetim görevinde;

a) Ruhsat eki onaylı statik projesine uygunsuzluğu tespit etmemesi,

b) Yapısal hasar olduğu halde bu durumu tespit etmemesi,

c) Tespite konu statik projesine uygunsuzluğun ya da hasarın mahallinde olmadığı halde bu yönde tespitte bulunması,

ç) Bakanlıkça belirlenen sürede denetimi yerine getirmemesi,

hallerinde Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun bir yıl süre ile ek 1 inci madde kapsamında yeni bir denetim görevi üstlenmesinin engellenmesine yönelik idari müeyyide Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça uygulanır. Bu fıkra kapsamındaki idari müeyyideler Resmî Gazete'de ilan edilir. Bu fıkra uyarınca yürütülecek işlemler için birinci fıkranın (h) bendi, yedinci fıkra ve 9 uncu maddenin birinci fıkra hükümleri uygulanmaz.

Yapı denetim kuruluşuna, farklı teknik inceleme raporlarına istinaden birinci fıkra uyarınca aynı takvim yılı içerisinde, ikinci ve sonraki her yeni iş almaktan men cezasının uygulamaya konulduğu tarih için Bakanlıkça belirlenen teminat bedelinin %10'u kadar idari para cezası İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce uygulanır. Bu fıkra uyarınca takvim yılı içerisinde uygulanacak idari para cezası, teminat bedelinin %50'sini aşamaz.

Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibince belirlenen ancak daha sonra herhangi bir nedenle inşaat alanında yapılacak değişiklikle bu alanın Bakanlıkça 5 inci maddenin birinci fıkrası doğrultusunda belirlenen metrekareyi aşması ve yapının artık elektronik dağıtıma konu olması gerektiğinin anlaşılması halinde mevcut yapı denetim kuruluşunca durum ilgili idareye bildirilir ve yapı için 5 inci maddenin birinci fıkrası doğrultusunda elektronik ortamda görevlendirme yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenmez ve yapının devamına izin verilmez. Herhangi bir aşamada elektronik dağıtıma konu olması gerekirken elektronik dağıtım yapılmaksızın o yapının denetimine devam ettiği anlaşılan yapı denetim kuruluşunun, İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce üç ay süreyle yeni iş almasına izin verilmez ve aynı kuruluşa doğru yapı inşaat alanına göre tespit edilen yapı denetimi hizmet bedelinin %50'si oranında idari para cezası uygulanır. Bu fıkra kapsamında yeni iş alınmamasına sebebiyet veren iş için 5 inci maddenin birinci fıkrası doğrultusunda yeni bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmeden yapının devamına izin verilmez. Bu fıkra uyarınca yürütülecek işlemler için birinci fıkranın (h) bendi, üçüncü fıkra, beşinci fıkra, yedinci fıkra, onbeşinci fıkra ve 9 uncu maddenin birinci fıkrası hükümleri uygulanmaz.

Bu Kanunda öngörülen yapı denetim kuruluşları, beton üreticileri, zemin ve temel etüt kuruluşları ve laboratuvar kuruluşları hakkında, Bakanlıkça uygulanacağı belirlenen idari müeyyideler ilgili genel müdür, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce uygulanacağı belirlenen idari müeyyideler ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü tarafından uygulanır

Laboratuvar kuruluşunda görevli iken çalıştığı laboratuvardaki idari görev dışında başka işte çalışan laboratuvar denetçilerine ve teknik elemanlarına İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 50.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

Beton üreticisine, yapının denetimi için alınan sertleşmiş beton (karot) deney sonuçlarının ilgili standardı sağlamadığının tespiti hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 500.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

Beton üreticisine, Bakanlıkça yönetilen izleme sistemi kapsamında dökülen betonlarda, mikser etiketi ve/veya karekodlu irsaliyenin bulunmaması ve/veya mikser etiketi ile karekodlu irsaliyenin uyuşmaması hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 250.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

(madde: 8).

Ceza Hükümleri

Bu Kanun hükümlerinin uygulanması sırasında, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun icraî veya ihmalî davranışla yeni iş almaktan men cezası uygulanmasını gerektiren veya 8 inci maddenin birinci fıkrasının (h) bendinin (2) numaralı alt bendinde veya 8 inci maddenin onuncu fıkrasının (e) bendinin (2) numaralı alt bendinde yer verilen fiillerine ilişkin görevini kötüye kullanan ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri ve diğer teknik personeli, yapı müteahhidi, şantiye şefi, 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 hâlde yapmış gibi veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri hâlinde Türk Ceza Kanunu'nun resmi belgede sahtecilik suçuna ilişkin hükümlerine göre cezalandırılır.

Yapı denetim kuruluşunun izin belgesi alma aşamasında gerçeğe aykırı belge düzenlendiğinin izin belgesi verildikten sonra anlaşılması hâlinde, 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 Kanunu'nun fenni mesul için öngörülen hükümlerine tabidirler (madde: 9)

Diğer Hükümler ve Yönetmelikler

a. Bakanlığın Denetim Yetkisi

Bakanlık, bu Kanunun uygulanmasında yapı denetim kuruluşları ile laboratuvar kuruluşlarının işlem ve faaliyetlerini denetleme yetkisine sahiptir (madde: 10).

b. Kanunun Uygulanacağı İller

Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır.

Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Cumhurbaşkanı yetkilidir (madde: 11).

c. Yönetmelikler

Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İlgili idarelerin bu Kanunda belirtilen hususlara ilişkin görevleri ile çalışma usul ve esasları; yapı denetim kuruluşlarının sınıflandırılması, kuruluşlar arasında adaletli iş dağılımını temin etmek üzere bir ilde faaliyet gösterebilecek olan yapı denetim kuruluşu ve laboratuvar kuruluşu sayısının belirlenmesi ile kuruluş safhasında sahip olunması gereken asgarî nitelikler; yapı denetim izin belgesinin geçici olarak geri alınmasına ilişkin şartlar, yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarların görevleri ile çalışma usul ve esasları; denetçi belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslar ile yapı denetim ve laboratuvar

kuruluşlarında görev alacak personelde aranacak nitelik, tecrübe ve bunların istihdam şartları ile görev ve sorumlulukları; diğer yapı sorumlularının nitelikleri, görevleri ile çalışma usul ve esasları; Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonunun görevleri ile çalışma usul ve esasları; yapı denetimi hizmet sözleşmesine ve feshine ilişkin esaslar; hizmet bedelinin belirlenmesi ve ödenmesi, laboratuvar hizmet sözleşmelerinin usul ve esasları, beton deneyine ilişkin laboratuvarca verilen hizmetlerin asgari ve azami bedeli ve bu bedelin kimin tarafından karşılanacağı, bu Kanun uyarınca denetlenerek inşa edilen yapılara bina kimlik sertifikası verilmesi ve düzenlenecek meslek içi eğitimlere ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmeliklerle düzenlenir.
Bir ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı Bakanlıkça belirlenir. İhtiyaç halinde büyükşehirler Bakanlıkça, birden fazla bölgeye bölünerek faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı her bir bölge için ayrı ayrı belirlenebilir ve yapı denetim kuruluşlarının faaliyeti merkezinin bulunduğu bölgeyle sınırlanabilir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin esaslar Bakanlıkça belirlenir (madde: 12).

Bitmiş yapıların periyodik olarak denetimi ve hizmet bedeli
Ek Madde 1-(Ek:10/6/2022-7410/19 md.)

Bu Kanun kapsamında denetlenerek bina kimlik sertifikası alan yapılar, sertifikanın asılmasını müteakip beşer yıllık periyotlarla yapı denetim kuruluşlarınca denetlenir. Bu denetimler Bakanlıkça elektronik ortamda belirlenen yapı denetim kuruluşları tarafından yürütülür.

Yapı denetim kuruluşlarına bu madde kapsamında yaptıkları denetimlere dair verdikleri hizmet için ödenecek bedel Bakanlıkça belirlenir.

Yapı denetim kuruluşlarınca bu madde kapsamında periyodik olarak yapılacak denetime ilişkin verilen hizmetin bedeli, 5 inci maddenin altıncı fıkrası uyarınca yapı denetim hizmet bedelinden Bakanlık Döner Sermaye İşletme Hesabına aktarılan Bakanlık payları kullanılarak karşılanır.

Bu madde kapsamında denetim görevini mevzuata uygun şekilde yerine getirmeyen yapı denetim kuruluşları, bu nedenle ortaya çıkacak yapı hasarlarından dolayı denetimi yaptığı tarihten itibaren beş yıl süreyle yapı sahibine karşı sorumludur.

Bu maddeye göre yapılacak denetimle ilgili iş ve işlemler için binaya ve/veya bağımsız bölüme girilmesinin engellenmesi halinde; denetim mahalline ilk gidişte buna dair tutanak tutularak, ikinci gidişte girişi engelleyenlere idari para cezası verileceği ve sonrasında binaya ve/veya bağımsız bölüme kolluk kuvvetleri yardımıyla girileceği hususunda uyarıda bulunulur. İkinci gidişte girişi engelleyenlere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 1.500 Türk lirası idari para cezası verilir. Buna rağmen girişin engellenmesi halinde mülki idare amirinin veya varsa bu konuda yetki devredeceği yardımcısının onayı alınır ve kolluk kuvvetleri yardımıyla binaya ve/veya bağımsız bölüme girilerek denetimle ilgili iş ve işlemler tamamlanır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Zemin ve temel etüt kuruluşları ve hizmeti
Ek Madde 2- (Ek:7/5/2026-7579/24 md.)

Bu Kanun kapsamında yapılacak yapıların zemin ve temel etütleri Bakanlıkça izin belgesi verilen zemin ve temel etüt kuruluşları tarafından yapılır.

Zemin ve temel etüt hizmet sözleşmeleri, zemin ve temel etüt kuruluşları ile proje müellifleri veya yapı sahipleri arasında imzalanır. Bu sözleşmenin usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir.

Zemin ve temel etüt hizmet bedeli, zemin ve temel etüt kuruluşlarının hizmet bedellerinin ödenmesinde kullanılmak üzere hizmet alan proje müellifi veya yapı sahibince il muhasebe birimlerinde açılacak emanet nitelikli hesaba yatırılır. Yatırılan tutarın %2'si ruhsatı veren idarenin, %2'si Bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin, %10'unu geçmeyecek şekilde Bakanlıkça belirlenen oranı ise zemin ve temel etüt altyapısı ve sistemleri hakkında hizmet sağlamak üzere Bakanlıkça

belirlenen kurum veya kuruluşun hesabına aktarılır. Bakanlık bu oranları iki katına kadar artırmaya ve yarısına kadar indirmeye yetkilidir.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarının sınıflandırılması, bir ilde faaliyet gösterebilecek olan kuruluş sayısının belirlenmesi ile kuruluş safhasında sahip olunması gereken asgarî nitelikler, izin belgesinin geçici olarak geri alınmasına ilişkin şartlar, görevleri ile çalışma usul ve esasları, zemin ve temel etüt kuruluşlarında görev alacak personelde aranacak nitelik, tecrübe ve bunların istihdam şartları ile görev ve sorumlulukları, hizmet bedelinin belirlenmesi ve ödenmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmeliklerle düzenlenir.

Zemin ve temel etüt kuruluşuna;

a) Zemin ve temel etüdüne esas arazi veya sondaj çalışmaları, numune alınması, saklanması, taşınması, laboratuvara teslimi, raporlanması, izlenmesi ve denetlenmesi süreçlerinde ilgili standartlara ve mevzuata uymadığının tespiti,

b) Laboratuvar deneylerini Bakanlıktan izin belgeli laboratuvarlara yaptırmadığının tespiti,

hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 200.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

Zemin ve temel etüt kuruluşunun, gerçeğe aykırı zemin ve temel etüt raporu vermesi halinde veya zemin ve temel etüt raporunun yapının statik hesaplarının hatalı yapılmasına sebebiyet vermesi halinde, izin belgesi Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça iptal edilerek faaliyetine son verilir ve teminatı irat kaydolunur.

Faaliyete son verme cezası alan zemin ve temel etüt kuruluşunun ortakları üç yıl süreyle herhangi bir zemin ve temel etüt, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir zemin ve temel etüt veya yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Zemin ve temel etüt kuruluşunun bu maddenin altıncı fıkrası kapsamında izin belgesinin iptaline sebebiyet veren veya zemin ve temel etüt kuruluşuna son beş takvim yılı içerisinde üç ayrı değerlendirme raporu kapsamında üç adet idari para cezası uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan teknik personel üç yıl süre ile herhangi bir zemin ve temel etüt, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir zemin ve temel etüt veya yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarının yöneticileri, ortakları ve teknik personeli bu Kanunun uygulanmasından dolayı ortaya çıkan yapı hasarından sorumludur.

Bu maddenin uygulanmasına Bakanlıkça belirlenecek pilot ilde başlanır. Pilot uygulamanın genişletilmesi ve daraltılmasına Bakanlık yetkilidir.

2. YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ[365]

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

1) Amaç ve kapsam: (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre faaliyet gösteren Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonlarının, yapı denetim kuruluşlarının kuruluş ve çalışmaları; yapı denetim kuruluşlarında görev alacak denetçi mimar ve mühendisler ile diğer görevlilerde aranacak nitelikler; ilgili idare, proje müellifi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu ortaklarının görev ve sorumlulukları; yapı denetimi hizmet sözleşmesinin düzenlenmesine, feshi ve hizmet bedellerinin ödenmesi; hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyetinin belirlenmesine esas birim maliyet veya maliyetlere; yapılara sertifika verilmesine,

365 *Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=11951&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.*

yapı denetim kuruluşlarından alınacak teminatın türü, tutarı, iadesi ile irat kaydedilmesine, idari yaptırımlara ve Kanunun uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir. (madde: 1).

2) Tanımlar: (1) Bu Yönetmelikte geçen;

1) **Bakanlık:** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,

2) **Denetçi mimar ve mühendis:** İlgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıkça denetçi belgesi verilmiş mühendis ve mimarları,

3) **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 idareleri,

4) **İlgili meslek odaları:** 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununa göre kurulmuş olan mühendis veya mimar odalarını,

5) **İş bitirme tutanağı:** İnşaatın kısmen veya tamamen fen ve sanat kurallarına, ruhsata ve eklerine, ilgili standartlara, teknik şartnamelere ve diğer mevzuata uygun olarak tamamlandığını göstermek üzere yapı denetim kuruluşu tarafından tanzim ve ilgili idaresi tarafından tasdik edilen tutanağı,

6) **İşyeri teslim tutanağı:** İnşaatın fiilen başladığını belgelemek üzere, yapı ruhsatının alınmasını takiben yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu, yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından imza altına alınıp ilgili idareye sunulan tutanağı,

7) **Kanun:** 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu,

8) **Komisyon:** Kanunun 4üncü maddesinde belirtilen Merkez veya İl Yapı Denetim Komisyonunu,

9) **Kontrol elemanı** (Mülga: Resmi Gazete-29/12/2018-30640)

10) **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 tesisi,

11) **Proje müellifi:** Mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştigal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişiyi,

12) **Şantiye şefi:** Konusuna ve niteliğine göre yapım işlerini yapı müteahhidi adına yöneterek uygulayan, mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip teknik personeli,

13) **Taşıyıcı sistem:** Yapıların temel, betonarme, ahşap, çelik karkas, duvar, döşeme ve çatı gibi yük taşıyan ve aktaran bölümlerini ve istinat yapılarını,

14) **Teminat:** Kanunla verilen görev ve sorumluluklarını eksiksiz yerine getirmelerini teminen kuruluşlardan alınan Tedavüldeki Türk Parası, Devlet İç Borçlanma senedi, bu senetler yerine düzenlenen belgeler ve teminat mektupları,

15) **Yapı:** Karada ve suda, daimî veya geçici, yeraltı ve yerüstü inşaatları ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve hareketli tesisleri,

16) **Yapı denetim kuruluşu:** Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiyi,

17) **Yapı denetleme defteri:** Yapı denetim kuruluşunca, şantiyede yapılan denetim sonuçları işlenen ve şantiye şefince şantiyede muhafaza edilen defteri,

18) **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 hasarı,

19) **Yapı inşaat alanı:** Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının alanını,

20) **Yapı müteahhidi:** Yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla veya kendisi için şahsi finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişiyi,

21) **Yapı sahibi:** Yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişileri,

22) **Hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyeti:** Binalarda, yapı inşaat alanının, Bakanlıkça bu Yönetmelik ile belirlenen birim maliyet veya birim maliyetleri ile çarpımından elde edilen bedeli,

23) **Yapım süresi:** Yapı sahibinin, yapı ruhsatını aldığı tarih ile yapı kullanma iznini aldığı tarih arasındaki dönemi,

24) **Yardımcı kontrol elemanı:** Denetçi mimar ve mühendislerin sevk ve idaresi altında görev yapacak olan mimar ve mühendisler ile Bakanlıkça sınırları belirlenen yapı grubu ve inşaat alanına kadar

olan yapılarda mimar ve mühendisler yerine yapı denetimi faaliyetlerine katılabilen teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker ve teknisyenleri,

25) **Teminat mektubu:** Bankalar tarafından verilen teminat mektupları ile Türkiye'de yerleşik sigorta şirketleri tarafından kefalet sigortası kapsamında düzenlenen kefalet senetlerini,

ifade eder (madde: 3).

Görev ve Sorumluluklar

1) İlgili idarenin görev ve sorumlulukları

(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 incelenir. İnceleme neticesinde eksik vize işlemi var ise bunlar yapı denetim kuruluşuna tamamlattırılır. Bunun dışında, hiçbir şekilde vize veya vize anlamına gelecek bir uygulamada bulunulamaz.

(5) Yapıda tespit edilen eksiklikler veya o yapıdan sorumlu bulunan denetçi mimar ve mühendisler ile 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. Eksikliklerin giderilmesinden sonra verilen iş bitirme tutanağı iki iş günü içinde onaylanır (madde: 4).

2) Yapı denetim kuruluşunun görev ve sorumlulukları

(1) Yapı denetim kuruluşu, Kanunun 2nci 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;

1. 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.

2. Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler aracılığıyla, proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının, mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, imar yönetmeliklerine ve diğer mevzuata, şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol eder, proje müelliflerinin ilgili meslek odasına üyeliğinin devam ettiğine dair taahhütnamesi ile mesleki kısıtlılığının olmadığına dair taahhütnamesinin olup olmadığını kontrol eder. İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir.

3. Yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerin dışındaki kurumlar tarafından onaylanması gereken elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerini ilgili mevzuata göre inceler, zamanında ve usulüne uygun olarak onaylanmasını temin eder.

4. Ek-3'te gösterilen form-1'e uygun proje kontrol formunu esas alarak incelediği projelerde tespit edilen hata, eksiklik ve yetersizliklerin giderilmesini sağlar.

5. İncelenen projeler, uygun görülmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşu adına ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendisler tarafından imzalanır ve kuruluş tarafından tasdik edilir.

6. Zemin ve temel etüdü raporunun hazırlanmasına ilişkin esaslara uygun olarak bir zemin etüdü raporunun olup olmadığını tespit ederek uygunluk görüşü verir. Raporun uygunluğunu tespit için, bünyesinde konu ile ilgili yeterli teknik eleman bulunmadığı hâllerde hizmet satın alabilir.

(3) Yapı denetim kuruluşu yapı ruhsatı alınması safhasında;

1. Denetimini üstleneceği yapı ile alâkalı bilgileri ek-4'te gösterilen form-2'ye uygun şekilde düzenleyip Bakanlığa bildirir.

2. Yapıya ilişkin bilgi formunu, yapının denetimini üstlendiği konusunda ek-5'te gösterilen form-3'e uygun taahhütnameyi, yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi ile imzaladığı ek-6'da gösterilen form-4'e uygun sözleşmeyi ve projelerdeki eksikliklerin giderildiğini gösterir proje kontrol formunu ilgili idareye verir. Bu belgelerde noter tasdiki aranmaz.

3. (Mülga- Resmi Gazete-13/6/2018-30450)

4. Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin inşaat ruhsatının alındığı tarihi izleyen otuz gün içinde ilgili idare tarafından onaylanmasını temin eder ve onaya ilişkin belgeyi inşaat ruhsatı vermeye yetkili idareye sunar. Bu süre içinde söz konusu projelere ilişkin onaylar idareye sunulamadığı takdirde inşaat idarece durdurulur.

(4) Yapı denetim kuruluşu yapım safhasında;

1. Ek-7'de gösterilen form-5'e uygun işyeri teslim tutanağını, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunar.

2. Bünyesinde konu ile ilgili teknik eleman bulunmayan hâllerde, 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.

3. 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.

4. Beton kalıbı, demir teçhizatı ve gerekli diğer tesisatı kontrol ederek ek-8'de gösterilen form-6'ya uygun tutanak tanzim edilmeden beton dökümüne izin vermez. Beton, uygulama denetçisi inşaat mühendisi veya ilgili 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 hâlinde beton dökümüne izin verir. Alınan diğer numuneler deneyi yapacak laboratuvara, bu laboratuvarın teknik elemanı marifetiyle iletilir. Beton dökümünü müteakiben ek-9'da gösterilen form-7'ye uygun tutanak tanzim edilir.

5. (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 hâlde, bu raporları laboratuvarda düzenlenme tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye vererek, hatalı imalatlar uygun hale getirilinceye kadar yapıdaki imalatın durdurulmasını sağlar.

6. Yapılan her imalatın proje eki mahal listesine uygunluğunu ve yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede belirtilen niteliklerde yapılıp yapılmadığını denetler.

7. 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.

8. Yapının elektrik aboneliği sırasında düzenlenecek belgeleri, denetçi elektrik mühendislerine kontrol ettirir.

9. Şantiyede yapılan denetim sonuçlarının işlendiği ve şantiye şefi tarafından şantiyede muhafaza edilen, ek-10'da gösterilen form-8'e uygun yapı denetleme defterini takip eder.

10. 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.

11. İnşaat alanında işçi sağlığı ve iş güvenliği ile çevre sağlığı ve güvenliğinin korunması için gereken tedbirlerin alınıp alınmadığını kontrol eder.

12. Bünyesinde görevli denetçi mimar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarının Bakanlıkça düzenlenen meslek içi eğitime katılmalarını sağlar.

13. 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. Yıl sonu seviye tespitinde ihtilaf olduğu takdirde ilgili idareden seviye tespitinin yapılmasını ister.

14. Ruhsata bağlanmış olmak kaydı ile, yapı sahibinin isteğine bağlı ilave işlerin projelerini ve yapımını denetler.

15. 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.

16. Denetim işlerine ait hakedişlerin tahakkuka bağlandığı tarihte düzenlenecek olan faturanın bir örneğini ilgili idareye verir.

17. Yapım işinin devamı sırasında kayıt altına alınmasında yarar görülen hususlar için ek tutanaklar tanzim ederek imalatın denetimini ve gözetimini sağlar.

18. Tanzim edilen tutanakları, imalat veya malzemede herhangi bir eksiklik veya kusur bulunmadığı takdirde, hakediş ekinde ilgili idareye sunar. Aksi hâlde, maddenin (l) bendi hükümleri uygulanır.

19. Yapının ruhsata ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten, ek-11'de gösterilen form-9'a uygun iş bitirme tutanağını düzenler ve onaylanmak üzere ilgili idareye verir.

20. Yapı kullanma izninin alınmasını müteakiben, ilgili idare tarafından istenilen yapı denetimine ait diğer bilgi ve belgeleri ilgili idareye verir.

21. Yapı ile ilgili olarak ısı ihtiyacı kimlik belgesinin, kanal bağlantısının yapıldığına ilişkin tutanağın, binanın yapı aplikasyon projesine uygun şekilde aplike edildiğini gösteren vaziyet planı ve bağımsız bölüm planını içeren belgenin, elektrik, telefon ve doğalgaz tesisatlarının, yangın algılama, tahliye ve söndürme sisteminin projelerine uygun şekilde yapılmasını denetleyerek bunlara ilişkin uygunluk belgelerini ve asansörün ilgili idarece tescilini temin eder. Bu işlemlerin usulüne uygun yapıldığına dair raporu ve yapının cephe fotoğraflarını iş bitirme tutanağına ekler (madde: 5).

3) Denetçi ve yardımcı kontrol elemanının görev ve sorumlulukları

1. Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler tarafından, proje müelliflerince hazırlanan projelerin mevzuata, Ek-3'te gösterilen Form-1 ile belirlenmiş asgari kriterlere uygunluğu ve detay ve hesapların doğruluğu, kontrol edilir. 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, denetçiler ve 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 ek-8'de gösterilen form-6'ya uygun tutanak tanzim edilir. Uygulama denetçisi inşaat mühendisi veya ilgili yardımcı kontrol elemanı gözetiminde beton dökümüne izin verilir. Beton dökümünü müteakiben, ek-9'da gösterilen form-7'ye 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 hâle 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 ve yardımcı kontrol elemanlarının denetiminde sürdürülür (madde: 6).

4) Proje müellifinin görev ve sorumlulukları

1. Proje müellifi, yapı ruhsatına esas olan uygulama projelerini ve zemin etüdü raporları da dâhil olmak üzere her türlü etüde dayalı çalışmaları mevzuata uygun olarak yapmak ya da yaptırmak, ilgili meslek odasına üyeliğinin devam ettiğine dair taahhütnamesi ile mesleki kısıtlılığı olmadığına dair taahhütnamesi ile birlikte, incelenerek uygunluk görüşünü bildirmek üzere 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 üyeliğinin devam ettiğine dair taahhütnamesi ve mesleki kısıtlılığı olmadığına dair taahhütnamesi bulunmayan proje müellifinin projesi, yapı denetim kuruluşunca incelenmez (madde: 7).

5) Yapı sahibinin görev ve sorumlulukları

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 hâllerde, 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 (madde: 8).

6) Yapı müteahhidi ile şantiye şefinin görev ve sorumlulukları

1. Her türlü yapı inşası işinin Bakanlıkça yetki belgesi verilmiş gerçek veya tüzel kişiler 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. Yapı müteahhidi, inşaatta görevlendireceği şantiye şefi ile asgari hüküm ve şartları ek-12'de gösterilen form-10'da belirlenmiş sözleşmeyi imzalar. Bu sözleşmenin bir sureti yapı denetim kuruluşuna verilir. Şantiye şefinin aynı yapıda yapı müteahhidi olması hâlinde, 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 yardımcı kontrol elemanlarının talimatlarına uygun olarak inşa ettirmek, yapı denetimi sırasında bizzat hazır bulunarak, denetimin uygun şartlar altında yapılmasını sağlamak, ek-10'da gösterilen form-8'e uygun 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 hâlinde, 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 zincirleme (müteselsilen) sorumludur.

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. Ancak bu durum yapı denetim kuruluşunun işin denetimsiz ilerlemesinden doğabilecek sorumluluğunu ortadan kaldırmaz (madde: 9).

Yapı Denetim Kuruluşlarının Çalışma Usul ve Esasları

1) Yapı denetim kuruluşunda ortaklık durumu

1. Yapı denetim kuruluşuna ortak olabilmek için mimarlık, inşaat mühendisliği, makine mühendisliği veya elektrik mühendisliği diplomasına sahip olmak şartı aranır.

2. Yapı denetim kuruluşu, kuruluşun hisselerinin devri ile yetkilisi, tebligat adresi ve benzeri bilgilerin değişmesi hâlinde, bu değişikliklere dair bilgileri en geç bir ay içerisinde yazılı olarak Merkez

Yapı Denetim Komisyonuna bildirmek zorundadır. Aksi durumun tespit edilmesi halinde, değişikliğe ilişkin bilgi ve belgeler sunuluncaya kadar, yapı denetim kuruluşunun denetim sorumluluğu altında bulunan mevcut yapılara ilişkin bilgi formları üzerinde işlem yapması engellenir ve uhdesindeki denetim işlerinin devamına ve yeni denetim işi üstlenmesine izin verilmez.

3. Vefat dışındaki herhangi bir sebepten dolayı ortaklar arasında hisse devrine gidildiğinde, bu durumu gösteren belgeler ile müracaat edilmesi hâlinde, ayrılan ortağın kuruluş ile ilişiği kesilir. Yeni ortağın Kanunda ve Yönetmelikte belirtilen ortaklık şartlarını haiz olduğunu gösterir belge kuruluşça sunulmadan, kuruluşun faaliyetine izin verilmez.

4. Ortaklardan herhangi biri vefat ettiğinde, vefat eden ortağın hissesi kanuni vârislerine intikal eder ve vârisler sermaye ortağı olarak kalabilirler. Ancak, vârisler mimar veya mühendis değil ise hiçbir şekilde kuruluşta yönetici olamazlar ve kuruluş hisselerini yapı denetim kuruluşuna ortak olma şartlarını haiz olmayan kişilere devredemezler. Mühendis veya mimar olmayan vârisler, istedikleri takdirde kendilerini kuruluşta temsil etmek üzere, yapı denetim kuruluşu ortağı olma şartlarını haiz bir mühendis veya mimar ile sözleşme imzalar ve bu durumu Merkez Yapı Denetim Komisyonuna bildirir (madde: 10).

2) Yapı denetim kuruluşunun yetki sınırı

(1) Yapı denetim kuruluşunun denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı 360.000 m^2'yi geçemez. **(Değişik cümle:RG-12/6/2025-32924)** Ancak yapı denetim kuruluşunun üzerinde bulunan işlerin toplamı denetleme yetki sınırını aşmamış ise yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 m²'ye kadar olan işlerde son bir yapı ile, diğer işlerde ise Bakanlıkça esasları belirlenen son iş ile toplam yapı inşaat alanı sınırının kuruluş için aşılabilmesi mümkün olmakla birlikte kendileri için belirlenen yetki sınırının altına düşene kadar başkaca bir yapının denetim işini üstlenemezler. (madde: 11).

3) Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmesi

(1) Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi alabilmek için aşağıdaki şartlar sağlanır:

a) Kuruluşun ödenmiş sermayesinin nama yazılı hisselerinin tamamı mimar veya inşaat, makine ve elektrik mühendislerine ait ve faaliyet konusu sadece yapı denetimi olarak seçilmiş olmalı.

b) Ticaret veya sanayi odasına kayıtlı olmalı.

c) (**Değişik:RG-23/12/2022-32052**) Kuruluş ortakları, mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi veya elektrik mühendisi olmalı, görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığı ilgili sağlık kurum veya kuruluşunca belirlenmeli, meslek odasına kayıt olmalı, sabıka kaydı olmamalı, kuruluşça yetkilendirilen şirket müdürü ve ortakları imza beyanına sahip olmalı ve T.C. kimlik numarasını sunmalı.

ç) (**Mülga**:RG-21/3/2020-31075)

(2) Başvurunun uygun görülmesi hâlinde, Merkez Yapı Denetim Komisyonunca ek-15'te gösterilen form-13'e uygun, yapı denetim izin belgesi tanzim edilir. (Değişik cümle: RG-7/9/2023-32302) İzin belgesi almaya hak kazanan yapı denetim kuruluşları, denetim faaliyeti yürütebilmek için 16 ncı maddenin birinci fıkrasında belirtilen denetçileri istihdam etmekle yükümlü olup, aksi takdirde aynı fıkra kapsamında haklarında Bakanlıkça gerekli işlemler yürütülür. Verilen izin belgesi üç yıl için geçerlidir. (Mülga dördüncü cümle:RG-12/6/2025-32924) Bu sürenin sonunda vize edilmeyen izin belgesinin kullanımına izin verilmez. Vize süresinin sona ermesini müteakip 90 takvim günü içerisinde belgesini vize ettirmeyen yapı denetim kuruluşunun belgesi Resmî Gazete ilan tarihi itibariyle Bakanlıkça geçici olarak geri alınır.

(3) Merkez Yapı Denetim Komisyonunca Kanunun uygulandığı her il için o ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı hesap edilir. Bu sayı, o ilde hesap tarihi itibarıyla toplam denetlenen inşaat alanının kuruluş yetki sınırı olan 360.000 m^2'ye bölünmesi ve elde edilen sonucun %10'u oranında artırılmasıyla bulunur. Küsuratlar, bir üst tam sayıya tamamlanır. Bir ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı beşten az olamaz.

(4) Bir il için belirlenen yapı denetim kuruluşu sayısı o ilde faaliyet gösteren kuruluş sayısından fazla ise izin belgesi için yapılan başvurular, Merkez Yapı Denetim Komisyonunca değerlendirmeye alınır. Aksi hâlde, başvurular her il için sıraya konulmak suretiyle üçüncü fıkraya göre belirlenen kuruluş sayısının uygun olmasına kadar bekletilir. Belirtilen durumlar dışında, o il dâhilinde yeni yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmez.(5) Yapı denetim kuruluşunun faaliyet göstereceği ilde en az 100 m^2 alana sahip tam donanımlı bir ofisinin bulunması zorunludur. Merkez ofiste en az beş adet bilgisayar,

iki adet yazıcı, bir adet fotokopi makinesi ve denetim hizmetinde kullanılmak üzere kuruluş adına üç adet otomobil bulundurmak şarttır.
(6) Yapı denetim kuruluşunca izin belgesi başvurusunda bulunulmasını müteakiben, görevlendirilecek bir heyet tarafından kuruluşun faaliyet göstereceği ofisin asgari şartları haiz olup olmadığına ilişkin rapor tanzim edilir. Bu rapor, izin belgesi verilmesi safhasında dikkate alınır. Rapor hazırlanırken, aynı ofiste yapı denetimi haricinde bir başka ticari faaliyetin yürütülmemesi, denetçiler için uygun çalışma ortamlarının, düzenli arşiv bölümünün ve proje incelemesine uygun ortamın mevcut olması hususları göz önünde bulundurulur. Bir bağımsız bölümde sadece bir yapı denetim kuruluşu faaliyet gösterebilir.
(7) Kuruluşun durumu ile ilgili olarak yukarıda sayılan bilgi ve belgelerden herhangi birinde değişiklik olması hâlinde, kuruluş değişiklikleri en geç on beş gün içinde Merkez Yapı Denetim Komisyonuna bildirir.
(8) Denetim izin belgesi geçici olarak geri alınan kuruluş, belgesinin geri alındığı tarihten itibaren 180 takvim günü içerisinde eksikliklerini tamamlayarak yapı denetim izin belgesini talep etmezse Bakanlıkça o il için belge almak üzere başvuruda bulunan kuruluşlara dair yapılan sıralamanın sonuna yerleştirilmeksizin kuruluşun yapı denetim izin belgesi iptal edilir. (madde: 12).

5) Yapı denetim kuruluşunda görev alacak teknik personelin deneyim ve nitelikleri

(1) Yapı denetimi kuruluşu, denetimini üstlendiği proje ve yapım işlerinde, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri ile belirlenmiş görevlerini denetçi mimar ve denetçi mühendisler eliyle yürütür. Denetçi mimar ve denetçi mühendis olarak görev yapabilmek için, ilgililerin Bakanlıkça belirlenecek formata uygun denetçi belgesi almaları zorunludur.
(2) Denetçi belgesi,

a. Proje inceleyecek ve inşaat denetimi yapacak olan mimar için "proje ve uygulama denetçisi",

b. Proje inceleyecek ve inşaat denetimi yapacak olan inşaat mühendisi için "proje ve uygulama denetçisi",

c. İnşaat denetimi yapacak inşaat mühendisi için "uygulama denetçisi",

ç. Proje inceleyecek ve inşaat denetimi yapacak olan makine ve elektrik mühendisleri için "proje ve uygulama denetçisi",

adıyla düzenlenir.
(3) Denetçi belgesi aşağıdaki şartları taşıyan mimar ve mühendislere verilir:

a) Türkiye Cumhuriyeti tâbiiyetinde olması.

b) (**Değişik:RG-23/12/2022-32052**) Denetçi adaylarından; şantiye mahallinde yapının denetim görevini yapacak mimar ve mühendisler 75 yaşını doldurmamış olmalı ve şantiyelerde iş görebileceklerine ilişkin olarak, görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığı ilgili sağlık kurum veya kuruluşunca belirlenmeli, diğer mimar ve mühendislerin ise yalnızca görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığı ilgili sağlık kurum veya kuruluşunca belirlenmeli.

c) Mimar veya ilgili mühendis olması.

ç) İlgili meslek odasına kayıtlı olması.

d) T.C. kimlik numarasına sahip olması.

e) Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından adli sicil kaydının bulunmaması.

f) Mesleğinde fiilen en az beş yıl çalıştığına ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler.

g) Proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisleri için beş yıllık fiili meslek süresinin en az üç yılında proje hazırlanması ya da incelenmesi konularında fiilen görev yaptığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler.

(4) Başvuru tarihi itibariyle bir kamu kuruluşunda çalışmakta olan mimar ve mühendislerin sahip oldukları mesleki deneyimleri, çalıştıkları mesleki ihtisas alanları ve çalışma süreleri belirtilecek şekilde görev yaptıkları kurumlardan alınacak belgeler ile belgelendirilir.
(5) Serbest olarak veya özel sektörde çalışan mühendis ve mimarların, mesleki deneyimleri ve çalışma süreleri, çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan ve çalışma alanı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca onaylanan belge ile belgelendirilir. Ayrıca, özel kuruluşlarda yapılan çalışmalar ilgili sosyal güvenlik kurumundan teyit edilir.

(6) Verilen ya da yenilenen denetçi belgeleri beş yıl için geçerlidir. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen denetçi belgesinin kullanımına izin verilmez (madde: 14).
(8) (**Ek:RG-23/12/2022-32052**) Denetçi adaylarından üçüncü fıkranın (f) ve (ğ) bentleri ile dördüncü ve beşinci fıkralara istinaden istenilen belgelerden ilgililerin yurt dışı çalışmalarına ilişkin olanları Bakanlıkça belirlenen esaslara göre sunulur.
(9) (**Ek:RG-23/12/2022-32052**) 75 yaşını dolduran veya yalnızca görevini devamlı yapmaya engel durumu olmadığını ilgili sağlık kurum ve kuruluşunca belgelendiren mimar ve mühendisler için bu maddedeki diğer şartları sağlamaları koşuluyla talepleri halinde Bakanlıkça proje ve uygulama denetçisi belgesi düzenlenir. Ancak bu kişilerin şantiye mahallinde yapının denetimi görevini yürütmesine izin verilmez.
(10) (**Ek:RG-23/12/2022-32052**) Sağlık durumundaki değişiklik nedeniyle denetim görevi kapsamında düzenleme yapılmasını isteyen proje ve uygulama denetçisi belgesine sahip kişiler, sağlık durumuna ilişkin değişiklikleri öncelikle Bakanlığa bildirir ve bu değişiklikler Bakanlıkça yapılır.

6) Teknik personelin denetim yetkisi

(1) Yapı denetim kuruluşunda görev alacak denetçi personelin unvanlarına göre denetim yetkisi sınırları ve görevleri aşağıda gösterilmiştir:

a. Proje ve uygulama denetçisi mimar, mimari projenin ilgili mevzuata uygunluğunun ve yapının her safhasında bu projelere uygun yapılıp yapılmadığının denetimini yapar. Denetim yetkisi sınırı 360.000 m^2 toplam inşaat alanıdır.

b. Proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisi, zemin etüdü raporuyla birlikte yapı statiği, betonarme-çelik-ahşap-yığma yapı hesabı, projelerin ve yapının denetimi ile görevlidir. Denetim yetkisi sınırı 360.000 m2 toplam inşaat alanıdır.

c. Uygulama denetçisi inşaat mühendisi, yapı denetimini yapar. Denetim yetkisi sınırı 120.000 m^2'dir.

d. Proje ve uygulama denetçisi makine mühendisi, proje ve yapı denetimini yapar. Denetim yetkisi sınırı 180.000 m2'dir.

e. Proje ve uygulama denetçisi elektrik mühendisi, proje ve yapı denetimini yapar. Denetim yetkisi sınırı 180.000 m2'dir.

(2) (**Değişik:RG-23/12/2022-32052**) Yapı denetim kuruluşunda görev alan yukarıda yetki sınırları verilmiş proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendislerinden 75 yaşını doldurmayan ve şantiyelerde iş görebileceklerine ilişkin olarak, görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığı ilgili sağlık kurum veya kuruluşunca belirlenenler denetimi üstlenilen yapıda aynı zamanda uygulama denetçisi olarak görevlendirilebilir.
(3) Kontrol elemanı (**Mülga**: Resmî Gazete-29/12/2018-30640)
(4) Yardımcı kontrol elemanı: Yapı denetim kuruluşunda görev alan yardımcı kontrol elemanı, denetçi mimar ve denetçi mühendisin sevk ve idaresi altında görev yapar. Görevlendirildikleri yapılarda denetçi mimar ve mühendislerin vereceği görevi yerine getirir ve sorumluluğu altında bulunan işlerden dolayı denetçi mimar ve mühendisler ile birlikte müteselsilen sorumludur. Teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker ve teknisyenler her yıl Bakanlık tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre III. Sınıf B Grubuna (dâhil) kadar olan ve inşaat alanı 13.500 m^2'yi geçmeyen bir yapının denetimi üstlenildiğinde, yapı denetim kuruluşunda yardımcı kontrol elemanı olarak görevlendirilebilir. Denetim yetkisi sınırları, inşaat alanı itibarı ile aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

İnşaat mühendisi ve mimar	30.000 m^2
Makine mühendisi	60.000 m^2
Elektrik mühendisi	120.000 m^2
Teknik Öğretmen (İnşaat, Makine, Elektrik)	13.500 m^2
Tekniker (İnşaat, Makine, Elektrik, Yapı Denetimi)	8.500 m^2
Teknisyen (İnşaat, Makine, Elektrik)	3.500 m^2

(5) Aynı alanda ve aynı proje dahilinde olmak üzere denetçi mimarlar ve mühendisler ile yardımcı kontrol elemanı mimar ve mühendisler üzerlerinde başka bir iş olmamak koşuluyla denetleme yetkisine sahip oldukları inşaat alanı sınırını aşabilir ancak kendileri için belirlenen yetki sınırının altına düşene kadar başkaca bir yapının denetim işini üstlenemezler (madde: 15).

(6) (**Ek:RG-23/12/2022-32052**) 75 yaşını dolduran veya şantiyelerde iş görebileceklerine ilişkin olarak, görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığını sağlık kurum veya kuruluşunca belgelendiremeyen denetçi mimar ve mühendisler yapı denetim kuruluşu adına şantiye mahallinde yapının denetimi görevini yürütemezler.
(7) (**Ek:RG-23/12/2022-32052**) Birden fazla meslek disiplinine ilişkin diploması olan kişiler, yapı denetim kuruluşu bünyesinde aynı anda yalnızca bir diplomasına ilişkin olarak denetçi veya yardımcı kontrol elemanı olarak görev yürütebilir.
(8) (**Ek:RG-23/12/2022-32052**) Yapı denetim kuruluşunca denetim sorumluluğu üstlenilen bir yapıda görevlendirilen bütün proje ve uygulama denetçileri ilgi alanlarında kalan projelerin ve bunlara altlık teşkil eden raporların denetiminden sorumludur.

7) Teknik personelin yapı denetim kuruluşunda istihdam esasları

1. Yapı denetim kuruluşu,

a) Bir proje ve uygulama denetçisi mimarı (Şantiye mahallinde de yapının denetimini yürütebilecek),

b) Bir proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisini,

c) Bir uygulama denetçisi inşaat mühendisini (Şantiye mahallinde de yapının denetimini yürütebilecek),

ç) Bir proje ve uygulama denetçisi makine mühendisini (Şantiye mahallinde de yapının denetimini yürütebilecek),

d) Bir proje ve uygulama denetçisi elektrik mühendisini (Şantiye mahallinde de yapının denetimini yürütebilecek)

faaliyetine devam ettiği sürece çekirdek personel olarak istihdam etmek zorundadır. Aksi takdirde, eleman eksikliği giderilip uygun denetim elemanları istihdam edilinceye kadar, yapı denetim kuruluşunun denetim sorumluluğu altında bulunan mevcut yapılara ilişkin bilgi formları üzerinde işlem yapması engellenir ve uhdesindeki denetim işlerinin devamına ve yeni denetim işi üstlenmesine izin verilmez. Eleman eksikliği 90 takvim günü içerisinde giderilmediği takdirde, asgari sayıda çekirdek personeli istihdam edinceye kadar kuruluşun izin belgesi Resmî Gazete ilan tarihi itibariyle geçici olarak geri alınır.

2. (**Değişik:RG-23/12/2022-32052**) Yapı denetim kuruluşunda görev alacak, denetçi mimar ve denetçi mühendislerin, adli sicil kaydı bulunmamalı, şantiyelerde iş görebileceklerine ilişkin olarak, görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığı ilgili sağlık kurum veya kuruluşunca belirlenmeli (şantiye mahallinde yapının denetim görevini üstlenmeyecek proje ve uygulama denetçilerinin yalnızca görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığı ilgili sağlık kurum veya kuruluşunca belirlenmeli), noterlikçe tasdikli imza beyanı olmalı ve T.C. kimlik numarası İl Yapı Denetim Komisyonuna sunulmalıdır. Yapı denetim kuruluşunda görev alacak yardımcı kontrol elemanlarının ise mimar veya ilgili mühendis veya ilgili teknik öğretmen veya ilgili yüksek tekniker veya ilgili tekniker veya ilgili teknisyen olması, mimar ve mühendis olanların ilgili meslek odasına kayıtlı olması, şantiyelerde iş görebileceklerine ilişkin olarak, görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığı ilgili sağlık kurum veya kuruluşunca belirlenmeli, adli sicil kaydı bulunmamalı, 75 yaşını doldurmamış olmalı ve T.C. kimlik numarası İl Yapı Denetim Komisyonuna sunulmalıdır. Yapı denetim kuruluşu ile istihdam edilecek denetçi veya yardımcı kontrol elemanı arasında, çalışma saatleri, ücret, görev ve sorumlulukları içeren bir sözleşme akdedilerek İl Yapı Denetim Komisyonuna sunulmalıdır. 15 inci maddenin altıncı fıkrası kapsamında kalan proje ve uygulama denetçileri ile yapı denetim kuruluşları arasında yapılan sözleşmelerde bu kişilere yapı denetim kuruluşu adına şantiye mahallinde yapının denetim görevini yürütmeye ilişkin bir görev ve sorumluluk verilemez.

3. Denetçi mimar ve denetçi mühendislerin sorumlulukları altındaki işlerden bilgi sahibi olmaları konusunda, yapı denetim kuruluşu gereken tedbirleri alır. Bu maksatla aylık bilgilendirme çizelgeleri hazırlanarak ilgili personele imza karşılığında tebliğ edilir.

4. Denetçi mimar ve denetçi mühendisler, sorumlulukları altında bulunan işler için aynı işte görevli olan yardımcı kontrol elemanlarını uygun şekilde görevlendirmek ve sevk ve idare etmekle yükümlüdür. Denetçi mimar ve denetçi mühendisler, sevk ve idaresi altında bulunan yardımcı kontrol elemanlarına sorumlulukları altındaki işler ile ilgili düzenli olarak aylık raporlar hazırlatarak yapı denetim kuruluşuna sunarlar.

5. Vefat, hastalık, izin, istifa ve benzeri nedenlerle denetçi mimar, denetçi mühendis ve yardımcı kontrol elemanlarından birinin yapı ile ilişkisinin kesilmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşunca yapının

ilişik kesme anındaki durumunu belirleyen ek-20'de gösterilen form-18'e uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilir; ayrılan denetçi mimar, denetçi mühendis ve yardımcı kontrol elemanının yerine görev yapacak, kuruluş bünyesinde bulunan aynı statüdeki personel altı işgünü içinde geçici olarak görevlendirilir. Seviye tespit tutanağı geçici personel görevlendirmeye ilişkin dilekçe ekinde ilgili idaresine gönderilir. Bu tarihten itibaren yeni görevlendirme yapılıncaya kadar geçen süre içinde yapı ile ilgili her türlü sorumluluk geçici olarak görevlendirilen personele aittir. Yapı denetim kuruluşunca ilgili personelin görevinden ayrılmasını takip eden otuz gün içinde görevlendirilen aynı statüdeki yeni personel için yapının göreve başlama anındaki durumunu gösteren ek-20'de gösterilen form-18'e uygun seviye tespit tutanağı düzenlenerek durum ilgili idareye ve görev yaptıkları ilde bulunan İl Yapı Denetim Komisyonuna bildirilir.

6. Personelin görevinden ayrılmasını takip eden otuz gün içinde yeni denetçi mimar, denetçi mühendis, yardımcı kontrol elemanı görevlendirilmediği takdirde, ilgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilerek yapının devamına izin verilmez. Eksiklik giderilinceye kadar, bu durumdaki yapı denetim kuruluşunun, yeni iş almasına ve eleman eksiği olan işler için hakediş yapmasına izin verilmez.

7. Yapı denetim kuruluşundan ayrılmak isteyen denetçi mimar, denetçi mühendis ve yardımcı kontrol elemanları, bu isteklerini noterlikçe keşide edilecek bir istifaname ile yapı denetim kuruluşuna ve İl Yapı Denetim Komisyonuna bildirirler. Bu durumlarda bildirimle ilgili kanuni süreler, istifanamenin tebliğ tarihinden itibaren başlar.

8. Yapı denetim kuruluşunda çalışan yardımcı kontrol elemanları, bu görevi sürdürdükleri süre içinde, başkaca mesleki ve inşaat işleriyle ilgili ticari faaliyette bulunamazlar. Denetçi mimar ve denetçi mühendisler için Kanunda öngörülen hüküm ve yükümlülükler, yardımcı kontrol elemanları için de geçerlidir.

9. Yapı denetim kuruluşunun ortağı olan mühendis ve mimarlar, kuruluşta görevli denetçi mimar ve denetçi mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarının görevlerini Kanun ve bu Yönetmelik çerçevesinde yerine getirmeleri için gereken her türlü tedbiri alır. Denetim hizmetini yürüten personelin etkin biçimde görev yapmalarını sağlayacak tedbirlerin alınmaması durumunda, ortaya çıkan kusurlardan kuruluşun ortakları ve yöneticileri, ilgili denetim personeli ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

10. Yapı denetim kuruluşunda çalışan her türlü personelin sigorta primleri ilgili mevzuatta öngörülen şekilde eksiksiz olarak yatırılır (madde: 16).

8) Yapı denetim kuruluşunun diğer illerde faaliyet göstermesi ve bu illerde görevlendirilecek personel

(1) Bakanlıkça belirlenen yapı denetim kuruluşları, elektronik ortamda görevlendirilebilecek yapı denetim kuruluşu bulunmayan diğer illerde faaliyet gösterebilir. Yapı denetim kuruluşunun faaliyet gösterdiği il dışında herhangi bir ilde görev alabilmesi için o ilde görev alacak denetim elemanlarından uygulamayı denetleyen denetçi inşaat mühendisinin ve yardımcı kontrol elemanı, inşaat mühendisi veya mimarının veya ilgili teknik öğretmenin veya ilgili teknikerinin veya ilgili teknisyenin yerleşim yeri adresi denetim faaliyeti yürüttüğü il olmalıdır.

(2) O ili merkez olarak seçmiş elektronik ortamda görevlendirilebilecek yapı denetim kuruluşu faaliyet gösterene kadar diğer ilden gelen yapı denetim kuruluşunun faaliyetine izin verilir.

(3) O ili merkez olarak seçmiş olan elektronik ortamda görevlendirilebilecek bir yapı denetim kuruluşunun faaliyete geçmesi hâlinde, diğer ilden görevlendirilen yapı denetim kuruluşlarının, bu ilde yeni iş üstlenmesine izin verilmez ancak sözleşmesi devam eden işlerinin denetimine sorumluluğundan düşene kadar devam etmelerine izin verilir.

(4) Denetim sorumluluğunu üstlendiği yapı nedeniyle yapı denetim kuruluşunun, Kanunun 8 inci maddesinin birinci veya yirmi yedinci fıkrası uyarınca yeni iş almaktan men cezası alması ve bu yapının bulunduğu ilde yapının denetim sorumluluğunu üstlenecek o kuruluştan başka bir yapı denetim kuruluşunun bulunmaması halinde, talep durumunda yapı için diğer ilden elektronik ortamda görevlendirmeye ilişkin mevzuat çerçevesinde yapı denetim kuruluşu Bakanlıkça görevlendirilerek, birinci fıkrada belirtilen şartlara tabi olmaksızın söz konusu yapının denetim görevini yürütür.

(5) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 metrekareye kadar olan işler için de yapı sahipleri Bakanlıkça bu madde doğrultusunda elektronik ortamdaki görevlendirmeye tabi işler için diğer ilde faaliyet göstermesine izin verilen yapı denetim kuruluşları ile yapı denetimi hizmet sözleşmesi imzalayabilir (madde: 17).

Yapı Denetim Komisyonunun Çalışma Usul ve Esasları

1) Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonları

1. Merkez Yapı Denetim Komisyonu, konu ile ilgili Bakanlık personeli arasından biri başkan olmak üzere Bakanlıkça görevlendirilecek toplam yedi üyeden oluşur. Üyeler tespit edilirken ayrıca birer yedek üye de belirlenir. Komisyon, 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 oy hakları olmaksızın Komisyonda görevlendirebilir.

2. İl Yapı Denetim Komisyonu, her ilde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün teklifi üzerine, Merkez Yapı Denetim Komisyonunca görevlendirilecek, il müdür yardımcısının başkanlığında, en az şube müdürü seviyesinde bir üye ile mimar veya mühendis unvanlı teknik personelden üç üye olmak üzere toplam beş üyeden teşkil edilir. Üyeler tespit edilirken ayrıca birer yedek üye de belirlenir. İl Yapı Denetim Komisyonunun sekretaryası il müdürlüğünce uygun görülen birim tarafından yürütülür. İl Yapı Denetim Komisyonu, gerek görülen konular hakkında çalışmada bulunmak üzere ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile meslek ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcilerini oy hakları olmaksızın Komisyon toplantılarına davet edebilir (madde: 18).

2) Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonlarının çalışma usul ve esasları

(1) Merkez Yapı Denetim Komisyonu;

a. Başkanın yazılı veya sözlü daveti üzerine üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır. Kararlar çoğunlukla alınır. Çekimser oy kullanılamaz. Oyların eşitliği halinde, başkanın bulunduğu taraf çoğunlukta sayılır.

b. Yapı denetim kuruluşları velaboratuvarları donanım ve teknik altyapı açısından inceletmek ve değerlendirmek, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların faaliyetlerinin denetlenmesini sağlamak, denetçi belgeleri ile yapı denetim kuruluşlarına ve laboratuvarlara izin belgesi düzenlemek ve bu belgeleri iptal etmek için karar almak ile görevlidir.

c. İhtilaflı konuların, şikâyetlerin ve yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların faaliyetlerinin mahallinde incelenmesini ister.

d. Yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların denetçi mimar ve mühendisleri ile yardımcı kontrol elemanlarının meslek içi eğitim faaliyetlerine ilişkin karar alabilir. Bu eğitimler için, kamu veya özel sektör kuruluşları ile işbirliği yapılabilir.

(2) Merkez Yapı Denetim Komisyonunun yapı denetim izin belgesi, laboratuvar izin belgesi ve denetçi belgesi verilmesi ile ilgili iş ve işlemlerinin sekretarya hizmetleri, Bakanlıkça uygun görülen birim tarafından yürütülür.

(3) İl Yapı Denetim Komisyonları;

a. İl Yapı Denetim Komisyonu başkanın yazılı veya sözlü daveti üzerine üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır. Kararları çoğunlukla alınır. Çekimser oy kullanılamaz. Oyların eşitliği halinde, başkanın bulunduğu taraf çoğunlukta sayılır.

b. İl Yapı Denetim Komisyonu, yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarların donanım ve teknik alt yapı açısından yeterliliğini ve bunların faaliyetlerini denetlemek ve denetçi ile yardımcı kontrol elemanlarının adres değişikliği işlemlerini gerçekleştirmek ile görevlidir.

c. İl Yapı Denetim Komisyonu, ihtilaflı konuları, şikayetleri ve yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların faaliyetlerini mahallinde inceler; bunun için gerektiğinde eleman veya elemanlar görevlendirebilir.

ç. İl Yapı Denetim Komisyonu üç ayda bir çalışma faaliyetleri ile ilgili istatistik bilgilerini Merkez Yapı Denetim Komisyonuna gönderir.

d. Yapı denetim kuruluşlarının, denetçilerinin ve yardımcı kontrol elemanlarının Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuata aykırı uygulamalarına ilişkin olarak inşaatın bulunduğu ilin çalışma birimlerince hazırlanan raporlar, aynı ilin komisyonunca değerlendirilerek karara bağlanır. (**Değişik ibare:RG-23/12/2022-32052**) Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca yeni iş almaktan men cezasının uygulanmasının gerektiğine karar verilmesi halinde Bakanlığa teklifte bulunulur.

e. Denetçi belgeleri ile yapı denetim kuruluşu ve laboratuvar izin belgelerinin vize işlemlerini gerçekleştirmek ile görevlidir.

(4) Merkez veya İl Yapı Denetim Komisyonu üyeliği yapanlar, bu üyelik sona erdikten sonraki iki yıl içinde, herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz (madde: 19).

3) Yapı denetimi çalışma birimleri

(1) Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak ortaya çıkabilecek ihtilaflar, tarafların yapı denetimi konusundaki her türlü müracaatları, öncelikle yapının bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü bünyesinde görev yapan personelden müteşekkil yapı denetimi çalışma birimi tarafından incelenerek sonuçlandırılır. İtiraz halinde konu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce İl Yapı Denetim Komisyonuna intikal ettirilir.

(2) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, bu görevlerin yürütülmesi için personelin eğitimi ve gerekli donanımın sağlanması da dâhil olmak üzere gereken her türlü tedbiri alır.

(3) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri bünyesinde görev alan teknik elemanlardan teşkil edilen yapı denetimi çalışma birimlerinin görev ve yetkileri şunlardır:

a) Yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların faaliyetlerini inceleyerek sonuçlarını İl Yapı Denetim Komisyonuna **(Ek ibare:RG-12/6/2025-32924)** , Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinin (2) numaralı alt bendi ile onuncu fıkrasının (e) bendinin (2) numaralı alt bendine ilişkin yaptığı incelemelerin sonuçlarını Merkez Yapı Denetim Komisyonuna bildirmek.

b) Yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak görevlerini yürütmelerini temin etmek üzere inceleme, araştırma ve bilgilendirme faaliyetlerinde bulunmak.

c) Yapı denetimi faaliyeti sebebiyle yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi, denetçi mimar ve denetçi mühendis, yardımcı kontrol elemanları, yapı müteahhidi, şantiye şefi, laboratuvar sahibi ve sorumluları ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek ihtilafların hâlline yardımcı olmak.

ç) Merkez veya İl Yapı Denetim Komisyonunca Kanun, bu Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde verilebilecek diğer görevleri yerine getirmek. (madde: 20).

Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi ile İlgili Esaslar

1) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi ve fesih esasları

(1) Kanun kapsamına giren yapıların sahipleri, yapının uygulama projeleri bitirildikten sonra **(Değişik ibare:RG-12/6/2025-32924)** yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 m²'ye kadar olan yapılarda kendilerince belirlenen diğer yapılarda Bakanlıkça elektronik ortamda belirlenen bir yapı denetim kuruluşu ile ek-6'da gösterilen form-4'e uygun bir hizmet sözleşmesi akdederek, bir suretini ruhsat işlemlerini başlatmak üzere ek-5'de gösterilen form-3'e uygun taahhütname ekinde ilgili idareye sunar.

(2) İlgili idareler, sözleşmelerde tarafların imzalarını aramak zorunda olup, imzaları tamam olmayan sözleşmelere göre ruhsat başvurusunda bulunulmasına müsaade etmez.

(3) Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri ancak aşağıdaki hallerde feshedilebilir:

a) Sözleşmenin taraflarının sözleşme hükümlerine uymaması.

b) Yapının mülkiyetinin değişmesi.

c) Yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalandıktan sonra yapı sahibinin, en az iki ay süreyle yapı ruhsatı almaması ve bunu müteakip yapı ruhsatı almaktan vazgeçtiğini ilgili idaresine bildirmesi.

ç) Yapı denetim kuruluşunun yazılı uyarısına rağmen yapı müteahhidinin ruhsat ve ekleri ile mevzuata aykırılığa devam etmesi.

d) **(Değişik:RG-12/6/2025-32924)** Yapı denetimi hizmet sözleşmesi imzalandıktan sonra yapıya 3 ay süreyle başlanılmaması veya yapıya başlandıktan sonra inşasının herhangi bir nedenle en az 3 ay süreyle devam etmemesi.

e) Yapı denetim kuruluşunun o yapı için istihdam etmesi gereken denetim personelini en az bir ay süreyle eksik tutması.

f) Yapı ruhsatının iptal edilmesi.

g) Yapı denetim kuruluşunun o yapı nedeniyle yeni iş almaktan men cezası alması.

ğ) Yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin vize süresi dolduktan sonraki 30 takvim günü içinde vizesini yaptırmaması.

h) Yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin Bakanlıkça geçici olarak geri alınması veya iptal edilmesi.

ı) Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun o yapı için görevlendirilmesinin kaldırılması.

i) **(Ek:RG-12/6/2025-32924)** Yapı denetim kuruluşunun kalıp ve donatı imalatlarını teslim alma, beton dökümüne nezaret etme gibi kendine mevzuat ile verilen denetim görevlerini keyfi olarak yerine getirmekten kaçınması.

j) **(Ek:RG-12/6/2025-32924)** Elektronik dağıtım ile yapı denetim kuruluşu belirlenmeyen işlerde sözleşmenin taraflarının karşılıklı mutabakatıyla.

k) **(Ek:RG-12/6/2025-32924)** Yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanındaki değişimle yapının elektronik dağıtıma tabi tutulması gerektiğinin anlaşılması.

(4) 23 üncü maddede yer alan esaslar dahilinde düzenlenecek fesih ihbarnamelerinde fesih gerekçesine yer verilmesi zorunlu olup, bu maddenin üçüncü fıkrasının (a), (b), (c), (ç), (d), (e), (f), (i), (j) ve (k) bentlerindeki gerekçeleri içeren ihbarnameler gerekçenin ilgili idare, diğer bentlerinde yer alan gerekçeleri içeren ihbarnameler ise gerekçenin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri tarafından uygun bulunması halinde geçerli olur (madde: 21).

2) Sözleşme süresi

1. Yapı denetimi hizmetinin süresi, sözleşmenin imzalandığı tarihten denetlenen yapı için yapı kullanma izninin alındığı tarihe kadar geçen süredir. Bu süre, yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen yapım sözleşmesinin süresinden az olamaz (madde: 22).

3) Sözleşmenin sona ermesine ilişkin esaslar

(1) Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde inşaata başlanmadığı veya başlandığı halde, başlama müddeti ile birlikte beş yıl içinde yapı bitirilemediği ve bu süre içerisinde ruhsat yenilenmediği takdirde, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedilen sözleşme başkaca bir bildirime gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erer. Bu durumdaki işler için ilgili idare tarafından onaylanmış seviye tespiti İl Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir. Söz konusu işin inşaat alanı, yapı denetim kuruluşu ile birlikte, denetçi mimar ve mühendisleri ile yardımcı kontrol elemanlarının sorumluluğu altında bulunan inşaat alanından minha edilir. Yapı sahibi, yeni bir yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalayarak işe devam edebilir.

(2) Yapı denetim kuruluşunca, iş bitirme tutanağının ilgili idareye verilmesini müteakiben, ilgili idare tarafından yapı, ruhsat ve ekleri açısından kontrol edilerek en geç on beş iş günü içinde iş bitirme tutanağı onaylanır. Aksi takdirde, durum, ilgili idarece gerekçeli ve yazılı olarak yapı denetim kuruluşuna bildirilir.

(3) Yapının ilgili mevzuata uygun şekilde kısmen veya tamamen bitirildiğine dair iş bitirme tutanağının tanzim edilmesi ve ilgili idarece bu tutanağın onaylanmasını müteakiben, söz konusu yapının inşaat alanı, yapı denetim kuruluşu ile birlikte, denetçi mimar ve mühendisleri ile yardımcı kontrol elemanlarının sorumluluğu altında bulunan inşaat alanından minha edilir.

(4) Yapı kullanma izni belgesi tanzim edilmesi safhasında, yapı denetim kuruluşu tarafından hazırlanan iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmış olması durumunda, yapı denetim kuruluşunun yapı kullanma izni belgesini ayrıca imzalaması şartı aranmaz, ancak kuruluş, yapı kullanma izni belgesinden doğan her türlü sorumluluğu kabul etmiş sayılır. Yapı kullanma izni belgesi tanzim edildiğinde ilgili idarece kuruluşa bilgi verilir.

(5) (**Değişik:RG-23/12/2022-32052**) Yapı denetim hizmet sözleşmesinin fesih işlemi noter ihbarnamesi ile karşı tarafa, ilgili idareye, ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne dağıtımlı olarak bildirilmek suretiyle yapılır.

(6) Fesih işlemi sonrasında yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidi tarafından ek-22'de gösterilen form-20'ye uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilir ve ilgili idarenin onayına sunulur.

(7) (**Değişik:RG-23/12/2022-32052**) Fesih sonrasında, ilgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilerek, yapı ile ilgili her türlü belge (yapıya ilişkin bilgi formu, ruhsat, hakediş raporu, fesihle ilgili yazışmalar, seviye tespit tutanağı ve yapı tatil tutanağının tasdikli suretleri) bir görüş yazısı ekinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilir.

(8) (**Değişik:RG-23/12/2022-32052**) Yapı denetimi hizmet sözleşmesi feshedilen yapı hakkında ilgili idaresince yerinde inceleme yapılarak, yeni bir yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalanana kadar yapının devamına izin vermemek üzere yapı tatil tutanağı düzenlenir. Yapıda ruhsat ve eklerine aykırı bir imalatın tespiti halinde, yapının seviyesi belirlenerek hazırlanacak olan ve aykırılıkla ilgili tespitleri de içeren ek-29'da gösterilen form-27'de yer alan "Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı" hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği

İl Müdürlüğünce söz konusu yapı için Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda yapılan inceleme sonucunda, görev ve sorumlulukların yerine getirilmediğinin tespiti halinde hazırlanacak olan "Teknik İnceleme Raporu" İl Yapı Denetim Komisyonuna gönderilir.
(9) İzin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun denetim sorumluluğu altında olan yapım işleri tamamlanmış yapılar için ilgili idarelerce yapı tatil tutanağı tanzim edilmez. Yapılacak herhangi bir inşai faaliyeti kalmayan ve yapı kullanma izni belgesi için müracaatta bulunan yapı sahiplerinin yeni bir yapı denetim kuruluşu ile sözleşme akdetmesine gerek olmaksızın, bu durumdaki yapı denetim kuruluşunca, yapının ruhsata ve eki projesine uygun olarak tamamen bitirilmiş olduğuna dair rapor tanzim edilerek, ilgili idareye verilir. İş bitirme tutanağı veya yapı kullanma izni belgesi bu kuruluşça imzalanır.
(10) İzin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun denetim sorumluluğu altında olup inşai faaliyeti devam eden veya yapı denetimi hizmet sözleşmesi fesih edilen işler için yapı sahibi tarafından yeni bir yapı denetim kuruluşu ile sözleşme akdedilir. Yeni bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmeksizin yapının devamına hiçbir surette izin verilmez. İlgili idarece, ilk ruhsat numarası yazılmak kaydıyla yeni bir yapı ruhsatı tanzim edilir. Yeni ruhsatın ekine ek-22'de gösterilen form-20'ye uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilerek konulur.
(11) **(Değişik ibare:RG-23/12/2022-32052)** Kanunun 8 inci maddesinin **(Değişik ibare:RG-12/6/2025-32924)** birinci veya yirmi yedinci fıkrası **(Değişik ibare:RG-23/12/2022-32052)** uyarınca yeni iş almaktan men cezasına sebep olan işler için, herhangi bir inşai faaliyet kalmamış olsa dahi, geri kalan iş ve işlemler tamamlanmak üzere yapı sahibinin bir başka yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesi imzalaması şarttır.
(12) Yapının denetim sorumluluğunu üstlenen yeni yapı denetim kuruluşu, görevi üstlendiği tarihten önce yapılan bütün iş ve işlemlerin denetiminin Kanuna ve Yönetmeliğe uygun şekilde tamamlanmasından dolayı görevi bırakan yapı denetim kuruluşu ile birlikte müteselsilen sorumludur.
(13) Yeni görevlendirilen yapı denetim kuruluşu, denetimi üstlenilen yapının imar planına, mevzuata, ruhsata ve eklerine, standartlara, teknik şartnamelere uygun olarak yapılıp yapılmadığına ilişkin yapı güvenliği raporu tanzim eder. Bu rapor, ilgili idaresince incelenerek onaylanır (madde: 23).

4) İnşaatın devri veya satılması

(1) Yapının tamamlanmadan önce başkasına devri suretiyle yapı sahibinin değişmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşunca ek-20'de gösterilen form-18'e uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilerek, durum en geç üç iş günü içinde ilgili idareye ve ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne bildirilir ve ilgili idarece yapı tatil tutanağı düzenlenerek yapım faaliyeti durdurulur. Yapının yeni sahibi tarafından Yönetmeliğe uygun olarak bir yapı denetim kuruluşu ile hizmet sözleşmesi akdedilmedikçe inşaatın devamına izin verilmez (madde: 24).

Hizmet Bedellerinin Tespiti ve Ödenmesi Esasları

1) Yapı denetimi hesabı

(1) Kanun ile öngörülen hizmet bedellerini karşılamak üzere, Bakanlıkça Defterdarlık Muhasebe Müdürlüğü ve Mal Müdürlüklerinde emanet hesapları açılır. Yapı denetim kuruluşunun hizmet bedelleri, yapı sahibince bu hesaplara yatırılır. Yapı denetim hizmetine ait her hakediş bedelinin %3'ü ruhsatı veren ilgili idarenin ve %3'ü ise Bakanlık bünyesindeki döner sermaye işletmesinin hesabına aktarılır.
(2) Bu hesap başka maksatlarla kullanılamaz. 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda belirtilen borçlar da dâhil olmak üzere haczedilemez ve tedbir konulamaz (madde: 25).

2) Hizmet bedelinin tespiti ve bu bedele esas birim maliyetlerin belirlenmesi

(1) Yapı denetimi hizmet bedeli, hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyeti ile hizmet bedeline esas oranın çarpımı suretiyle elde edilen bedeldir. Bu bedele, katma değer vergisi dahil olmayıp, taşıyıcı sisteme ilişkin Bakanlıkça belirlenen laboratuvar deneylerinin masrafları dâhildir.
(2) Hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyeti bu maddede belirlenen birim maliyet ile yapı inşaat alanının çarpımından bulunur.
(3)Yapı denetimi hizmet bedeline esas yapı gruplarına ilişkin birim maliyetler aşağıdaki şekilde alınacaktır:

(Değişik tablo:RG-12/6/2025-32924)

Gruplar	Kapsamı	Birim maliyet
I.	Bakanlık tarafından her yıl yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"in I ve II. sınıflarında yer alan yapılar.	5.000 TL/m^2
II.	"Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"in III. sınıfında yer alan yapılar.	15.000 TL/m^2
III.	"Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"in IV ve V. sınıflarında yer alan yapılar.	25.000 TL/m^2

(4) **(Değişik:RG-12/6/2025-32924)** Üçüncü fıkrada yer alan birim maliyetler 2026 yılından itibaren Bakanlıkça her yıl bir önceki yılın yurt içi üretici fiyat endeksi ile tüketici fiyat endeksinin ortalaması esas alınarak güncellenir. Küsuratlar bir üst tamsayıya tamamlanır. Her yıl 1 Ocak tarihinden geçerli olmak üzere Bakanlığın ilgili biriminin elektronik adresinden yayınlanır.
(5) Üçüncü fıkrada belirtilen Tebliğdeki sınıflarda yer almayan yapıların gruplarının belirlenmesi için öncelikle yapının metraja dayalı maliyeti hesaplanarak bu bedel yapı inşaat alanına bölünür; bu bölümden elde edilen sonuç bu maddede belirlenen birim maliyetlerden hangisine yakınsa, yapının grubu yakın olan birim maliyetin ait olduğu grup kabul edilir. Bu hesaplamalar proje müelliflerince yapılır ve ilgili idarece onaylanır.
(6) Bir sonraki yıla devreden işlerin yapı denetimi hizmet bedeli, uygulama yılının birim maliyeti ile değerlendirilir. Bu durumda yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından yıl sonu itibarı ile ek-23'de gösterilen form-21'e uygun bir seviye tespit tutanağı tanzim edilir; yapı bölümünün kısmi oranı belirlenir ve söz konusu tutanak ilgili idarenin onayına sunulur. Ancak bu oranın belirlenmesi sırasında taraflar arasında ihtilaf olması hâlinde, ilgili idareye müracaat edilerek seviye tespiti yapılması talep edilir ve belirlenen bu oran üzerinden yapı denetim kuruluşuna ödemede bulunularak, yıl sonu itibarı ile hesap kesilir. Bu durumda doğabilecek

bedel farkı, yapı sahibi tarafından yapı denetimi hesabına yatırılır. Yıl sonu itibarı ile hesap kesimi yapılmayan işler için bir sonraki yıla ait ödemede bulunulmaz ve bu yapıların devamına yapı denetim kuruluşunun önerisi ile ilgili idarece izin verilmez

(7) Hizmet bedeli oranlarına ve buna bağlı olarak tespit edilecek yapı denetimi hizmet bedellerine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar dâhilinde hareket edilir.

a) Yapı denetim hizmet sözleşmesinde yer alan hizmet bedeli oranları aşağıdaki tabloya uygun şekilde alınacaktır.

(Değişik tablo:RG-12/6/2025-32924)

Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetveli			
Yapının Bitirilmesi İçin Öngörülen Süre	Hizmet Bedeli Oranı (%)		
	Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı=<1.000m2	1.000 m2< Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı=<50.000m2	50.000m2< Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı
1 yıl	*1.75*	*1.50*	*1.25*
2 yıl	*1.84*	*1,58*	*1,31*
3 yıl	*1.93*	*1.65*	*1.38*
4 yıl	*2.03*	*1.74*	*1.45*
5 yıl	*2.13*	*1.82*	*1.52*

(Ek cümle:RG-12/6/2025-32924) Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanı 500 metrekareye kadar olan yapılarda ise hizmet bedeli oranı %3,5'a kadar artırılabilir.

b) Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilen yapının bitirilmesi için öngörülen süre herhangi bir sebeple uzadığı takdirde uzayan sürenin her yılı için bu fıkrada belirtilen hizmet bedeli oranlarına göre, işin kalan kısmını kapsayacak şekilde ilave hizmet bedeli ödenir. (Mülga ikinci cümle:RG-12/6/2025-32924)

(8) Yapı denetim hizmet bedeli;

a) Endüstri Bölgeleri onaylı sınırı içerisinde yer alan tüm yapılar için %20 indirimli,

b) Teknoloji Geliştirme Bölgeleri, Organize Sanayi Bölgeleri, Serbest Bölgeler ve Sanayi Siteleri onaylı sınırı içerisinde yer alan tüm yapılar için %35 indirimli,

uygulanır

(9) **(Ek:RG-12/6/2025-32924)** Yapı ruhsatı aldıktan sonra yapının inşaat alanındaki değişim nedeniyle tadilata gidilmesi ve buna bağlı olarak hizmet bedeli oranının değişmesi gerektiğinin tespiti halinde yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi tarafından bir seviye tespit tutanağı tanzim edilir; yapı bölümünün kısmi oranı belirlenir yeni hizmet bedeli oranı yapının sadece geriye kalan kısmına uygulanır.

(10) **(Ek:RG-12/6/2025-32924)** Güçlendirme işlerinin yapı denetim hizmet bedeli, yapının tamamı için belirlenecek denetim hizmet bedelinin %25'inden az olamaz. (madde: 26).

3) Hizmet bedeli taksitleri

(1) Toplam inşaat alanı üç bin m^2'yi (dâhil) geçmeyen yapıların denetim hizmeti bedelinin, yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına defaten yatırılması esastır. Ödeme makbuzunun bir sureti yapı sahibi tarafından ilgili idareye ve yapı denetim kuruluşuna verilir.

(2) Toplam inşaat alanıüç bin m^2'nin üzerindeki yapıların yapı denetimi hizmet bedelleri, yapı sahibinin tercihine göre, defaten veya aşağıdaki tabloda gösterilen taksitler halinde veya kısmi taksitler halinde hesaba yatırılır. Ödeme makbuzunun bir sureti yapı sahibi tarafından ilgili idareye ve yapı denetim kuruluşuna verilir.

Taksit	Kapsam	Miktar (%)
1	Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli	10
2	Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10
3	Taşıyıcı sistem bölümü	40
4	Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dâhil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20
5	Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15
6	İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5

(3) Müteakip bölümün hizmet bedeli yatırılmadığı takdirde, yapı denetim kuruluşunca yapı faaliyet durdurma tutanağı ile seviye tespit tutanağı tanzim edilerek, tanzim tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye bildirimde bulunulur. İlgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilir ve yapının devamına izin verilmez. Bu hükümlere aykırı hareket eden ilgililer hakkında, Kanunun cezai hükümleri uygulanır (madde: 27).

4) Hizmet bedelinin ödenmesi

1. Yapı denetim kuruluşu, 27 nci maddede belirtilen oranlara göre her yapı bölümü veya kısmi yapı bölümü için, bu bölümlerin tamamlanmasını müteakiben, ek-24'de gösterilen form-22'ye uygun hakediş raporunu tanzim eder. 27 nci maddede belirtilen gerçekleşme seviyelerinin geçildiği tarih itibarıyla geride bırakılan seviyeye dair hakedişin bir ay içinde hazırlanması ve ilgili idareye sunulması gereklidir.

2. Her bir taksit, yapının ölçülebilir seviyesi esas alınarak, kısmi taksitlere bölünerek ödenebilir.

3. Düzenlenen hakediş raporu, yapı denetim kuruluşunca ilgili idareye sunulduktan sonra, idarece ekleriyle birlikte kontrol edilerek, bu yapı bölümünde denetim açısından herhangi bir eksiklik veya kusur yok ise, ilgili bölüme ait hizmet bedeli yapı denetim kuruluşuna ödenir. Aksi takdirde, gerekçeleri ile birlikte durum yapı denetim kuruluşuna bildirilir.

4. Yapı denetim kuruluşu, hakediş raporuna yapının bu bölümünde çalıştırdığı teknik elemanların ek-25'de gösterilen form-23'e uygun personel bildirgesini eklemek zorundadır.

5. (**Değişik:RG-23/12/2022-32052**) Laboratuvar hizmet bedelinin ödenmesi konusunda ilgili mevzuat hükümlerine göre hareket edilir.

6. Yapı denetim kuruluşunca hakedişi tahsil edilen kısmi yapı bölümüne tekabül eden inşaat alanı, bu kuruluş ile birlikte, denetçi mimar ve mühendisleri ile yardımcı kontrol elemanlarının sorumluluğu altında bulunan inşaat alanından minha edilir. Ancak, bu işlem, yapı denetim kuruluşunun o yapı bölümüyle ilgili sorumluluğunu ortadan kaldırmaz (madde: 28).

5) Yeni iş almaktan men cezası verilmesi, yapı denetim izin belgesinin iptali veya sözleşmenin feshi sonrasında hizmet bedellerinin ödenmesi

(1) (Değişik:RG-22/8/2015-29453) (Değişik ibare:RG-23/12/2022-32052) Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca yeni iş almaktan men cezasına yol açan denetim işlerinde, ilgili idaresince bu işe ilişkin denetimsizliğin başladığı seviye tespit edilir ve bu seviyeden sonraki yapı denetim hizmet bedeli ödenmez.

(2) Yapı denetim izin belgesi iptal edilmesi veya sözleşme feshi veya yeni iş almaktan men cezası sebebiyle yapı denetim kuruluşunun ilişiği kesilen işler için, en geç on beş iş günü içinde, yapı denetim kuruluşu, yapı sahibi ve yapı müteahhidi tarafından ek-22'de gösterilen form-20'ye uygun bir seviye tespit tutanağı tanzim edilir ve ilgili idarenin onayına sunulur. Seviye tespit tutanağı esas alınarak, yapı denetim kuruluşunun mevzuata uygun şekilde yapmış olduğu denetim hizmetlerinin karşılığı olarak, süresi içinde müracaat edip daha önce almamış olduğu hakedişleri ödenir.

(3) Yapı denetim kuruluşunun üzerinde bulunan bütün işler için yapılan seviye tespit işlemi sırasında, ilgili idaresi tarafından ruhsata ve eklerine aykırılıklar belirlenmesi hâlinde, denetimsizliğin başladığı seviye tespit edilerek, bu seviyeden sonraki yapı denetim hizmet bedeli ödenmez. Bu durum, idaresince ilgili bilgi ve belgeler ile birlikte yapının bulunduğu ilin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilir (madde: 29).

Yapılara Sertifika Verilmesi ve Teminat
1) Yapılara sertifika verilmesi

(1) Bakanlıkça belirlenen yapılardan iş bitirme aşamasına gelenler için yapı müteahhidince Bakanlıktan temin edilen Ek-28'de gösterilen Form-26'ya uygun bina kimlik sertifikası, yapının kolayca görünen bir yerine asılır.

(2) Bina kimlik sertifikasının bedelleri Bakanlıkça, her yıl 1 Mart tarihinden itibaren geçerli olmak üzere ilan edilir. Bu bedel Bakanlık Döner Sermaye hesabına yatırılır (madde: 31).

2) Teminat alınması, tutarı ve türü
(1) **(Değişik ibare:RG-12/6/2025-32924)** Bakanlıkça;
a) Yapı denetim kuruluşlarından 385.079,10 Türk Lirası tutarında teminat alınır.
b) İzin belgesi almak için müracaatta bulunan yapı denetim kuruluşlarından evraklarını eksiksiz sunduğu tarihteki teminat bedeli tutarında teminat alınır.
(2) Teminat olarak kabul edilecek değerler;
a. Tedavüldeki Türk Parası,
b. (Değişik:RG-12/6/2025-32924) EK-30'da gösterilen form-28/29'a uygun süresiz teminat mektupları,
c. Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerdir.
(3) İlgili mevzuatına göre Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların (Ek ibare:RG-12/6/2025-32924) veya sigorta şirketlerinin düzenleyecekleri süresiz teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların veya (Değişik ibare:RG-12/6/2025-32924) sigorta şirketlerinin düzenleyecekleri süresiz teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.
(4) İkinci fıkranın (c) bendinde belirtilen senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.
(5) Teminat mektupları dışındaki teminatlar Bakanlık birimlerince teslim alınamaz. Bunların illerde defterdarlık muhasebe müdürlüklerine, ilçelerde mal müdürlüklerine yatırılması zorunludur.
(6) Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.
(7) Her ne suretle olursa olsun, alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.
(8) (Değişik:RG-21/3/2020-31075) (Değişik:RG-12/6/2025-32924) Teminat tutarları, 2026 yılına kadar her yıl bir önceki yılın yurt içi üretici fiyat endeksine göre 2026 yılından itibaren ise her yıl için bir önceki yılın yurt içi üretici fiyat endeksi ile tüketici fiyat endeksinin ortalaması esas alınarak Merkez Yapı Denetim Komisyonu tarafından güncellenir ve her yıl 1 Şubat tarihinden geçerli olmak üzere aynı tarihe kadar Resmî Gazete'de ilân edilir.
(9) Yapı denetim kuruluşlarından vize aşamasında, daha önce alınan teminat bedelleri ile vizeye ilişkin evrakların eksiksiz sunulduğu tarih için sekizinci fıkra uyarınca güncellenen teminat bedeli arasında doğacak teminat farkı bu maddede belirlenen esaslar dâhilinde alınır. (madde: 32).
3) Teminatın iadesi ve irat kaydedilmesi
(1) İzin belgesi alma aşamasında gerçeğe aykırı beyanda bulunması ve/veya bu Kanun uyarınca uygulanan idari yaptırımlar sonucunda Bakanlıktan aldığı izin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşlarının verdikleri teminatlar 32 nci maddenin sekizinci fıkrasına göre güncellenerek irat kaydedilir.
(2) Birinci fıkrada belirtilen haller dışında Bakanlıktan aldığı izin belgesinin iptalini talep eden yapı denetim kuruluşlarının teminatları, ilgili (**Değişik ibare:RG-23/12/2022-32052**) Çevre, Şehircilik ve

İklim Değişikliği İl Müdürlüklerinin haklarında belge iptaline sebebiyet verecek herhangi bir inceleme olmadığına dair görüşü alınarak Merkez Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça iade edilir. Yapılacak inceleme sonucunda belge iptaline karar verilmesi halinde 32 nci maddenin sekizinci fıkrasına göre güncellenerek teminatı irat kaydedilir. (madde: 33).

ONİKİNCİ BÖLÜM
AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

1. GİRİŞ

Türkiye'de kentsel dönüşümün;

1. Belediyeler tarafından doğrudan ve/veya TOKİ ile belediyeler arasında imzalanan protokollere göre yapılan uygulamalar (2985 ve 5393 sayılı yasalar),

2. Sit ilan edilen yerlerdeki uygulamalar (5366 sayılı Yasa),

3. Esenboğa Havalimanı Protokol yolundaki uygulama (5104 sayılı Yasa),

4. Riskli Alan, Riskli Yapı ve Rezerv Yapı Alanları ile ilgili uygulamalar (6306 sayılı Yasa),

şeklinde 4 farklı uygulama biçimi vardır. Bu uygulamalardan 6306 sayılı Yasa uygulamaları diğerlerine göre daha sık ve kapsamlı uygulanmaktadır. 6306 sayılı Yasa uygulamalarını diğer uygulamalara göre daha etkili kılan nedenler şunlardır;

1. Pay (hisse) sahiplerinin salt çoğunluğuyla karar vermesi,
2. Vergi muafiyetleri,
3. Finansal destekler,
4. Baştan sona Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın denetleyici ve zorlayıcı rolü,
5. Karşı çıkanlara karşı yaptırımlar,
6. Acele kamulaştırma.

6306 sayılı Yasa uygulamaları, "İmar hukuku bakımından sıkıyönetim kanunu"[366], "olağan dışı kanun"[367], "olağan tıbbi müdahalelerle iyileştirilemeyen hastalıklara cerrahi bir müdahale"[368], "gerekçeleri, kullanılan yöntem, hukuki araçlar ve ortaya çıkması beklenen sonuçlar dikkate alındığında, imar hukuku bakımından bir "olağanüstü dönem"[369], "6306 sayılı Yasada karşı çıkan 1/3'ün payının 2/3'lük çoğunluğa, hiçbir sebep zorunluluğu olmadan, hâkim kararı gerekmeden el atılması ve 1/3'ün paylarını satmaya zorlanması, mülkiyet hakkına orantısız müdahale" [370] şeklinde değerlendirilmiştir.

Taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "*Riskli alan*", "*Riskli yapı*" ve/veya "*Rezerv yapı alanı*" belirtmesine rastlandığında, söz konusu taşınmazın 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa'ya tabi olduğu düşünülmelidir. Gerek 6306 sayılı yasada ve gerekse uygulama yönetmeliğinde, "riskli yapı" olduğu tespit edilen yapıların tapu kütüğünün beyanlar hanesine bu yönde belirtme konulması öngörülmüştür.

6306 sayılı Yasanın TBMM'ye sunulan gerekçesinde, "… Bu sebeple, afetler bakımından risk taşıdığı ilmî ve teknik araştırmalar ile belirlenmiş bölge ve yerler için 7269 sayılı Kanuna göre "afete maruz bölge" kararı alınmasına gerek olmaksızın, buralardaki meskenlerin ve işyerlerinin öncelikle "gönüllülük" esasına dayanılarak dönüştürülmesine ve gerekirse başka yerlere nakline imkân sağlayacak yeni kanunî düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır …" denilmekte ve Tasarının yasalaşması sırasında, "...Türkiye'de 20 milyona yaklaşan konut stokunun yüzde 40'a yakınının (8 milyon konutun) elden geçmesi gerektiği..." belirtilmiş bulunmaktadır.[371]

6306 sayılı Yasanın ilk yayımlandığı sırada, "Tespit, taşınmaz devri ve tescil" başlıklı 3. maddesinin birinci fıkrasının sekizinci cümlesinde, "*Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir,*" hükmü ile "Tahliye ve yıktırma" başlıklı 5. maddesinin beşinci fıkrasının ikinci cümlesi gereği,

---

366 *Ergen Cafer, 6306 sayılı Yasa ve İptal Davalarında Yürütmenin Durdurulması, http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=News&file=print&sid=1921*

367 *Danıştay 14. Dairesinin oyçokluğu ile verdiği 09.04.2014 tarihli ve E.2013/5113, K.2014/4480 sayılı kararı*

368 *Gülan, 2009.*

369 *Melikşah, 2013: 11.*

370 *Kürşat, 2013: 21-50.*

371 *Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM), 24. Yasama Dönemi, 2. Yasama Yılı, Sıra Sayısı: 180, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu (1/569); T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü, 02/02/2012 tarih ve Sayı: B.02.0.KKG.0.10/101-443/583*

ilgilisince yıkılmayan yapı için, *"Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir."* şeklindeki hüküm iptal edilmiştir[372]. Anayasa Mahkemesi, riskli yapı için tapu kütüğüne belirtme konulmasını Anayasaya aykırı bulmazken, bu işlemin malikleri veya yasal temsilcileri yerine bakanlık veya idarece yerine getirildikten sonra masrafının maliklerden tahsil edilmesi yönündeki belirtmeleri Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir.

6306 Sayılı Yasa Uygulaması;

A-Tespit

1. Riskli Alanlarının Tespiti
2. Rezerv Yapı Alanlarının Tespiti
3. Riskli Yapının Tespiti

B-Yıkma

C-Yeniden İnşa Etme

şeklinde 3 ayrı aşamadan oluşmaktadır. 6306 sayılı Yasanın alt mevzuatı ise aşağıda belirtilen yönetmelik, karar ve tebliğlerden oluşmaktadır:

1. 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği
2. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
3. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve kaynak Aktarımı Yönetmeliği
4. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar
5. Kamunun Mülkiyetinde veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlân Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğ

6306 sayılı Yasanın bazı hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 27.02.2014 tarihli ve Esas: 2012/87, Karar: 2014/41 sayılı kararı ile tekrar iptale konu olmuştur.[373]

07/11/2023 tarihli ve 7471 sayılı Kanun ile 6306 sayılı Kanunda kapsamlı değişiklikler yapılmıştır. En önemli değişiklilerden biri "*en az üçte iki" ibareleri "salt" şeklinde değiştirilmiş,* , ayrıca Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurularak Kanun'un uygulamasında yeni bir dönem başlamıştır.

2. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN[374]

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Amacı

Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve 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 (madde: 1).

Bu Yasa uygulamasında;

a) Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,

b) **İdare:** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,

c) **Rezerv yapı alanı:** Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda (…) kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Bakanlıkça belirlenen alanları,

---

372 Anayasa Mahkemesi'nin 27.02.2014 tarihli ve E. 2012/87, K. 2014/41 sayılı kararı (Resmî Gazete, Tarih: 26.07.2014, Sayı: 29072).

373 Anayasa Mahkemesinin iptal kararında, "6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin (1) numaralı fıkrasının yedinci ve sekizinci cümlelerinin, 4. maddesinin (1) numaralı fıkrasının, 5. maddesinin (5) numaralı fıkrasının birinci ve ikinci cümlelerinin iptal edilmesi nedeniyle doğacak hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edecek nitelikte görüldüğünden, Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince bu cümlelere ve fıkraya ilişkin iptal hükmünün, kararın Resmî Gazete'de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesi uygun görülmüştür." Denilmektedir.

374 6306 Sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 2025

(ç) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,
(d) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,
(e) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
(f) **(Ek:7/11/2023-7471/6 md.)** Başkanlık: Kentsel Dönüşüm Başkanlığını,

ifade edeceği belirtilmiştir (madde: 2).

Tespit, taşınmaz devri ve tescil

(Değişik:7/11/2023-7471/7 md.) Riskli yapıların tespiti, Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Başkanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Başkanlığa veya İdareye bildirilir. Başkanlık/İdare riskli yapıların tespitini resen yapabileceği gibi süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden de isteyebilir. Verilen süre içinde maliklerce tespit yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen tespit yapılır/yaptırılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Başkanlığın talebi üzerine, üniversitelerce ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkta/Başkanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

(2) **(Değişik:7/11/2023-7471/7 md.)** Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Başkanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, tespite ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanak yapıya asılır, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

(3) Başkanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar Cumhurbaşkanı kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak,

Başkanlığa devredilir veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(4) **(Değişik:7/11/2023-7471/7 md.)** Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan veya Başkanlıkça bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere belirlenen tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Başkanlığa devredilir veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Başkanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

(6) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Başkanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

(7) (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile iptal;

Yeniden düzenleme: 14/4/2016-6704/ madde: 21; Anayasa Mahkemesinin 15/11/2017 tarihli ve E.: 2016/133, K.: 2017/155 sayılı Kararı ile iptal) **(Yeniden Düzenleme:7/11/2023-7471/7 md.)** Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunun mülkiyetinin devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesi gerekir.

(8) Başkanlık, riskli yapı tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşların faaliyetlerini denetleyebilir. Mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak görevini yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara, işlenen fiil ve hâllerin durumuna göre aşağıdaki idari yaptırımlar uygulanır.

a) Yazılı uyarı cezası verilecek fiiller:

1. Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden tespit edilen eksikliklerin verilen süre içerisinde düzeltilmemesi

2. Yapı maliki olmayan birinin talebine istinaden riskli yapı tespiti yapılması

3. Daha önce riskli yapı tespitine konu edilmiş bir yapı hakkında ikinci kez riskli yapı tespiti yapılması

b) 15.000 Türk lirası idari para cezası verilecek fiiller:

1. İki kere yazılı olarak uyarı cezası alınmasından sonra, uyarı cezasını gerektiren başka bir fiilin tespit edilmesi

2. Riskli yapı tespitinde yapıya ilişkin verilerin eksik veya yanlış alınarak hesap yapılması neticesinde riskli bir yapının risksiz veya risksiz bir yapının riskli olarak tespit edilmiş olması

3. Yapıda teknik inceleme yapılmadan riskli yapı tespit raporu hazırlanması

c) Lisans iptali cezası verilecek fiiller:

1. Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi üzerine verilen süre içerisinde şartların sağlanmaması

2. Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunulduğunun tespit edilmesi

3. Mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması

4. Daha önce üç defa idari para cezası alınmış olması

ç) Riskli yapı tespiti yapmak üzere lisanslandırılmış olan 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetim kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları, 4708 sayılı Kanuna göre belirli bir süre ile yeni iş almaktan men cezası almaları durumunda aynı süre içerisinde riskli yapı tespiti faaliyetinde de bulunamazlar. Yapı denetim kuruluşları ile laboratuvar kuruluşlarının 4708 sayılı Kanuna göre izin belgelerinin iptal edilerek faaliyetlerine son verilmesi durumunda riskli yapı tespiti lisansları da iptal edilir.

(9) Sekizinci fıkrada öngörülen cezalar, ilgili lisanslı kurum veya kuruluşun savunması alınarak verilir ve yazılı olarak tebliğ edilir. İdari para cezaları, tebliğinden itibaren bir ay içinde ödenir. Süresinde ödenmeyen idari para cezaları, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir. İdari para cezasına karşı otuz gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilir. İtirazlar, zaruret olmayan hâllerde evrak üzerinden incelenerek en kısa süre içinde karara bağlanır. İtiraz üzerine verilen mahkeme kararları kesindir. İdari para cezası her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerleme oranında artırılarak uygulanır. Bu suretle idari para cezasının hesabında bir Türk lirasının küsuru dikkate alınmaz.

(10) Lisansı iptal edilen kurum ve kuruluşlar, yeni riskli yapı tespiti işi almamak kaydıyla, daha önce hazırladıkları raporlarda tespit edilen eksiklikleri tamamlayıncaya kadar faaliyetlerine devam edebilirler.

(11) Lisansı iptal edilen kuruluşun ortakları, bu kuruluştaki hisselerini devretseler dahi beş yıl süre ile başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamazlar, bunların kurdukları kuruluşlara lisans verilmez ve riskli yapı tespitinde görev alamazlar.

(12) Lisanslı kuruluşlara iki kez sekizinci fıkranın (b) bendinin (2) ve (3) numaralı alt bentleri uyarınca para cezası verilmesine sebep olan mühendisler ile mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlayan mühendisler, üç yıl süre ile başka bir lisanslı kurum ve kuruluşta görev alamaz, başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamaz ve bunların kurdukları kuruluşlara lisans verilmez. Bu mühendislerin durumu ilgili meslek odasına bildirilir. Meslek odası, bu mühendisler hakkında kendi mevzuatına göre işlem yaparak neticesini Başkanlığa bildirir (madde: 3).

Tasarrufların Kısıtlanması
(1) Başkanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.
(2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.
(3) Uygulama sırasında Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, bu Kanun kapsamında bulunan alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur (madde: 4).

Tahliye ve yıktırma

(1) 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 maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir. **(Ek cümle:7/11/2023-7471/9 md.)** Yapım için yapılacak yardımın usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.
(2) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.
(3) **(Değişik birinci ve ikinci cümleler:7/11/2023-7471/9 md.)** Riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine doksan günden fazla olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı bildirilir. 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, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.
(4) **(Değişik:7/11/2023-7471/9 md.)** Üçüncü fıkrada belirtilen usule göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar, İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir. Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi hâlinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye yapılır/yaptırılır. Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edilir.
(5) (Birinci ve ikinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile iptal) **(Yeniden Düzenleme:7/11/2023-7471/9 md.)** Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak ayni ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, tahliye ve yıktırmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir (6306, Madde: 5).

Uygulama işlemleri
(1) **(Değişik: 14/4/2016-6704/23 md.)** Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Başkanlığın 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. **(Değişik cümle:4/7/2019-7181/24 md.)** Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaz. **(Ek cümle:4/7/2019-7181/24 md.)** Yeni yapılar için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir. **(Değişik cümle:4/7/2019-7181/24 md.)** Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Başkanlık, 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 salt çoğunluğu ile karar verilir. **(Ek cümleler:7/11/2023-7471/10 md.)** Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılır. İdareye paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri sunulabilir. **(Değişik cümleler:7/11/2023-7471/10 md.)** Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça 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, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır. **(Değişik cümle:29/11/2018-7153/23 md.)** Riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılıncaya kadar satış işlemi tekrarlanır. **(Ek cümle:29/11/2018-7153/23 md.)** Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsalarının veya arsa paylarının Kanun uyarınca satış yapılıncaya kadar, anlaşma sağlayan paydaşlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda, tapuda tescil işlemi yapılabilmesi için satın alanın elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesi zorunludur. **(Ek cümleler:7/11/2023-7471/10 md.)** Hisseleri oranında salt çoğunluk ile karar alan malikler tarafından, alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre

ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlgili muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirimde, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü bildirim yapılmış sayılır. Yapılan bu bildirimde ayrıca, bildirimin yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının bu Kanun kapsamında satılacağı hususu bildirilir. Arsa payı satış işlemi sürecinde Başkanlıkça/İdarece yapılacak tebligatlar, tebliğ olunacak evrakın e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır ve muhtarlıkta yapılan ilanın son günü tebligat yapılmış sayılır. Tapuya elektronik tebligat adreslerini bildiren maliklere elektronik tebligat adresi üzerinden tebligat yapılır. **(Değişik cümle:10/6/2022-7410/26 md.)** Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ve Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde anlaşma yolu ile Başkanlığa, TOKİ'ye veya İdareye bedeli karşılığında devredilen taşınmazların sicilindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir. **(Ek cümleler:10/6/2022-7410/26 md.)** Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumu hariç olmak üzere, yargı kararı ile iptal edilmesi halinde, Başkanlığın durumu ilgili tapu müdürlüğüne bildirmesi üzerine, satışı yapılan arsa veya arsa payı, satış işleminden sonra üçüncü bir kişiye devredilmemiş veya satıştan önceki malik adına doğrudan tescilini hukuken ve/veya fiilen imkânsız hale getiren bir uygulamaya tabi tutulmamış ise resen eski maliki adına tescil edilir ve satış bedelinin iadesi sağlanıncaya kadar satış bedeli tutarında alıcı lehine kanuni ipotek tesis ve tescil edilir. **(Ek cümle:7/11/2023-7471/10 md.)** Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır. Yargı kararı ile satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile hissesi satılan malikin zararının tazmin edilmesi yönünde Başkanlık/İdare aleyhine karar verilmesi durumunda, ödenmesine hükmedilen bedel, Başkanlığın/İdarenin bu konuda kendisine yapacağı bildirim tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde, hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenir. Verilen süre içerisinde ödemenin yapılmaması sebebiyle bedelin Başkanlıkça/İdarece ödenmesi halinde, ödenen bedel hisseyi satın alan malikten genel hükümlere göre tahsil edilir.

(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân 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. Başkanlık, 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. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Başkanlık, 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 hâlinde, Başkanlık, 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.

(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Başkanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere ve diğer hak sahiplerine verilecek olan konut veya işyerleri; Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısiyle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir. **(Ek cümle:7/11/2023-7471/10 md.)** Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 775 sayılı Kanuna göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet esaslarına göre Başkanlık ile hisseli olması durumunda, hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler tapuda sadece hak sahibinin hissesi üzerinde devam ettirilir ve hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulu yok ise, hak sahibine, hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine bu bağımsız bölüm üzerinde 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre oturma hakkı tanınır.

(4) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

(5) Başkanlık;

a) Riskli alanlara, 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 dâhil 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 dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

e) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazları; Kanun kapsamında Başkanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Başkanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,

f) Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye,

g) Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya,

ğ) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya,

yetkilidir. (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir."

Kanun kapsamında Başkanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine verilecek olanlar dışındaki taşınmazların kiralanması ve satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinden istisnadır. Başkanlık, kiralama ve satış işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemeye

yetkilidir. **(Ek cümle:7/11/2023-7471/10 md.)** Bu Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen Hazine taşınmazları; Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum ve kuruluşları ile bunların iştiraklerine, belediyelere ve bunların şirketlerine, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan taşınmazların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b), (c), (d) ve (e) bentlerinde sayılanlara rayiç bedel üzerinden; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve belediyelere ise, rayiç bedelin yüzde ellisinden az olmaması kaydıyla Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden, doğrudan satılabilir veya Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden doğrudan kiralanabilir. **(Ek cümleler:10/6/2022-7410/26 md.)**(b) bendi uyarınca yapılacak satın alma ve trampada; Başkanlıkça yapılan satın alma/trampa teklifinin malikçe kabul edilmesi durumunda yapılan anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve taraflarca imzalanır. Anlaşmaya konu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile satın alma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda Başkanlık adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır. Taşınmazın Başkanlık adına tescili veya terkini bu tutanağa istinaden tapu müdürlüğünce resen yapılır. **(Ek cümleler:7/11/2023-7471/10 md.)** (b) bendinde belirtilen Başkanlığın ön alım hakkı, Başkanlığın/Hazinenin bu Kanun kapsamındaki taşınmazlarda paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satışı durumunda kullanılır. Ön alım hakkının kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar Başkanlıkça belirlenir.

(6) Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki 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 ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir. **(Ek cümleler:7/11/2023-7471/10 md.)** Bu Kanun kapsamındaki alanlar ve parsellere ilişkin olarak onaylanan imar ve parselasyon planları, ilgili çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünde on beş gün süreyle ilan edilir. Bu planlara itiraz, ilan süresi içinde ilgili çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğüne yapılır ve itirazlar Bakanlıkça beş gün içerisinde değerlendirilir. İtirazların reddedilmesi hâlinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir.

(7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Başkanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(8) Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Başkanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

(9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir.

(10) Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarındaki taşınmazlar, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapım işini üstlenen müteahhide devredilmiş ise, malikler adına kat irtifakı kuruluncaya kadar, o yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları hariç olmak üzere, müteahhidin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz. Yapım işine başlanmasından itibaren altı ay içerisinde kat irtifakının kurulmaması durumunda, bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbirler uygulanır.

(11) Bu Kanun hükümlerine göre Başkanlığa devredilen veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Başkanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.

(12) Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

(13) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve

bu oranın yüzde on altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir.

(14) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde; oy birliği ile anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karar ile birlikte Başkanlığa başvurularak yeni yapının yapım işine başlanıp başlanmadığının veya yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin tespiti istenir. Başkanlıkça; belirtilen durumların tespit edilmesi hâlinde, müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlaması veya devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Bu ihtara rağmen işe başlanmaması veya devam edilmemesi durumunda, ayrıca ihtar çekmeye gerek kalmaksızın otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Fesih sonrasında, taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri maliklerin veya Başkanlığın talebi üzerine terkin edilir. Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.

(15) **(Ek:7/11/2023-7471/10 md.)** Bu Kanun kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi konularında Başkanlıkça lisanslandırılacak kuruluşlar faaliyet gösterebilir. Lisanslandırılacak kuruluşlarda, inşaat mühendisi, harita mühendisi, mimar, şehir plancısı, değerleme uzmanı ve hukukçu istihdam edilmesi mecburidir. Lisanslandırılacak kuruluşların haiz olması gereken şartlar, bu kuruluşlarda görev alacak personelin sayısı, niteliği, çalışma usul ve esasları ve diğer hususlar Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelik ile belirlenir. Başkanlık bu kuruluşların faaliyetlerini denetlemeye yetkilidir.

(16) **(Ek:7/11/2023-7471/10 md.)** Bu Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre dava açılabilir. Ancak, ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, bu Kanun kapsamında hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmez (madde 6).

Uygulamaların resen yapılması

(1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

(2) **(Değişik cümle:7/11/2023-7471/11 md.)** Bu madde kapsamında riskli yapı tespiti, masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak ve Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle Başkanlıkça resen yapılır. **(Ek cümleler:10/6/2022-7410/27 md.)** Başkanlık veya idare tarafından, binanın bulunduğu arsanın tehlikeli durumu veya binadaki hasar ve tahribat bakımından acilen boşaltılması ve yıktırılması gerektiği belirlenen binalar riskli yapı olarak kabul edilir. Riskli olarak tespit/kabul edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

(3) Yapıların tahliyesinin Başkanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. **(Ek cümleler:10/6/2022-7410/27 md.)** Tahliyeye ilişkin tebligat ikinci fıkrada belirtilen şekilde yapılır. Bu madde uyarınca yapılacak uygulamalarda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine taşınma yardımı yapılabilir. Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi

durumunda, kilitli olan kapıları açmak veya açtırmak da dâhil olmak üzere tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, gerektiğinde kolluk kuvvetlerinin de yardımıyla Başkanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir.
(4) Tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkini işlemleri de dâhil olmak üzere bütün tapu ve kadastro işlemleri, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlığın talebine istinaden yapılır.
(5) Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Başkanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapılıncaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur. **(Ek cümle:7/11/2023-7471/11 md.)** Bu madde kapsamında yürütülen uygulamalarda uygulama projesi aranmaksızın ihaleye çıkılabilir.
(6) Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın, uygulamaların Başkanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler, Başkanlığın talebi üzerine terkin edilir. Feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden herhangi bir iş ve uygulama yapılmış ise, bu iş ve uygulamaları yapan müteahhit ile Başkanlık arasında mahsuplaşma yapılır. Kira yardımı ödemeleri hariç olmak üzere, sözleşmenin taraflarından biri tarafından, diğer tarafa herhangi bir ödeme yapılmış ise, taraflar yapılan ödemeleri genel hükümler çerçevesinde karşılıklı olarak birbirlerinden talep etme hakkına sahiptir.**(Ek cümle:10/6/2022-7410/27 md.)** Uygulama yapılacak alandaki taşınmazlar, feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden tapuda müteahhide devredilmiş ise, uygulama neticesinde meydana gelen yeni taşınmazlar hak sahipliği çalışmaları gözetilerek müteahhide devir yapan eski malikleri adına resen tescil olunur.
(7) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Başkanlıkça belirlenir. **(Değişik ikinci cümle:7/11/2023-7471/11 md.)** Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça karar alınması halinde kat karşılığı, hasılat paylaşımı ve benzeri usullerle yürütülür. **(Değişik üçüncü cümle:7/11/2023-7471/11 md.)** Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılır ve borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölümlerin Başkanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölümler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır; hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler hak sahibi adına yatırılan taşınmazın bedeli üzerinde devam ettirilir; tapu kaydındaki haklar ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir ve durum hak sahibine bildirilir. **(Ek cümle:7/11/2023-7471/11 md.)** Hazine adına kayıtlı bu bağımsız bölüm/bölümler Başkanlığa devredilir. (madde: 6/A).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulamalarında Dönüşüm Gelirleri ve Diğer Hükümler

Dönüşüm Gelirleri

(1) Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde yer alan aşağıda sayılı gelirler karşılığı Başkanlık bütçesine ödenek öngörülür:

a) 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince, çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilerek genel bütçeye gelir kaydedilecek tutarın yüzde ellisi.

b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerin yüzde doksanını geçmemek üzere Cumhurbaşkanı kararı ile belirlenen orana tekabül eden tutar.

c) **(Mülga:7/11/2023-7471/12 md.)**

ç) **(Ek:29/11/2018-7153/24 md.) (Mülga:7/11/2023-7471/12 md.)**

(2) **(Değişik:7/11/2023-7471/12 md.)** Başkanlık bütçesinde öngörülen ödenek tutarını aşan birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde yer alan yıl içi gelir gerçekleşmeleri karşılığı Başkanlık bütçesinin ilgili tertiplerine Hazine yardımları ile ilişkilendirmek suretiyle ödenek eklemeye Cumhurbaşkanı yetkilidir.

(3) **(Değişik:7/11/2023-7471/12 md.)** Gerektiğinde dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere Başkanlık bütçesinde ödenek öngörülebilir.

(4) **(Değişik birinci cümle:7/11/2023-7471/12 md.)** Bu maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamındaki ödenekler, Başkanlığın muhasebe birimi adına açılacak dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılmak suretiyle kullanılır. Başkanlığın dönüşüm faaliyetlerine ilişkin giderleri, 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalınmaksızın çalıştırılacak sözleşmeli personel giderleri de dâhil olmak üzere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanır. Bu madde kapsamındaki ödenekler ile dönüşüm projeleri özel hesabından yapılacak kullanımlar yılı yatırım programı ile ilişkilendirilmez.

(5) Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere;

a) Bu Kanunda öngörülen uygulamalar sonucunda elde edilecek her türlü gelir ve hasılat,

b) **(Değişik:7/11/2023-7471/12 md.)** Hazineye veya üçüncü kişilere ait olup Başkanlığa devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda tapuda Başkanlık adına tescil edilen taşınmazlar ile Başkanlığın mülkiyetinde olan diğer taşınmazların satışından, kiraya verilmesinden, irtifak hakkı tesis edilmesinden ve bu taşınmazların işletilmelerinden elde edilecek gelirler,

c) Dönüşüm projeleri özel hesabından kullandırılan krediler kapsamında ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler ile bu kapsamda tahsil edilen gecikme zamları,

ç) Her türlü şartlı veya şartsız bağış ve yardımlar ile sair gelirler,

d) **(Ek:7/11/2023-7471/12 md.)** İller Bankası Anonim Şirketinin Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri ile 26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yapacağı faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisi,

e) **(Ek:7/11/2023-7471/12 md.)** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi gelirinin yüzde onu,

f) **(Ek:7/11/2023-7471/12 md.)** Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi gelirinin yüzde otuzunu aşmamak üzere Bakanlıkça belirlenecek miktar,

Dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Birinci fıkranın (d) bendinde belirtilen tutar, Hesap dönemini takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar Başkanlığın merkez muhasebe birimine aktarılır. (**Mülga cümle:10/6/2022-7410/28 md.**)

(6) Bu Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak veya edinilecek konut ve işyerlerine ilişkin olarak, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak krediler ile Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere İdarece İller Bankası Anonim Şirketinden veya bankalardan kullanılacak kredilere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanınca belirlenir. Bu fıkra uyarınca hak sahiplerince bankalardan kullanılacak krediler, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57 nci maddesi ile 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 32 nci maddesinde belirtilen konut finansmanı amaçlı kredilerden sayılır.

(7) Başkanlık, dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesi, tahsili ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanımı, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girişilmesi, giderleştirilmesi, muhasebeleştirilmesi, denetimi ve özel hesabın işleyişine ilişkin diğer usul ve esasları, Strateji ve Bütçe Başkanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığının uygun görüşünü alarak belirlemeye yetkilidir.

(8) Bu Kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin yüzde beşi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır.

(9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) Bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi

olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,
b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,
c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, Başkanlık,TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,
ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, Başkanlık,TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkrada belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.
(10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.
(11) Bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır, bunlar ve bu Kanun kapsamında alınacak teminatlar hakkında her ne suretle olursa olsun haciz ve tedbir uygulanamaz.(12) Bakanlık, bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarabilir. İller Bankası Anonim Şirketine aktarılan kaynak, Bankanın gelir ve gider hesapları ile ilişkilendirilmeksizin Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının işleyişine ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde kullanılır.

(12) Bakanlık, bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarabilir. İller Bankası Anonim Şirketine aktarılan kaynak, Bankanın gelir ve gider hesapları ile ilişkilendirilmeksizin Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının işleyişine ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde kullanılır.
(13) Bu maddede öngörülen gelirler, bu Kanunun amaçları dışında kullanılamaz (madde: 7).

Çeşitli Hükümler

(1) (Anayasa Mahkemesinin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.: 2014/41 sayılı Kararı ile iptal)
(2) Bakanlık, Başkanlık,TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi 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 Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 2886 sayılı Kanuna ve 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilir.
(3) Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerleme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 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, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.
(4) Bakanlık, Başkanlık,TOKİ ve İdare; bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda, uygulama süresini aşmamak kaydı ile 657 sayılı Kanun ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalmaksızın, özel bilgi ve ihtisas gerektiren konularda sözleşmeli personel

çalıştırabilir. Bu suretle çalıştırılacakların unvanı, sayısı, ücretleri ile diğer hususlar Cumhurbaşkanınca belirlenir.
(5) Bu Kanun kapsamındaki işler ile ilgili olarak valilikler, belediyeler ve diğer kamu kurumları personelinden Başkanlık emrinde geçici olarak görevlendirilenler hakkında 657 sayılı Kanunun ek 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan süre sınırlaması uygulanmaz.
(6) Bu Kanun uyarınca yapılacak anlaşmaların usul ve esasları ile riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yürütülecek projelerin yapım işini üstlenecek yapı müteahhitlerinin sahip olmaları gereken asgari iş tecrübesi, teknik donanımı ve mali durumu Başkanlıkça belirlenir. Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin yapı ruhsatı alınmadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Başkanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.
(7) Riskli yapıların tespit edilmesine veya ettirilmesine dair usul ve esaslar, risklilik kriterleri, riskli yapıların tespitinde ve itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyet ve diğer komisyonlar ile bu Kanunun uygulanmasına dair diğer usul ve esaslar, Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelikler ile düzenlenir.
(8) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları inceleyip karara bağlayacak teknik heyetlerde üniversiteler tarafından görevlendirileceklere, fiilen görev yaptıkları her gün için, (4.000) gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucunda bulunacak tutarda huzur hakkı ödenir. Bir ayda fiilen görev yapılan gün sayısının beşi aşması hâlinde, aşan günler için huzur hakkı ödenmez.
(9) Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu ile ulusal, bölgesel ve yerel yayın yapan özel televizyon kuruluşları ve radyolar, ayda en az doksan dakika afet, afet risklerinin azaltılması ve kentsel dönüşüm konularında uyarıcı ve eğitici mahiyette yayınlar yapmak zorundadır. Bu yayınlar, asgari otuz dakikası 17:00-22:00 saatleri arasında olmak üzere, 08:00-22:00 saatleri arasında yapılır ve yayınların kopyaları her ay düzenli olarak Radyo ve Televizyon Üst Kuruluna teslim edilir. Bu saatler dışında yapılan yayınlar, aylık doksan dakikalık süreye dâhil edilmez. Bu programlar, Başkanlık, Radyo ve Televizyon Üst Kurulu ile ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ile bilimsel kuruluşlar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları veya sivil toplum kuruluşları tarafından hazırlanır veya hazırlatılır. Hazırlanan programların, Başkanlığın olumlu görüşü alındıktan sonra Radyo ve Televizyon Üst Kurulu tarafından radyo ve televizyonlarda yayınlanması sağlanır. Bu fıkra kapsamında yapılan yayınlar için herhangi bir bedel ödenmez. Bu yayınların ve sürelerinin denetimi Radyo ve Televizyon Üst Kurulunca yapılır (madde: 8).

Diğer Mevzuatta Yapılan Değişiklikler ve Son Hükümler

Riskli Alan Kararına Karşı Dava Açma Şartları

(1)

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, Cumhurbaşkanınca 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 (Ek madde: 1).

EK MADDE 2- (Ek:7/11/2023-7471/14 md.)

(1) Başkanlık tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren otuz gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı ve bu yapıların tamamlanmasının akabinde de otuz gün içinde yapı kullanma izni verilir.

EK MADDE 3- (Ek:7/11/2023-7471/15 md.)

(1) Başkanlığın gelirleri şunlardır:

a) Genel bütçeden yapılacak Hazine yardımları.

b) Başkanlığa yapılacak her türlü nakdî, taşınır ve taşınmaz niteliğindeki bağış ve yardımlar.

c) Başkanlık tarafından, gerçek ve tüzel kişilere verilecek bilgi, belge ve hizmetler karşılığında alınacak ücretler.

ç) Taşınır malların satışından veya kiraya verilmesinden veya işletilmelerinden elde edilen gelirler.

d) İlgili mevzuatındaki düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla taahhütlerini tamamen veya kısmen yerine getirmeyen yüklenicilerden alınan tazminatlar ile gelir kaydedilen teminatlar.

e) Diğer gelirler.

EK MADDE 4- (Ek:7/11/2023-7471/16 md.)

(1) Bu Kanun kapsamında açılan dönüşüm projeleri özel hesabı 31/12/2027 tarihi itibarıyla kapatılır. Bu tarih itibarıyla söz konusu hesapta bulunan nakit tutarları bir yandan Başkanlık bütçesine öz gelir, diğer yandan mevcut veya yeni açılacak bütçe tertiplerine Başkanlıkça ödenek kaydedilir. Özel hesaba ilişkin hak ve yükümlülükler Başkanlığa devredilir.

(2) 31/12/2027 tarihine kadar ilgili mevzuatına göre özel hesaba kaydedilen gelirler, bu tarihten sonra Başkanlık bütçesine gelir kaydedilir; özel hesaptan yapılan harcamalar ise Başkanlık bütçesine bu amaçla tahsis edilen ödeneklerden karşılanır.

(3) Kapatılan özel hesaba ilişkin mevzuatta yapılan atıflar Başkanlığa yapılmış sayılır.

(4) Kapatılan özel hesaba ilişkin hükümlerin uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye ve gerekli düzenlemeleri yapmaya Strateji ve Bütçe Başkanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığının görüşlerinin alınması suretiyle Başkanlık yetkilidir.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığının görev ve yetkileri

EK MADDE 5- (1) Kentsel Dönüşüm Başkanlığı; 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamındaki uygulamalara ilişkin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamındaki yenileme alanı ilanına ilişkin gerekli hazırlık işlemlerini yürütür.

a) Devir ve Tahsislerin İptali

(1) 775, 5366 ve 5393 sayılı kanunlar ile 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve diğer kanunlar kapsamındaki dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları için TOKİ'ye, İdareye ve diğer kamu idarelerine tahsis ve devredilmiş olup da tahsisin yapıldığı veya mülkiyetin devredildiği tarihten itibaren iki yıl içinde dönüşüm ve iyileştirme uygulaması başlatılmayan taşınmazların tahsisleri resen kaldırılır ve devir işlemi de iptal edilmiş sayılarak, tapuda resen Hazine adına tescil ve Başkanlığın talebi üzerine bu Kanunun öngördüğü amaçlar için kullanılmak üzere Başkanlığa devredilir (Geçici madde: 1)

Gerçekleşen Dönüşüm Gelirleri

(1) 7nci maddede belirtilen dönüşüm gelirlerinden 2012 yılında gerçekleşen tutarlar, genel bütçenin (B) işaretli cetveline özel gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen bu tutarlar karşılığında Bakanlık bütçesine özel ödenek kaydetmeye Çevre ve Şehircilik Bakanı yetkilidir (Geçici madde: 2).

İdari Yaptırımlara İlişkin Geçiş Hükümleri

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce;

a) Lisanslı kurum ve kuruluşlar tarafından bu Kanuna aykırı olarak işlenmiş fiiller nedeniyle uygulanması gereken idari yaptırımlarda lehe olan hüküm uygulanır.

b) Lisanslı kurum ve kuruluşlara verilmiş olan uyarı cezaları idari para cezası bakımından tekerrüre esas alınmaz (Geçici Madde: 3).

Uygulama işlemlerine ilişkin geçiş hükümleri

(1) Bu maddenin yürürlük tarihinden önce, belirlenen riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu parsellerde;

a) Bu Kanunun 6 ncı maddesinin ondördüncü fıkrasında belirtilen bir yıllık süre ile altı aylık sürenin hesabında bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce geçen süreler de dikkate alınır.

b) Bu Kanunun 6/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan şartların Bakanlıkça tespiti hâlinde anılan madde hükmüne göre uygulama yapılabilir Geçici madde: 4).

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından iç borçlanma yapılabilmesine ilişkin geçiş hükmü

(1) Başkanlık, 31/12/2027 tarihine kadar bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere kaynak temin etmek maksadı ile taksitli toplam alacak miktarı esas alınarak sermayesinin yarısından fazlası doğrudan veya dolaylı olarak kamuya ait olan bankalardan iç borçlanma yapabilir. Anapara, faiz ve borçlanma nedeniyle oluşacak giderlerin toplamı, muhasebe kayıtlarında gösterilen taksitli toplam alacak miktarının yüzde yirmi beşini aşamaz. Bu kapsamda yapılacak borçlanma miktarı ve ödeme yapısı, bu alacakların vade yapısına uyumlu olarak belirlenir. Bu kapsamda söz konusu alacaklardan tahsil edilen tutarlar, öncelikle borçlanma sebebiyle ortaya çıkan anapara, faiz ve diğer borçlanma giderleri için kullanılır. (Geçici madde:5)

3. 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ[375]

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

1) Amaç ve kapsam

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 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 usûl ve esasları belirlemektir (madde: 1).

2) Tanımlar ve kısaltmalar

(1) Bu Yönetmelikte geçen;

1) **Bakanlık:** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,

2) **İdare:** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,

3) **İlgili kurum:** Uygulama alanında dönüşüm projesi gerçekleştirecek olan **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Kentsel Dönüşüm Başkanlığını, İdareyi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

4) **Kanun:** 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,

5) **(Değişik:RG-21/5/2024-32552) Müdürlük:** Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünü,

6) **Rezerv yapı alanı:** Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda **(Mülga ibare:RG-21/5/2024-32552)** kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,

7) **Riskli alan:**Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,

8) **Riskli yapı:** Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları,

---

375 *6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=16849&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.*

9) **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 bölümleri,

10) **TOKİ:** Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

11) **Uygulama alanı:**Cumhurbaşkanı kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanı,

12) **Yapı yaklaşık maliyet bedeli:** Bakanlıkça her yıl yayımlanan mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabına esas yapı yaklaşık birim maliyetleri ile yapı inşaat alanının çarpımından elde edilen bedeli,

13) **(Ek:RG-21/5/2024-32552) Başkanlık:** Kentsel Dönüşüm Başkanlığını,

ifade eder (madde: 3).

Rezerv Yapı Alanı İle Riskli Alanın Tespiti

1) Rezerv yapı alanının tespiti

(1) **(Değişik:RG-21/5/2024-32552)** Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında, alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,

d) Alanın özelliğine göre Başkanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihtiva eden dosyaya istinaden, Başkanlığın teklifi üzerine Bakanlıkça belirlenir.

(2) **(Değişik:RG-21/5/2024-32552)** TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

(3) **(Mülga:RG-21/6/2019-30808) (Yeniden Düzenleme:RG-21/5/2024-32552)** Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya hazırlanarak Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir. Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları ve bunların iştirakleri hariç olmak üzere, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunun mülkiyetinin Başkanlığa devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesi gerekir.

(4) 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;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,

c) (Ek:RG-6/1/2023-32065) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri,

yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.(madde: 4).

2) Riskli alanın tespiti (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli alan;

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alan sınırları içerisinde 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısiyle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre afete maruz bölge olarak kararlaştırılan alan olup olmadığına dair bilgi ve belgeyi,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,

f) Bu fıkra uyarınca belirlenecek riskli alanlar için Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların EK-A bölümüne göre hazırlanan analiz ve raporu,

g) Alanın özelliğine göre Başkanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden Başkanlıkça belirlenir ve karar alınmak üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

(2) Başkanlıkça;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması,

sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

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 alanlarda,

uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur. (b) bendi kapsamında riskli alan belirlenirken, alanda bulunan yapıların ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri ile imar mevzuatına uygunluk durumlarını gösteren bilgileri ihtiva eden Ek-4'te yer alan Yapı Değerlendirme Formunun doldurulması gerekir.

(3) TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Başkanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Başkanlıkça, uygun görülen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur.

(4) Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Başkanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Başkanlığa iletilir. Başkanlıkça uygun görülen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur. (madde: 5).

Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemleri

1) Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar

(1) Riskli yapılar;

a) Başkanlıkça,

b) İdarece,

c) Başkanlıkça lisanslandırılan,

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. 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,

6. 27/1/1954 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.

(2) Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin; ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Başkanlıkça veya Başkanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları, eğitim sonunda yapılacak yazılı sınavda yüz üzerinden en az yetmiş puan alarak başarı belgesi almaya hak kazanmış olmaları gerekir. Lisanslandırma talebinde bulunan üniversite adına riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin öğretim üyesi olması durumunda bu fıkrada belirtilen şartlar aranmaz.

(3) Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespiti için en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmesi mecburidir. İhtiyaca göre birden fazla inşaat mühendisi ile jeoloji veya jeofizik

mühendisi de görevlendirilebilir. Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendisler, aynı anda birden fazla lisanslı kuruluşta görev alamaz ve ortak olamazlar.
(4) Lisanslandırma için;

a) Lisanslandırma talebini içeren dilekçe,

b) Talepte bulunan kurum veya kuruluşa göre güncel tarihli ve onaylı olarak; ilgili meslek odasından alınmış işyeri tescil belgesi veya faaliyet gösterdiği konuya ilişkin belge veya 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan alınan izin belgesinin örneği,

c) Kurum veya kuruluşun ortaklarının ve yöneticilerinin adını, soyadını ve T.C. kimlik numarasını gösteren ticaret sicil müdürlüğünden alınmış firma genel durum belgesi ve kurum veya kuruluşun en son durumunu gösteren ticaret sicil gazetesinin bir sureti,

ç) Kurum veya kuruluşun, Ulusal Elektronik Tebligat Sistemi (UETS)'ne kayıtlı elektronik tebligat adresi ile yöneticisinin elektronik imza edinmiş olduğuna dair yazılı beyanı,

d) Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin ikinci fıkrada sayılan şartları sağladıklarına ilişkin belgeler ile elektronik imza edinmiş olduklarına dair yazılı beyanları,

e) Ek-3'te yer alan taahhütname,

f) Lisans belgesi ücretinin yatırıldığına dair dekont,

ile birlikte yazılı olarak veya elektronik yazılım sistemi üzerinden gerekli formların doldurulması veya belgelerin taratılarak sisteme eklenmesi suretiyle Başkanlığa müracaatta bulunulur. Müracaatın uygun görülmesi hâlinde, B-4 formatında birinci sınıf hamur kâğıt üzerine ve Ek-1'deki şekil ve muhtevada Lisans Belgesi düzenlenir. 4708 sayılı Kanun kapsamındaki yapı denetimi ve laboratuvar kuruluşlarının lisanslandırılmasında, riskli yapı tespitinde görev alacak mühendis olarak denetçi belgesine sahip bir mühendisin bildirilmesi halinde, bu durumdaki mühendis için sadece Başkanlıkça düzenlenen eğitim programlarına katılarak başarı belgesi almaya hak kazanmış olması şartı ile elektronik imza edinmiş olduğuna dair yazılı beyanı aranır.
(5) Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin mesleki deneyimleri;

a. Herhangi bir kamu kuruluşunda çalışmış olan mühendisler için, çalıştıkları mesleki ihtisas alanları ve çalışma süreleri belirtilecek şekilde görev yaptıkları kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak belgeler,

b. Serbest olarak veya özel sektörde çalışan mühendisler için, çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan ve çalışma alanı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca onaylanan belgeler veya çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan, ilgilinin görevini, unvanını ve çalışma süresini belirten, firma yetkilisince imzalanmış, firmanın sigorta sicil numarasının da yazıldığı belgeler,

ile belgelendirilir. Ayrıca, özel kuruluşlarda yapılan çalışmaları teyit etmek üzere ilgili sosyal güvenlik kurumundan alınan belgelerin ibrazı gerekir.
(6) Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar; ortaklarında, ortaklarının ve kuruluşun adında ve adreslerinde yapılan değişikliği, değişikliğin ticaret sicil gazetesinde yayımlandığı tarihten itibaren; riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerinde yapılan değişikliği ise, görevlendirilen yeni mühendise ait bilgi ve belgeler ile birlikte değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren en geç otuz gün içinde yazılı olarak Başkanlığa bildirmek zorundadır.
(7) Başkanlık, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir.
(8) Aşağıda belirtilen hallerde lisanslı kurum ve kuruluşlara elektronik yazılım sistemi üzerinden yeni riskli yapı tespiti için yapı kaydı oluşturmaları ve/veya işlem yapmaları izni verilmez:

a) Riskli yapı tespiti yapmak üzere en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmemesi durumunda görevlendirme yapılıncaya kadar.

b) Ortaklarında, mühendislerinde, ortaklarının ve kuruluşun adında ve tebligat adresi ve benzeri bilgilerinde yapılan değişikliklerin süresi içinde Başkanlığa bildirilmemesi durumunda bildirim yapılıncaya kadar.

c) 4708 sayılı Kanuna göre yeni iş almaktan men cezası verilmesi durumunda ceza süresi bitinceye kadar.

ç) Ortakları, yöneticileri veya mühendisleri hakkında ilgili meslek odasınca faaliyetten geçici men nevinden ceza verilmiş olması halinde ceza süresinin sonuna kadar.

d) Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda değişiklik yapılması durumunda, riskli yapı tespitinde görev alan mühendislerin, değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yapılacak eğitimlerden birine katılıp katılım belgesi almaması durumunda katılım belgesi alıncaya kadar.

e) Lisanslı kurum ve kuruluşlar UETS'ye kayıtlı etkinleştirilmiş elektronik tebligat adresini bildirinceye kadar.

(9) Görevini, Kanuna ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara işlenen fiil ve hâllerin durumuna göre Kanunun 3 üncü maddesinin sekizinci fıkrasında sayılan idari yaptırımlar uygulanır.

(10) Lisanslı kurum veya kuruluşlara verilen idari para cezaları, tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde ödenir. Süresinde ödenmeyen idarî para cezaları, 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere ilgili vergi dairesine bildirilir.

(12) Lisanslı kuruluşun; lisans başvurusunda gerçeğe aykırı belge sunduğu tespit edilen ortakları ve yöneticileri, mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlayan mühendisi ile mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespiti talebinde bulunan malik hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

(13) Lisanslı kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin katılacağı eğitim ve sınav Başkanlığın belirlediği usul ve esaslar çerçevesinde Başkanlıkça yapılır veya yaptırılır. Eğitim programlarına katılıp başarı belgesi almayan inşaat mühendisleri riskli yapı tespitinde görev alamaz. Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda değişiklik yapılması durumunda, lisanslı kuruluşun riskli yapı tespitinde görev alan mühendislerinin değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yapılacak eğitimlerden birine katılıp katılım belgesi almaları zorunludur.

(14) Kanun ve Kanun uyarınca yürürlüğe konulmuş olan yönetmeliklere göre yapılacak iş ve işlemler Başkanlıkça elektronik yazılım sistemi ile de takip edilebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yapılacak bildirimler ve tebligatlar, lisanslı kurum ve kuruluşların UETS'ye kayıtlı elektronik tebligat adresine yapılabilir (madde: 6).

2) Riskli yapıların tespiti ve itiraz (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli yapılar, Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre ve Başkanlıkça geliştirilen/belirlenen elektronik yazılım programı kullanılarak 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 metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

(2) Riskli yapıların tespiti;

a) Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılır. 23/6/1965 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.

b) Başkanlıkça/İdarece resen yapılabileceği gibi süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden de istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Malikler tarafından yaptırılmadığı için Başkanlık veya İdare tarafından yapılan

veya yaptırılan riskli yapı tespitinin masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Riskli yapı tespitinin masrafları, Başkanlıkça veya İdarece ilgilisine yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tespit Başkanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Başkanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.

c) Riskli yapı tespiti yapılmasının; yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmemesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitlenmesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve hallerle engellenmesi durumunda, Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre, Başkanlıkça/İdarece, kolluk kuvveti marifetiyle ve yapıya/inceleme yapılması gereken bağımsız bölümlere gerekirse kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle girilerek tespit yapılabilmesi için mülki idare amirinden yazılı olarak izin ve yeterli kolluk kuvveti talep edilir ve mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden tespit işlemi, kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen yapılır/yaptırılır.

(3) İtiraz veya yargı kararı üzerine yeniden riskli yapı tespit raporu tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve yapının risk durumunu etkileyebilecek kasti bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması 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 riskli yapı tespitinin; iki ay içerisinde yapılmaması halinde maliklerden herhangi birinin talebi üzerine, altı ay içerisinde yapılmaması halinde ise Başkanlıkça resen elektronik yazılım sisteminden yapı kaydı silinir. Riskli yapı tespit raporunda, tespite konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

(4) Riskli yapı tespitine ilişkin raporlar, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespite konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderilir. Raporlar, Başkanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa iade edilir. Raporlarda herhangi bir eksiklik tespit edilmez ise riskli olan yapılar, en geç on işgünü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve tespite ilişkin bilgileri ihtiva eden Ek-6'da yer alan tutanak düzenlenerek, ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, yapıya asılır, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

(5) Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanunî temsilcilerince riskli yapı tespitine ilişkin olarak ilgili muhtarlıkta yapılan ilanın son gününden itibaren on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince veya kanunî temsilcilerince yapılıp yapılmadığı Müdürlükçe veya İdarece kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz.

(6) Riskli yapı tespiti yapılan yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, yapının bulunduğu yerdeki Müdürlükçe veya İdarece, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

(7) Riskli yapı tespiti neticesinin, itiraz üzerine veya yargı kararı ile değişmesi halinde, durum ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(8) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan yapıların riskli yapı tespiti yapı maliklerinin talebine istinaden yapılır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra durum ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir ve bu kurulun alacağı karara göre uygulama yapılır.

(9) Müdürlük, yetki devri yapılmış ise İdare ve teknik heyetler tarafından riskli yapı tespit raporunda tespit edilen teknik inceleme eksikliklerinin tamamının, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren bu kurum ve kuruluşlarca otuz gün içinde düzeltilmesi zorunludur. Lisanslı kurum veya kuruluşun otuz günlük süre içerisinde gerekçeli talebi üzerine, bu kuruluşlara eksikliklerin giderilmesi için ek süre verilebilir. (madde: 7).

3) Riskli yapıların yıktırılması

(Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) 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.

(2) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak ayni ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat; tahliye ve yıktırmaya ilişkin riskli yapılarda Ek-7/A'da yer alan tutanağın, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında ise Ek-7/B'de yer alan tutanağın düzenlenerek yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

(3) Riskli yapının yıktırılması için İdarece;

a) Doksan günden fazla olmamak üzere süre verilerek ve bu süre içinde yapı tahliye edilmediği ve yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca tahliye edileceği ve yıktırılacağı belirtilerek, riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir.

b) 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 veya yapının tahliye edildiğinin ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin fiilen kapatıldığının İdarece tespit edilerek tutanağa bağlanmasına ve bina yüksekliği 21.50 m'den fazla olan binalarda yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı işgünü içerisinde düzenlenir.

c) **(Danıştay Dördüncü Dairesinin 12/2/2026 tarihli ve E.:2025/5279 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan bent:** (a) bendinde belirtilen süre içinde riskli yapıların maliklerce yıktırılmaması durumunda, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. İdarenin talebi üzerine, ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerini durdurması zorunludur.)

ç) Maliklere verilen süre içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile yapılır veya yaptırılır.

(4) Üçüncü fıkrada belirtilen usule göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin; yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmemesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitlenmesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve hallerle engellenmesi durumunda, Kanunun 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre, Başkanlıkça/İdarece, kolluk kuvveti marifetiyle ve yapıya/tahliye edilecek bağımsız bölümlere gerekirse kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle girilerek tahliye yapılabilmesi için mülki idare amirinden yazılı olarak izin ve yeterli kolluk kuvveti talep edilir ve mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden tahliye işlemi, kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen yapılır/yaptırılır.

(6) 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.

(7) Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için maliklere verilen süre 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.

(8) Müdürlük veya yetki devri yapılmış ise İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Malikler tarafından yıktırılmadığı için Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan tahliye ve yıkımın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Tahliye ve yıktırma masrafları, Başkanlıkça veya İdarece maliklere yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tahliye ve yıkım Başkanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Başkanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.

(9) Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Başkanlık ya da İdarenin bildirimi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce terkin edilir. Riskli yapı şerhinin terkininden sonra taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında olduğuna dair belirtme yapılır ve parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür. (madde: 8).

4) Teknik heyetlerin teşkili

1. Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Başkanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir.

2. Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yükseköğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 12/6/2018 tarihli ve 30449 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltilme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az doktor öğretim üyesi kadrosunda bulunanlar arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asıl ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur.

3. Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Başkanlığa bildirilir.

4. Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık veya Başkanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir.

5. Başkanlıkça iki yılda bir ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir (madde: 9).

5) Teknik heyetin çalışma usul ve esasları

(1) Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan ve birini de başkan yardımcısı olarak seçer. Başkanın katılamadığı toplantılarda başkan yardımcısı teknik heyete başkanlık eder.

(2) Teknik heyetin idarî ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır.

(3) 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 Müdürlükçe en az üç gün önceden üyelere bildirilir.

(4) 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.
(5) Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir.
(6) 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.

(7) Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verilir ve rapordaki eksikliklerin tamamının düzeltilmesinin sağlanmasından sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai karar verilir. Teknik heyet, gerek görmesi halinde itiraza konu edilen yapıyı bizzat yerinde inceleyebilir veya yapının yerinde incelenmesini Müdürlükten veya **(Mülga ibare:RG-21/5/2024-32552)** yetki devri yapılmış ise İdareden isteyebilir. Ancak, yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, yapının riskli yapı tespiti yapıldığı tarihteki durumuna ve özelliklerine göre verilir. Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır; başkan ve üyelerce imzalanır. Tespiti yapan veya yaptıran İdareye teknik heyetçe alınan tüm kararlar, itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir. Teknik heyetçe alınan nihai karara göre yapının risklilik durumunun değişmesi halinde karar Başkanlığa da gönderilir. Teknik heyetçe, karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı başka bir malikçe yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmaz.
(8) Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde sekiz veya üst üste üç toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer. Üyeliği sona eren üyenin yerine yeni üye görevlendirilir. Başkanın üyeliğinin sona ermesi durumlarında üyeler kendi aralarından birini yeni başkan olarak seçer.
(9) Teknik heyet üyeleri, üyelikleri süresince yaptıkları görev ile ilgili olarak hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin üyeliği Başkanlıkça sona erdirilir (madde: 10).

6) Huzur hakkı, yolluk ve gündelik ödenmesi

(1) Teknik heyetlerin üniversiteler tarafından görevlendirilen üyelerine, Kanunun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar çerçevesinde huzur hakkı ödenir.
(2) Teknik heyet üyelerinin toplantılar ve incelemeler için yapacakları seyahatlerin yolluk ve yevmiyeleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre ödenir (madde: 11).

Değer Tespiti ve Uygulama Alanında Hak Sahipliği

1) Taşınmazların değerinin tespiti

(1) 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.
(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) **(Değişik:RG-6/1/2023-32065)** 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 veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerleme standartlarına uygun olarak tespit edilir. (madde: 12).

2) Uygulama alanında hak sahipliği ve diğer uygulamalar
(Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) 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. Gerekmesi halinde uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine arsa veya Kanun kapsamında kullanılmak üzere Başkanlıkça satın alınan hazır konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedelinden/rayiç değerinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

a) 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.

b) İlgili kuruma borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

c) 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 noter kurası veya ilgili kurum tarafından belirlenecek yöntem ile tespiti sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

(3) İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin yapım 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.

(4) Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verileceklere müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

(5) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hasılât karşılığı inşaat yapabilir veya yaptırabilir. Kat karşılığı uygulamada, taşınmaz maliklerinin mevcut taşınmazları karşılığında, yerinde veya rezerv yapı alanlarında yapılacak yapılar için kat karşılığı uzlaşma oranları dikkate alınarak anlaşma yapılabilir.

(6) Başkanlık uygulama alanında;

a) Her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Cins değişikliği, tevhit, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tescil işlemlerini muvafakat aranmaksızın resen yapmaya veya yaptırmaya,

c) Taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

ç) Taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

d) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

e) Arsa paylarını, 634 sayılı Kanundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve 4721 sayılı Kanun uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

f) Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye, yetkilidir.

(7) Uygulama alanındaki taşınmazlar, Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendi uyarınca Başkanlıkça satın alınabilir veya Başkanlığa ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralınabilir. Satın alma işleminden önce, 12 nci maddeye göre tespit edilen/ettirilen ve Başkanlıkça uygun görülen bedel üzerinden malike yapılan satın alma/trampa teklifinin malik tarafından kabul edilmesi durumunda yapılan anlaşmaya ilişkin Ek-5'te yer alan tutanak düzenlenir. Anlaşmaya konu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile satın alma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden bu tutanak malik veya yetkili temsilcisi ile Başkanlıkça görevlendirilen personelce imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda Başkanlık adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır. Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, satın alınan taşınmazın üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satın alma tutanağı ile taşınmazın üzerindeki tüm takyidat ve hakların resen terkin edilmesine dair yazıya istinaden taşınmaz Başkanlık adına tapuya tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra satın alma bedeli ödenir. Kanunun 6/A maddesi kapsamında yürütülen uygulamalarda, 6/A maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, alanda bulunan ve Hazine adına tescil edilmiş olan taşınmazların hak sahipliği çalışmaları kapsamında Başkanlıkça satın alınması durumunda da, hak sahiplerinin daha önce Hazine adına tescil edilmiş olan taşınmazlarının Başkanlık adına tescilinde bu fıkra hükümlerine uyulur.

(8) Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazlar, bu taşınmazlardan, Başkanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilenler ve Kanun kapsamında değerlendirilmek

üzere Başkanlık ile Bakanlık ve Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşları 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.

(9) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde yürütülecek uygulamalarda aşağıda belirtilen şartlarda teminat verilmesi mecburidir:

a) Riskli alanlarda ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulacak ise Başkanlığa, mevcut imar planı veya teklif imar planına göre hesap edilecek yapı inşaat alanı üzerinden; yapı inşaat alanı 50 bin m2'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m2'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m2 için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m2 arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin-100 bin m2 arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m2'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Belirtilen şekilde hesaplanan teminatın yarısı riskli alan teklifi ile birlikte geçici teminat olarak verilir. Riskli alan teklifinin Cumhurbaşkanınca onaylanarak Resmî Gazete'de yayımlanmaması durumunda geçici teminat ilgilisine iade edilir. Riskli alan teklifinin onaylanarak Resmî Gazete'de yayımlanması durumunda ise, geçici teminatın iadesi ile yukarıda belirtilen şekilde hesaplanan tutarda kesin teminat verilmesi zorunludur. Alanda planlama çalışmaları neticesinde gerçek yapı inşaat alanının belirlenmesinin akabinde daha evvel verilen teminat eksik ise ilgilisi tarafında ek teminat verilir ve söz konusu teminat fazla ise Başkanlık tarafından fazla olan miktar ilgilisine iade edilir.

b) Rezerv yapı alanlarında ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulacak ise yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce, yapı inşaat alanı 50 bin m2'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m2'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m2 için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m2 arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin-100 bin m2 arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m2'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Rezerv yapı alanında aynı yapı müteahhidi tarafından birden fazla yapı ruhsatı alınarak uygulama yürütülmesi halinde alınacak teminat hesabı, tüm yapı ruhsatlarının aynı tarihte düzenlenmesi şartı ile toplam yapı inşaat alanı üzerinden yapılır.

c) Riskli yapının/yapıların bulunduğu parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunuluyor ise, yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı kadar teminatın İdareye verilmesi mecburidir. Ancak, tek parselde bir bodrum katı dışında, en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda parsel maliki kendi yapısını inşa ediyor ise, inşaat tamamlanmadan üçüncü şahıslara satış yapılmaması ve bu konuda tapu kaydına belirtme konulması şartıyla, yapı ruhsatı alınması safhasında yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı kadar teminat verilmesi mecburiyeti aranmaz.

ç) Teminat olarak 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirtilen değerler kabul edilir. Verilen teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Teminat mektuplarının süresi, işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle Başkanlık veya İdare tarafından belirlenir.

d) Teminatların, Başkanlıkta/İdarede muhasebe birimine verilmesi/yatırılması zorunludur.

e) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin/belgelerinin alınmasından sonra teminat, ilgilisine iade edilir.

f) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanmaması durumunda, teminat paraya çevrilerek proje veya yapım işini tamamlamayı üstlenecek ilgili kurum veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine aktarılır. Projenin veya yapım işinin tamamlanmasından sonra teminattan artan tutar olması durumunda artan kısım teminatı veren ilgiliye iade edilir.

g) Teminat ile ilgili olarak bu fıkrada düzenlenmeyen hususlarda 4734 sayılı Kanunun teminat ile ilgili hükümlerine uyulur.

ğ) Kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından belirlenen bina tamamlama sigortasının yaptırılması durumunda bu fıkrada öngörülen teminat verilmesine ilişkin şart aranmaz.

(10) Uygulama alanında ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda, hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmelere göre yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın %10 altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. İdare yazısı olmadan müteahhite ait bağımsız birimlerin satışı yapılamaz. Yeni yapıya ilişkin kat irtifakı kurulmuş ise müteahhit payına düşen bağımsız birimlere isabet eden arsa payı üzerinden, kat irtifakı kurulmamış ve paylı mülkiyet söz konusu ise müteahhit payı üzerinden oranlama yapılarak satış yapılır. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir. İdareden inşaatın tamamlandığına dair yazı alınması veya yapı kullanma izin belgesi sunulması durumunda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin tamamının satışı yapılabilir. Bir parselde birden fazla blok inşaatı aynı müteahhit tarafından yapılıyor ise, bloklar için ayrı ayrı yapı ruhsatı düzenlenmiş olsa da, inşaatın tamamlanma ve satış oranı belirlenirken blokların tamamı üzerinden hesaplama yapılır.

(11) Uygulama alanında hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmelerin feshi, hak sahiplerince aşağıda belirtilen şartlar dâhilinde talep edilebilir:

a) Fesih hakkının kullanılabilmesi için;

1) Bütün maliklerle anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanılmamış olması gerekir. Sözleşmelerin bu gerekçe ile fesih edilebilmesi için, sözleşme hükümlerine göre yapım işinin başlanılmasından önce hak sahiplerince yerine getirilmesi gereken edimler var ise bunların yerine getirilmiş olması, yapım işine başlanılmasına engel teşkil edecek bir yargı kararı, idare kararı, idare uygulaması veya benzeri geçerli bir gerekçe olmaması ve yapım işine müteahhitten kaynaklanan sebeplerle başlanılmamış olması gerekir.

2) Yapım işinin belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor olması gerekir. Sözleşmelerin bu gerekçe ile feshedilebilmesi için, yapım işinin durdurulduğunun ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla devam edilmediğinin, ilgili idarenin tespit, tutanak ve kayıtları, yapı denetimi sistemindeki kayıtlar, fotoğraflar, uydu görüntüleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile ortaya konulması gerekir.

b) Yapım işine başlanılmayan bir yıllık sürenin başlangıcı, bütün maliklerle anlaşma sağlanan hallerde en son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihinin, riskli yapılarda riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden, riskli ve rezerv yapı alanlarında ise alan belirleme işleminden önce mi yoksa sonra mı olduğuna bakılarak belirlenir. En son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihi, riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden/riskli ve rezerv yapı alanı belirleme işleminden önceki bir tarih ise bir yıllık sürenin başlangıcında riskli yapı tespitinin kesinleştiği/riskli ve rezerv yapı alanının belirlendiği tarih esas alınır. En son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihi riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden/riskli ve rezerv yapı alanı belirleme işleminden sonraki bir tarih ise, en son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşme tarihi esas alınarak hesaplama yapılır. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınan hallerde ise bir yıllık sürenin başlangıcı, salt çoğunluk ile alınan karar tarihi esas alınarak hesap edilir.

c) (a) bendinde belirtilen durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınması gerekir. Fesih kararı alınması herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Fesih iradesi, fesih konusunda maliklerin salt çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı, maliklerin salt çoğunluğu tarafından verilen fesih talebine ilişkin dilekçe, maliklerin salt çoğunluğunun başka bir müteahhitle anlaştıklarına dair sözleşme veya vekaletname örnekleri gibi sair belgeler ile ispatlanabilir.

ç) Fesih müracaatı, alınan fesih kararı ve fesih gerekçesine göre, yeni yapının yapım işine başlanılmamış olmasının müteahhitten kaynaklandığına ilişkin bilgi ve belgeler veya en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmediğine dair bilgi ve belgeler ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye yapılır. Müdürlük veya İdare, fesih müracaatını görevlendireceği eleman/elemanlar veya teşkil edeceği bir komisyon marifetiyle inceler.

d) Fesih müracaatı üzerine, öncelikle müracaatın (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen hususlara uygun olarak yapılıp yapılmadığı incelenir. Müracaat bu bendlere uygun olarak yapılmış ise, fesih gerekçesine göre, yeni yapının yapım işine başlanılmamasının/yapım işine projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edilmemesinin sebeplerine ilişkin yazılı olarak müteahhite onbeş gün süre verilerek müteahhitten bilgi ve belge istenilir. Belirtilen sürenin sonunda fesih şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğine dair, yapı mahallinde inceleme yapmak ve belediye, sosyal güvenlik kurumları gibi konu ile ilgili kurum ve kuruluşlarla yazışma yapmak da dahil olmak üzere, her türlü inceleme ve araştırma yapılır.

e) Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde fesih şartlarının gerçekleşmediğinin tespit edilmesi durumunda bu konuda fesih müracaatında bulunan maliklere bilgi verilir. Fesih şartlarının gerçekleştiğinin tespit edilmesi durumunda ise, müteahhide otuz gün süre verilerek fesih gerekçesine göre, yapım işine başlaması/projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla işe devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Otuz günlük sürenin sonunda müteahhitin işe başlayıp başlamadığı/projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla işe devam edip etmediği mahallinde kontrol edilir. Yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin takdir hakkı incelemeyi yapan Müdürlük veya İdareye aittir. Kendisine yapılan ihtara rağmen müteahhitin işe başlamadığının/yapım işine projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edilmediğinin tespit edilmesi durumunda, otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Sözleşmelerin feshedilmiş sayıldığı, maliklere ve müteahhite bildirilir.

f) Fesih sonrasında, maliklerin veya Müdürlüğün veya İdarenin talebi üzerine, taşınmazların tapu kaydına şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgili tapu müdürlüğünce terkin edilir.

g) Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.

ğ) Fesih işleminden sonra yapılacak uygulamalara hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların hisseleri, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamında anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara açık artırma usulü ile satılır.

(12) Uygulama alanındaki taşınmazlar hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrası uyarınca Başkanlıkça ön alım hakkı kullanılabilir. Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında, Başkanlığın talebi üzerine alanda bulunan taşınmazların tapu kütüğüne Başkanlığın ön alım hakkına ilişkin şerh düşülür ve bu taşınmazların tamamen veya kısmen üçüncü kişilere satılması halinde, durum ilgili tapu müdürlüğünce Başkanlığa bildirilir. Başkanlığın ön alım hakkı, uygulama alanındaki taşınmazlarda Başkanlığın/Hazinenin paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda kullanılabilir. Ön alım hakkının kullanılmasında 4721 sayılı Kanunun 733 üncü ve 734 üncü maddeleri hükümlerine uyulur.

(13) Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek konut kullanımlı bağımsız bölümler için hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi ve fakat hak sahibinin borçlanma bedelini ödeyemeyeceğini beyan etmesi durumunda, aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde, hak sahibine ve hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine bu bağımsız bölüm üzerinde 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre oturma hakkı tanınır. Oturma hakkı tanınabilmesi için;

a) Hak sahibinin arsa payı ile yeni projede hak sahibine verilecek konutun, Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen güncel değeri gözetilerek, hak sahibi adına isabet eden konutun tapuda paylı mülkiyet esaslarına göre hak sahibi ile Başkanlık adına tescil edilmesi gerekir. Bu şekilde yapılacak tescilde hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler tapuda sadece hak sahibinin hissesi üzerinde devam ettirilir.

b) Hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulünün olmaması gerekir.

c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şartların gerçekleşmesi durumunda, bina ve bağımsız bölümün korunması ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenileme giderleri ile kullanıma ilişkin aidat gibi ödemeler hak sahibi tarafından karşılanmak şartıyla hak sahibine ve hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine oturma hakkı tanınır.

ç) Hak sahibinin veya eşinin oturma hakkı devam ederken talep etmeleri halinde; Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan yıllık Tüketici ve Üretici Fiyat Endeksleri oranlarının ortalaması (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) alınarak, oturma hakkının tesis edildiği tarihte hesaplanan borçlanma bedelinin bu orana göre güncellenmesi suretiyle belirlenen yeni borçlanma bedeli üzerinden Başkanlık hissesinin devir alınması için hak sahibi, hak sahibi vefat etmiş ise eşi ile sözleşme yapılır. Borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden Başkanlık hissesi bakımından tapuda ferağı verilmez.

d) Hak sahibinin ve eşinin vefat etmesi durumunda, üç ay içerisinde mirasçılarının tamamının başvuru yapmaları ve (c) bendinde belirtilen usule göre güncellenecek borçlanma bedelini peşin olarak ödemeleri durumunda Başkanlık hissesi mirasçılar adına tescil olunur. Mirasçılar tarafından başvuru yapılmaması veya güncellenmiş borçlanma bedelinin peşin olarak ödenmek istenilmemesi halinde, hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek yasal mirasçıları adına kamu sermayeli bankalarda açılacak vadeli bir hesaba yatırılır, hak sahibinin hissesi üzerinde yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler mirasçılar adına yatırılan bedel üzerinde devam ettirilir ve hak sahibinin hissesi Başkanlık adına tescil edilir.

e) Hak sahibi ile imzalanacak sözleşmede; hak sahibinin arsa payı ile yeni projede hak sahibine verilecek konutun Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri, hak sahibinin borçlanması gereken borçlanma bedeli ve (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen hususların yer alması ve bu sözleşmenin hak sahibi tarafından imzalanması şarttır.

(14) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından yürütülen uygulamalar kapsamında hak sahiplerinin uzlaşmaya veya devir sözleşmesi imzalamaya davet edilmesine ve Kanunun 6/A maddesinin yedinci fıkrasına göre yürütülecek iş ve işlemlere yönelik tebligatlar, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Elektronik yolla yapılan tebligat, muhatabın elektronik tebligat adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmek ve muhtarlıkta ilan edilmek suretiyle yapılan tebligatlar ise muhtarlıkta yapılan ilanın son günü yapılmış sayılır. (madde: 13).

3) Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olanlara konut ve işyeri verilmesi

(1) 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.

(2) 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 (madde: 14).

4) Riskli yapıların bulunduğu parsellerde, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yapılacak uygulamalar

(Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) 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. Maliklerce, Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre dava açılabilir. Ancak, ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, Kanun kapsamında hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmez.

(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile

yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Riskli yapıların bulunduğu parsellerde yapılacak yeni uygulamalar hakkında karar alınmak üzere, maliklerden birinin istemi ile bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantının yeri ve zamanı, Ek-12'de yer alan form doldurularak, ilgili muhtarlıkta veya riskli yapıların henüz yıktırılmadığı durumlarda bina kapısında/duyuru panosunda on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle veya noter vasıtasıyla maliklere bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimlerde toplantı yeri ve zamanı, ilanın son günü tüm paydaşlara tebliğ edilmiş sayılır. Toplantı, hisseleri oranında paydaşların en az salt çoğunluğu ile yapılır ve yine en az salt çoğunluk ile alınan karar taraflarca imzalanarak tutanağa bağlanır. Alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, bu karara katılmayanlara, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise noter vasıtasıyla veya riskli yapılarda Ek-8'de yer alan form, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-10'da yer alan form doldurularak ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimde; salt çoğunluk ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri veya uygulama alanında Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından hazırlanan anlaşma oranını gösteren belge ve anlaşma şartlarını içeren teklifin, muhtarlığa teslim edilmesi suretiyle ya da anlaşma sağlayan müteahhit, Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ilgili taşınmazın bulunduğu il sınırları içerisinde belirlenen bir adreste, karara katılmayan maliklerce incelenmesi sağlanır. Elektronik yolla yapılan bildirim, bildirimin muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirim ise, ilanın son günü yapılmış sayılır. Karara katılmayanlara yapılan bildirimde; bildirimin yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya salt çoğunlukla alınan kararın ve yapılan teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Başkanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacağı, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılıncaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.

(3) Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılıncaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işlemi tekrarlanır. Riskli yapılarda ise, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılıncaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

(4) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara istinaden ilgili İdareye yapılacak olan yapı ruhsatı başvurusu öncesinde, alınan karar ile anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin veya teklifin görülüp incelenebileceği yerin, bu karara katılmayan maliklere 15 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde tebliğ edilmiş olması ve bu maliklerin hisselerinin 15/A maddesi uyarınca satışı için Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye müracaatta bulunulmuş olması gerekir. Müdürlükçe veya yetki devri yapılmış ise İdarece, satış dosyası üzerinde yapılacak ön inceleme neticesinde, salt çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığı ve tebligat işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığı hususlarını içeren yazı, talebine istinaden yapı ruhsatı düzenleyecek İdareye veya ilgili birime gönderilir.

(5) **(Değişik:RG-4/2/2026-33158)** Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Başkanlığa veya Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşlarına veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir. Dönüşüm projesini gerçekleştiren Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından 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.

(6) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, yürütülecek uygulamalara yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında bütün paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

(7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı belirtmesi işlenir.

b) Yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların paydaşlarının salt çoğunluğu ile karar verilir.

c) Riskli olarak tespit edilen 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. Yapı ruhsatı düzenlenmeden önce imar planına göre terk edilmesi gereken bir alan söz konusu ve diğer malikler hisselerine düşen alanı terk etmekten imtina ediyor ise, riskli yapıların maliklerinin hisselerine düşen alanın terkinine bu maliklerce muvafakat edildiğine ve terk işlemi yapılacağı zaman bu maliklerin yeniden muvafakati aranmadan resen terk yapılabileceğine dair tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılması suretiyle yapı ruhsatı düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır.

ç) Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri resen yapılır veya yaptırılır.

(8) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhidi mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı olmak üzere boş parsellerdeki bütün maliklerin, oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhitten sonra yapılacak uygulamaya tevhit ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Riskli yapının bulunduğu bir parselin ifraz edilmesi halinde, ifraz sonucu oluşan parsellerden, sadece riskli yapının tekabül ettiği parsel veya parseller Kanun kapsamında değerlendirilir ve riskli yapı şerhi diğer parsellerden kaldırılır.

(9) Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir.

(10) 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. Riskli yapının bulunduğu parselin yapılaşma hakkının, imar hakkı aktarımı ile başka bir parsele taşınması durumunda; maliklerin tamamının aynı parselde şuyulandırılması ve bu parseldeki diğer maliklerin muvafakatinin olması şartıyla, yeni parseldeki uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür. 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.

(11) Kanun kapsamında Başkanlıkça 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 kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Başkanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.

(12) Arsa maliki ile müteahhit arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemi, hak sahipleri adına, talep edilmesi halinde Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından yapılır veya yaptırılır. Yapılacak talebe esas kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesinde hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması gerekmektedir. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz. (madde: 15).

5) Açık artırma usulü ile satış

(Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;

a) Maliklerin (Ek ibare:RG-4/2/2026-33158) toplantıya davet edildiğine dair belgeler, toplantının yapıldığına dair tutanak, maliklerin hisseleri oranında salt çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile karar alındığının ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin, elektronik tebligat adresi üzerinden veya noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle karara katılmayan maliklere bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler,

c) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler,

ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.

(2) Satış için yapılacak müracaat üzerine, 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 istenir.

(3) Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük veya İdare bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.

(4) Müdürlük veya İdare, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, hisseleri oranında salt çoğunlukla anlaşan maliklere veya kendisinin de malik olması şartıyla bu maliklerin anlaştıkları müteahhide ve arsa payı satılacak maliklere, riskli yapılarda Ek-9'da yer alan tutanağı, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-11'de yer alan tutanağı düzenleyerek, tapuya elektronik tebligat adresi bildirilmiş ise elektronik tebligat adresleri üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirilmemiş ise, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan etmek suretiyle tebliğ eder. Elektronik yolla yapılan tebligat, muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve muhtarlıkta ilan etmek suretiyle yapılan tebligatta ise muhtarlıkta yapılan ilanın son günü yapılmış sayılır. Arsa payı satılacak maliklere tebligat, satışa izleyici olarak katılmaları maksadıyla yapılır ve bunlara tebligat yapılamamış olması veya bu maliklerin satışa izleyici olarak katılmaması satışın geçerliliğine etki etmez ve gıyaplarında yapılan satış işlemi geçerli olur.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Satış bedelinin belirtilen hak sahiplerine ödenmesi ile ilgili iş ve işlemler ilgili mevzuatına göre ve ilgililerince yürütülür. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün veya İdarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.

(6) Yapılacak ilk satışa hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. İlk satış işleminde satılacak hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda tekrar yapılacak satış işlemlerine hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşan paydaşlar ile

on üçüncü fıkrada belirtilen şartları haiz üçüncü şahıslar katılabilir. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların satışa müdahale etmesine müsaade edilmez. Satışın yapılmasını engellemeye veya satışın işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkartılabilir. Satış için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(7) Satışa katılan katılımcıların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgiler 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 katılımcıların keyfiyeti, arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(8) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden katılımcıya satış yapılmasını karara bağlar ve bu katılımcıdan, yedi gün içerisinde satış bedelini banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırması ve aynı süre içerisinde satın aldığı yeni hisse için salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve diğer belgeleri şartsız ve şerhsiz olarak imzalayarak Müdürlüğe sunması istenir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ve müteahhitten kaynaklanan sebeplerle sözleşme imzalanamaması hali hariç olmak üzere sözleşme imzalanmaz ise pey süren diğer katılımcılara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatırarak sözleşmeyi imzalayan katılımcıya satış yapılır.

(9) Satışa iştirak eden tek bir katılımcı olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu katılımcının vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı Müdürlüğe veya İdareye gönderilir ve Müdürlük veya İdarece durum payı satılan ilgiliye bildirilir.

(11) Yapılan ilk satışta anlaşma sağlayan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılıncaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

(12) Yapılan ilk satışta, satışa konu edilen hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca satın alınmaması durumunda; yine salt çoğunluğun talebine istinaden yapılacak sonraki satış işlemlerinde, satışın yapılacağı yer, tarih ve saat Müdürlükçe belirlendikten sonra, Ek-13'te yer alan form düzenlenerek, Müdürlük/İdare yayın araçlarıyla ve ilan panosunda on beş gün süreyle ilan edilir ve bütün maliklere e-Devlet kapısı üzerinden bildirilir.

(13) İlk satıştan sonra yapılacak diğer satışlara hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşan paydaşlar ile birlikte üçüncü şahısların da katılabilmesi için, bunların satıştan önce salt çoğunluk ile alınan kararı kabul edeceklerini ve salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını yazılı olarak beyan etmeleri ve satışı yapılacak arsa payının üçüncü fıkra uyarınca belirlenen rayiç değerinin yüzde onu oranında nakit teminat vermeleri şarttır.

(14) Satışa katılacak üçüncü şahısların verecekleri nakit teminatın ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunludur. Yapılacak satış neticesinde satış ihalesi üzerinde kalmayanların teminatları hemen geri verilir. Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın teminatı ise yedi gün içerisinde satış bedelinin yatırılmasından ve aynı süre içerisinde salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri anlaşan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalayarak Müdürlüğe vermesinden sonra iade edilir.

(15) Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın yedi gün içerisinde satış bedelini yatırarak sözleşme imzalamaması durumunda teminatı Başkanlığa gelir kaydedilir ve sekizinci fıkranın son cümlesi hükmüne göre işlem yapılır.

(16) Satış işleminin iptali talebiyle açılan davalarda; satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesiyle satış işleminin yargı kararı ile iptal edilmesi durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın ihale tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır. (madde: 15/A).

Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşları

MADDE 15/B- (1) Kentsel dönüşüm danışmanlık ve müzakere kuruluşları, Kanunun 6 ncı maddesinin on beşinci fıkrası kapsamında faaliyet göstermek için Başkanlık tarafından lisanslandırılan ticaret şirketleridir. Bu kuruluşlar, Kanun kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi süreçlerinde danışmanlık ve uyuşmazlıkların çözümü alanlarında faaliyet gösterir.

(2) Kentsel dönüşüm danışmanlık ve müzakere kuruluşlarında inşaat mühendisi, harita mühendisi, mimar, şehir plancısı, değerleme uzmanı ve hukukçu istihdam edilmesi zorunlu olup çalışanların mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Başkanlıkça veya Başkanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları gereklidir.

(3) Birinci fıkra uyarınca faaliyet gösterecek kentsel dönüşüm danışmanlık ve müzakere kuruluşlarının nama yazılı hisse sahiplerinin tamamının birinci fıkrada sayılan meslek gruplarından en az birinde fiilen en az beş yıl kıdeme sahip kişilerden olması gerekir.

(4) Bu kuruluşlar, Başkanlıktan izin belgesi alınması şartıyla herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın ülke genelinde hizmet verirler. Kentsel dönüşüm danışmanlık ve müzakere kuruluşlarınca, Başkanlıktan izin belgesi alınabilmesi için yapılacak başvurularda aşağıdaki belgeler sunulur:

a) Kuruluşların nama yazılı hisse sahiplerinin tamamının ikinci fıkrada sayılan meslek gruplarından en az birinde fiilen beş yıldan fazla kıdeme sahip olduğunu gösterir hizmet dökümü.

b) Kuruluşların nama yazılı hisse sahiplerinin tamamının ve kuruluşlarda ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin kasıtlı suçlardan hüküm giymediğini gösterir adli sicil arşiv kaydı.

c) Kuruluşun faaliyet konusunu birinci fıkrada sayılan faaliyetlerden seçtiğini gösterir vergi levhası.

ç) Ticaret odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge.

d) Kuruluşlarda ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin mesleklerinde fiilen en az beş yıl kıdeme sahip olduğunu gösterir hizmet dökümü.

e) Kuruluşlarda ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığına ilişkin sağlık raporu.

f) Kuruluşlarda, ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin imza beyannameleri.

g) Kuruluşlarda, ikinci fıkra gereğince istihdam edilenlerin kimlik belgeleri.

(5) Kuruluşların başvurularının uygun görülmesi hâlinde Başkanlıkça kentsel dönüşüm uygulamaları izin belgesi tanzim edilir. Verilen izin belgesi üç yıl için geçerlidir. İzin belgesini vize ettirmek isteyenlerden bu Yönetmelikte kuruluş için belirtilen şartlar aranır. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen izin belgesinin kullanımına izin verilmez. Vize süresinin sona ermesini müteakip 90 takvim günü içerisinde belgesini vize ettirmeyen kuruluşların belgesi Resmî Gazete ilan tarihi itibarıyla Başkanlıkça geçici olarak geri alınır.

(6) İzin belgesi verilirken Başkanlıkça 600.000 Türk Lirası nakdi teminat veya aynı tutarda teminat mektubu alınır. Kuruluşların faaliyetlerinin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde teminat, gerekli incelemeler yapılarak ticari faaliyetin sona erdiğinin Başkanlığa bildirilmesinin ardından bir yıl içerisinde iade edilir. Teminatın miktarı her yıl, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesinin (B) fıkrası hükmü uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında, takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılmak suretiyle belirlenir.

(7) Kuruluşlar, faaliyetlerinin niteliğine uygun şekilde çalışma mekânı ve yeterli sayıda toplantı ve özel görüşme odası bulundurmak zorundadır.

(8) Kuruluşlar, Kanun ve bu Yönetmelikte belirtilenler dışında başka ticarî faaliyette bulunamaz. Kuruluşlar görevini özenle, tarafsız bir biçimde ve bizzat yerine getirir.

(9) Kuruluşlara; yapı malikleri ile kiracı ve sınırlı ayni sahipleri veya kanuni temsilcileri başvuruda bulunabilirler.

(10) Kuruluşlar, taraflar ile Başkanlıkça gösterilen şartlara uygun bir hizmet sözleşmesi akdeder.

(11) Kuruluşlar, Kanuna ve bu Yönetmeliğe uygun olarak Kanun kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi konularında danışmanlık hizmeti verebilirler. Bu danışmanlık hizmeti neticesinde başvurucuya yazılı görüş verilir. Danışmanlık hizmet bedeli başvurucu tarafça karşılanır.

(12) Kuruluşlar, Kanun ve bu Yönetmelik kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi ile ilgili olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözüme

kavuşturulabilmesi amacıyla faaliyetlerini yürütebilirler. Kuruluşların uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulabilmesi amacıyla gösterdikleri faaliyetler için ödenecek hizmet bedeli aksi kararlaştırılmadıkça başvurucu tarafça karşılanır. Bu faaliyetlerin yürütülmesinde aşağıdaki hususlara uyulması gerekir:

a) Kuruluşlar, tarafların her biriyle ayrı ayrı veya birlikte görüşebilirler. Kuruluşlar tarafından yürütülen müzakere sürecine taraflar bizzat, kanuni temsilcileri veya vekilleri aracılığıyla katılabilirler. Taraflar; kuruluşlara başvurmak, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda serbesttirler. Taraflar gerek Kuruluşlara başvururken gerekse tüm süreç boyunca eşit haklara sahiptirler.

b) Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça kuruluşlar, uygulamaların yürütülmesi ile ilgili olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümü amacıyla taraflarla yaptıkları görüşmelerde kendilerine sunulan veya diğer bir şekilde elde ettiği bilgi ve belgeler ile diğer kayıtları gizli tutmakla yükümlüdür. Aksi kararlaştırılmadıkça taraflar ve görüşmelere katılan diğer kişiler de bu konudaki gizliliğe uymak zorundadırlar.

c) Kuruluşlar, bu faaliyetleri sonunda yapılan incelemeler ve değerlendirmeler ile tarafların anlaştıkları hususları içerir gerekçeli bir rapor düzenler. Bu raporda aşağıdaki hususlar yer alır:

1) Taraflara ait bilgiler.
2) Başvuru tarihi ile raporun düzenlenme tarihi.
3) İncelemenin konusu.
4) Kuruluşlardan gözlemlenmesi ve incelenmesi istenen unsurlar.
5) İnceleme yöntemi.
6) Bilimsel ve teknik dayanaklar.
7) Gerekçeli sonuç.
8) Kuruluşların unvanı, sicil numarası ve yetkililerin imzası.

(13) Kuruluşlar, danışmanlık faaliyetleri gereği hazırladıkları yazılı görüşleri ve uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulması amacıyla hazırladıkları raporları Başkanlık tarafından belirlenen sisteme yüklemekle ve bir nüshasını da beş yıl süreyle muhafaza etmekle yükümlüdür.

(14) Bu kuruluşlar, faaliyet gösterdikleri tarihten itibaren altı aylık periyotlar halinde faaliyet raporu hazırlamak ve Başkanlığa sunmakla yükümlüdür.

(15) Başkanlık, Kuruluşların faaliyetlerini denetlemeye yetkilidir.

(16) Başkan, Kuruluşların yürüttüğü faaliyetlere ilişkin ücret tarifesini belirlemeye yetkilidir. (Madde: 15/B)

BEŞİNCİ BÖLÜM
Yapılacak Yardımlar ve Tahliye

1) Kira yardımı ve diğer yardımlar

MADDE 16 – (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Başkanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli Başkanlıkça belirlenir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet edilen bağımsız bölümlerin malik, kiracı ve sınırlı ayni sahipleri 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.

(2) 6306 sayılı Kanun kapsamında 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıları Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karara göre;

a) Hak sahibi olanlara riskli yapılarda 18 ay, riskli ve rezerv yapı alanlarında ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

b) Gecekondu sahiplerine;

1) Riskli yapılarda birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar,

2) Riskli ve rezerv yapı alanlarında (a) bendi uyarınca hak sahipleri için belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

3) Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

kira yardımı yapılabilir.

(3) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda; kapıcı olup, kapıcı dairesinde ikamet edenler ile sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin beş katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmazı anlaşma yolu ile kamulaştırılanlara iki katı kadar, defaten kira yardımı yapılabilir.

(4) Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden veya riskli yapının yıktırıldığı tarihten itibaren bir yıl içinde, Başkanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli yapılarda ise Müdürlüğe veya Başkanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye yapılır. Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ve Kanunun 6/A maddesi kapsamında uygulama yürütülen alanlarda kira yardımı süresi yapının tahliye edildiği tarihten itibaren başlatılır.

(5) Kira yardımları;

a) Uygulama alanında talebin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Başkanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,

b) Riskli yapılarda talebin Müdürlükçe veya yetki devri yapılmış ise İdarece uygun görülmesi ve onaylanması üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına veya ilgililerine ödenmek üzere İdarenin hesabına,

yapılır. Dönüşüm projeleri özel hesabının finansman durumu gözetilerek Başkanlıkça uygun görülmesi halinde kira yardımının 1 yıla kadar olan kısmı peşin olarak ödenebilir. Kanunun 6/A maddesine göre yürütülen uygulamalarda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin üç katı kadar defaten taşınma yardımı yapılabilir.

(6) Kanun kapsamında, gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan, İdarenin ise İller Bankası Anonim Şirketinden veya bankalardan kullanacağı kredilere; Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Gerçek veya tüzel kişilere faiz desteği verilebilmesi için tahliye veya yıkım tarihinden itibaren en geç üç yıl içinde kredi almak üzere Başkanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekir.

(7) 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.

(8) İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.

(9) Kanun kapsamındaki vergi, harç ve ücret muafiyetleri, uygulama alanındaki mevcut yapıların imar mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkraları ile bu maddenin on ila on ikinci fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde uygulanır.

(10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz. Yeni inşaat konut ve işyerinden oluşuyor ise, muaf olunan inşaat alanı, yeni inşa edilen binadaki konut ve işyerinin bina içindeki metrekare cinsinden oranları çerçevesinde uygulanır.

(11) Riskli yapının bulunduğu parselin, boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması veya bu parselin yapılaşma hakkının imar hakkı aktarımı ile başka bir parsele taşınması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden; riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan veya imar hakkı transferi yapılan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır.

(12) Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır:[6]

a) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

b) 492 sayılı Kanunun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

c) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, mükerrer 79 uncu, 80 inci ve ek 1 inci maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

ç) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

d) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

e) Kullandırılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

f) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler ile riskli olarak tespit edilen yapı ile bu yapının yerine yapılacak yeni yapıya ilişkin olarak belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret. (madde: 16).

Tahliye ve yıkım

MADDE 17- (Başlığı ile Birlikte Değişik: RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ilgili kurumca veya maliklerce yürütülen uygulamalarda, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde veya hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanan alanlarda yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde, var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmetlerin borçları ile emlak vergisi gibi taşınmaza ilişkin vergilerin ödenerek yapının boş olarak ilgili kuruma veya uygulamayı yürüten yükleniciye yapıların yıkımını gerçekleştirmek üzere teslim edilmesi gerekir. İlgili kurum veya İdarece yürütülen uygulamalarda kurum/idarece belirlenecek takvime göre on beş gün içinde, maliklerce yürütülen uygulamalarda ise yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde yapıların tahliye edilmesi gerektiği hususu, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süreyle ilan edilmek suretiyle anlaşma sağlayıp sağlamadıklarına bakılmaksızın tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine bildirilir. Maliklerce yürütülen uygulamalarda, yapılan anlaşmada tahliye için herhangi bir süre belirtilmemiş olması halinde, tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine otuz günden az olmamak üzere süre verilerek bu bildirim yapılır. Belirtilen sürelerde yapının tahliye edilmemesi durumunda ilgili kurum veya İdarece, yapının idarî makamlarca zorla tahliye edileceği belirtilerek ve ilgililerine otuz günden az olmak üzere süre verilerek 8 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen usule uygun olarak tebligatta bulunulur. Bu süre içinde de tahliyenin gerçekleştirilmemesi durumunda, bu yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve bu yapıların tahliyesi 8 inci maddenin beşinci fıkrasında belirtilen şekilde ilgili kurum veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yürütülen etap veya adada birinci fıkra uyarınca maliklerinin anlaşma sağlayıp sağlamadıklarına bakılmaksızın tahliyesi gerçekleştirilen tüm yapıların yıktırılması için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile yapılan anlaşmada belirlenen şekil ve şartlarda yüklenici ya da maliklerden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine İdaresince yıkım ruhsatı düzenlenir.

Tahliye ve yıkım

MADDE 17- (Başlığı ile Birlikte Değişik: RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ilgili kurumca veya maliklerce yürütülen uygulamalarda, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde veya hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanan alanlarda yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde, var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmetlerin borçları ile emlak vergisi gibi taşınmaza ilişkin vergilerin ödenerek yapının boş olarak ilgili kuruma veya uygulamayı yürüten yükleniciye yapıların yıkımını gerçekleştirmek üzere teslim edilmesi gerekir. İlgili kurum veya İdarece yürütülen uygulamalarda kurum/idarece belirlenecek takvime göre on beş gün içinde, maliklerce yürütülen uygulamalarda ise yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde yapıların tahliye edilmesi gerektiği hususu, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süreyle ilan edilmek suretiyle anlaşma sağlayıp sağlamadıklarına bakılmaksızın tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine bildirilir. Maliklerce yürütülen uygulamalarda, yapılan anlaşmada tahliye için herhangi bir süre belirtilmemiş olması halinde, tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine otuz günden az olmamak üzere süre verilerek bu bildirim yapılır. Belirtilen sürelerde yapının tahliye edilmemesi durumunda ilgili kurum veya İdarece, yapının idarî makamlarca zorla tahliye edileceği belirtilerek ve ilgililerine otuz günden az olmak üzere süre verilerek 8 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen usule uygun olarak tebligatta bulunulur. Bu süre içinde de tahliyenin gerçekleştirilmemesi durumunda, bu yapılara elektrik, su ve doğal gaz

verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve bu yapıların tahliyesi 8 inci maddenin beşinci fıkrasında belirtilen şekilde ilgili kurum veya İdarece yapılır veya yaptırılır.
(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yürütülen etap veya adada birinci fıkra uyarınca maliklerinin anlaşma sağlayıp sağlamadıklarına bakılmaksızın tahliyesi gerçekleştirilen tüm yapıların yıktırılması için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile yapılan anlaşmada belirlenen şekil ve şartlarda yüklenici ya da maliklerden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine İdaresince yıkım ruhsatı düzenlenir. (madde: 17).

Planlama
1) Planlama süreci
(1) 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.

(2) Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki 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 ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

c) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya,
yetkilidir.

(3) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

(4) 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.

(5) Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 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 (madde: 18).
2) Planların değerlendirilmesi
(1) 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 (madde: 19).

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM
TAŞINMAZ KİRALARINA İLİŞKİN MEVZUAT

Türk Borçlar Kanunu'nun 22.01.2008 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne sunulan (Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM (S. Sayısı: 321)) tasarısının "Kira Sözleşmesi" başlığını taşıyan Dördüncü Bölümünün genel gerekçesinde[376];

"Kira Sözleşmesi" başlığını taşıyan Dördüncü Bölüm, üç ayırıma bölünerek, Birinci Ayırımda "Genel Hükümler"e, İkinci Ayırımda "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları"na ve Üçüncü Ayırımda da "Ürün Kirası"na yer verilmiştir. Birinci Ayırımda, 299 uncu maddede yer alan "Kira süresi" yeni bir düzenlemedir. Aynı şekilde, "Üçüncü kişinin sınırlı aynî hak sahibi olması" kenar başlığını taşıyan 310 uncu madde, "Kiralananda kiracı tarafından değişiklik yapılması"nı düzenleyen 320 nci madde, "Kiranın devri" kenar başlığını taşıyan 322 nci madde, "Takastan feragat yasağı" kenar başlıklı 325 inci madde, "Kiralananın geri verilmesinde gözden geçirme ve bildirme" konusundaki 334 üncü madde, yürürlükteki Kanunda mevcut olmayan yeni hükümlerdir. Dördüncü Bölümün İkinci Ayırımı 338 ilâ 355 inci maddelerden oluşmakta ve "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlığını taşımaktadır. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlenmesine dâhil edildiği içindir ki, bu özel Kanuna tâbi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar, bu ayırım altında düzenlenmiştir. Bu nedenle, Tasarının yasalaşması durumunda, 6570 sayılı Kanunun da yürürlükten kaldırılması öngörülmektedir. Bu ayırımda yer verilen hükümlerin pek çoğu, 6570 sayılı Kanunda bulunduğu hâlde, yürürlükteki Kanunda mevcut olmayan hükümlerdir. Meselâ, "Uygulama alanı", "Kiracının güvence vermesi", "Kira bedeli", "Kira bedelinin belirlenmesi", "Sözleşmenin sona ermesi", "Yeniden kiralama yasağı","Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi" kenar başlıklarını taşıyan 338, 341, 342, 343, 346 vd., 354 ve 355 inci maddeler böyledir. Buna karşılık; "Bağlantılı sözleşme", "Dava açma süresi ve kararın etkisi", "Kiracı aleyhine düzenleme yasağı" ve "Aile konutu" kenar başlıklı 339, 344, 345 ve 348 inci maddeler, yürürlükteki Kanunda ve 6570 sayılı Kanunda bulunmayan, yeni hükümlerdir. Kira sözleşmelerinin düzenlenmesinde de, Tasarının bütününde olduğu gibi, Yargıtay kararları ve Avrupa mevzuatı göz önünde tutulmuştur."

denilmektedir.

Yeni Türk Borçlar Kanunu ile getirilen yeniliklerden birisi de, "alt kiracı" ile ilgili hükümlerdir. Bu hükümlerde (madde: 322), kiracının, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebileceği belirtilmiştir. Ancak, kiracının, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemeyeceği açıklanmıştır. Yeni düzenlemede, alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olduğu, bu durumda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği belirtilmiştir.

1. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİ GENEL HÜKÜMLER

Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira sözleşmesi,

1.1.1.1.1.1.1.1 Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı,

1.1.1.1.1.1.1.2 Kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği

sözleşmedir (madde: 299).

376Anonim TBMM, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne sunulan (Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM (S. Sayısı: 321)) tasarısının "Kira Sözleşmesi" başlığını taşıyan Dördüncü Bölümünün genel gerekçesi, https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.

Kira Süresi
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 (madde: 299).

Kiraya Verenin Borçları
a. 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 (madde: 301).
b. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklere Katlanma Borcu: Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklere, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır (madde: 302).
c. Yan Giderlere Katlanma Borcu: Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür (madde: 303).
d. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu
1) 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 (madde: 304).
2) Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden sorumluluk
-Genel olarak: Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden
1.1.1.1.1.1.1.3 Ayıpların giderilmesini veya

1.1.1.1.1.1.1.4 Kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da

1.1.1.1.1.1.1.5 Zararının giderilmesini isteyebilir.

Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez.
Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır (madde: 305).
-Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih: 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 (madde: 306).
-Kira bedelinin indirilmesi: 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 (madde: 307).

-Zararın giderimi: Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür (madde: 308).
e. Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluk
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 (madde: 309).
2) Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması
-Kiralananın el değiştirmesi: Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.
Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır (madde: 310).

-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 (madde: 311).
-Tapu siciline şerh: Taşınmaz kiralarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir (madde: 312).

Kiracının Borçları
a. Kira bedelini ödeme borcu
1) Genel olarak: Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür (madde: 313).
2) İfa zamanı: Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür (madde: 314).
3) 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 (madde: 315).
4) 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 (madde: 316).
5) Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu: Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır (madde: 317).
6) Ayıpları kiraya verene bildirme borcu: Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur (madde: 318).
7) 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 (madde: 319).

Özel Durumlar
a. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması
1) 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 (madde: 320).
2) 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 (madde: 321).

b. 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 (madde: 322).
c. 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 (madde: 323).
d. Kiralananın Kullanılmaması
1) Genel olarak: 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 (madde: 324).
2) 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 (madde: 325).
e. Takastan Feragat Yasağı: Kiracı ve kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan alacaklarını takas etme hakkından önceden feragat edemezler (madde: 326).

Sözleşmenin Sona Ermesi
a. 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 (madde: 327).
b. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi
1) Genel olarak: 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 (madde: 328).
2) Taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında: Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya 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 (madde: 329).
3) Taşınır kiralarında: Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.
Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirimiyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur (madde: 330).
c. Olağanüstü Fesih

1) 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 (madde: 331).
2) 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 (madde: 332).
3) Kiracının ölümü: Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler (madde: 333).

Kiralananın Geri Verilmesi
a. 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 (madde: 334).
b. 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 (madde: 335).

Kiraya Verenin Hapis Hakkı
a. Konusu: 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.
Kiraya verenin hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanana getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar.
Hapis hakkı, kiracının haczedilemeyen malları üzerinde kullanılamaz (madde: 336).
b. Üçüncü kişilere ait olan eşya: 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.
Kiraya veren, kiracı tarafından kiralanana getirilmiş olan taşınırların kiracının mülkiyetinde olmadığını kira sözleşmesi devam ederken öğrendiği hâlde, sözleşmeyi en yakın fesih döneminin sonu için feshetmezse, bu eşya üzerindeki hapis hakkını kaybeder (madde: 337).
c. Hakkın kullanılması: 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 (madde: 338).

2. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

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.

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 (madde: 339).

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 (madde: 340).

Kullanma 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 (madde: 341).

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 (madde: 342).

Kira Bedeli
a. Genel olarak: Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz (madde: 343).

b. Belirlenmesi: Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.
Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli,
2.1.1.1.1.1.1.1 Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla

2.1.1.1.1.1.1.2 Hâkim tarafından,

2.1.1.1.1.1.1.3 Kiralananın durumu göz önüne alınarak

2.1.1.1.1.1.1.4 Hakkaniyete göre

belirlenir.
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 tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim 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 (madde: 344).
c. 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 (madde: 345).
d. 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.
Ancak bu madde; kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz (madde: 346).

Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Kira Sözleşmelerinde Yeni Düzenleme
13.09.2018 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 12.09.2018 tarihli ve 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararnamesi ile, 20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanunun 1 inci maddesi gereği, 07.08.1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir;
"g) Türkiye'de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz"
Aynı karar eklenen geçici 2. Maddesi ile, yukarıdaki (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış olan bedellerin, Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenmiş durumlar dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirleneceği öngörülmüştür.
12.09.2018 tarihli ve 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararnamesi ardından 06.10.2018 ve 16.11.2018 tarihli Resmî Gazeteler de "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğler (Tebliğ No: 2018-32/51 ve 2018-32/52)" yayımlanmıştır.377
Bu tebliğler ile, 28/2/2008 tarihli ve 26801 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'in 8.Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.
Yeni düzenlemede, tebliğin "Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli Sözleşmeler" başlıklı 8.maddesinde;
"Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli Sözleşmeler
MADDE 8 – (Mülga:RG-11/7/2009-27285) (Yeniden Düzenleme:RG-6/10/2018-30557) (Değişik:RG-16/11/2018-30597)
(1) Türkiye'de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.
(2) Türkiye'de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.
(3) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye'de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

377 *Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ, (Tebliğ No: 2008-32/34), https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=11990&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5; Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.*

(4) Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli konaklama tesislerinin işletilmesi amacıyla kiralanmasıyla ilgili gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.
(5) Gümrüksüz satış mağazalarının kiralanmasına ilişkin gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.
(6) Türkiye'de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; yurt dışında ifa edilecekler ile gemi adamlarının taraf oldukları dışında kalan iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.
(7) Türkiye'de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; aşağıda belirtilenler dışında kalan danışmanlık, aracılık ve taşımacılık dâhil hizmet sözleşmelerinde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.
a) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin taraf oldukları hizmet sözleşmeleri,
b) İhracat, transit ticaret, ihracat sayılan satış ve teslimler ile döviz kazandırıcı hizmet ve faaliyetler kapsamında yapılan hizmet sözleşmeleri,
c) Türkiye'de yerleşik kişilerin yurtdışında gerçekleştirecekleri faaliyetler kapsamında yapılan hizmet sözleşmeleri,
ç) Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; Türkiye'de başlayıp yurtdışında sonlanan, yurtdışında başlayıp Türkiye'de sonlanan veya yurt dışında başlayıp yurtdışında sonlanan hizmet sözleşmeleri.
d) (Ek:RG-30/1/2021-31380) Türkiye'de yerleşik kişilerin Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli konaklama tesislerinde akdedeceği konaklama hizmet sözleşmeleri.
(8) Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; döviz cinsinden maliyet içeren eser sözleşmelerinde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.
(9) Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt satış sözleşmeleri dışında kalan menkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.
(10) Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan menkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.
(11) Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; bilişim teknolojileri kapsamında yurt dışında üretilen yazılımlara ilişkin satış sözleşmeleri ile yurt dışında üretilen donanım ve yazılımlara ilişkin lisans ve hizmet sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.
(12) 4490 sayılı Türk Uluslararası Gemi Sicili Kanunu ile 491 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda tanımlanan gemilere ilişkin finansal kiralama (leasing) sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.
(13) 32 sayılı Kararın 17 ve 17/A maddeleri kapsamında yapılacak finansal kiralama (leasing) sözleşmelerine ilişkin bedellerin döviz cinsinden kararlaştırılması mümkündür.
(14) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye'de yerleşik kişilerin taraf olduğu iş sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.
(15) On altıncı fıkra hükümleri saklı kalmak kaydıyla, kamu kurum ve kuruluşlarının veya Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı şirketleri ile Endüstriyel Yetkinlik Değerlendirme ve Destekleme Programı (EYDEP) kapsamında (A) veya (B) seviye sertifikaya sahip olan şirketlerin taraf olduğu gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.

(16) Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu döviz cinsinden veya dövize endeksli ihaleler, sözleşmeler ve milletlerarası andlaşmaların ifası kapsamında gerçekleştirilecek olan projeler dahilinde; yükleniciler veya görevli şirketlerin ve bunların sözleşme imzaladığı tarafların üçüncü taraflarla akdedeceği veya bahsi geçen projeler çerçevesinde akdedilecek, gayrimenkul satış sözleşmeleri ve iş sözleşmeleri dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.
(17) 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen işlemlere ilişkin olarak yapılan sözleşmelerde sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür. Bu işlemlerle ilgili olarak bankaların taraf olduğu sözleşmelerde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.
(18) 32 sayılı Karar hükümleri saklı kalmak kaydıyla, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile bu Kanuna dayalı olarak yapılan düzenlemeler çerçevesinde sermaye piyasası araçlarının (yabancı sermaye piyasası araçları ve depo sertifikaları ile yabancı yatırım fonu payları da dahil olmak üzere) döviz cinsinden oluşturulması, ihracı, alım satımı ve yapılan işlemlere ilişkin yükümlülüklerin döviz cinsinden kararlaştırılması mümkündür.
(19) Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye'de bulunan; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin veya ortak kontrol ve/veya kontrolüne sahip bulunduğu şirketler ile serbest bölgedeki faaliyetleri kapsamında serbest bölgelerdeki şirketlerin işveren veya hizmet alan olarak taraf olduğu iş ve hizmet sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.
(20) Türkiye'de yerleşik yolcu, yük veya posta taşıma faaliyetinde bulunan ticari havayolu işletmeleri; hava taşıma araçlarına, motorlarına ve bunların aksam ve parçalarına yönelik teknik bakım hizmeti veren şirketler; sivil havacılık mevzuatı kapsamında havalimanlarında yer hizmetleri yapmak üzere çalışma ruhsatı alan veya yetkilendirilen kamu ya da özel hukuk tüzel kişiliği statüsündeki kuruluşlar ile söz konusu kuruluşların kurdukları işletme ve şirketler ile doğrudan veya dolaylı olarak sermayelerinde en az yüzde elli hisse oranına sahip olduğu ortaklıkların Türkiye'de yerleşik kişilerle döviz cinsinden veya dövize endeksli bedeller içeren gayrimenkul satış, gayrimenkul kiralama ve iş sözleşmeleri haricindeki sözleşmeleri akdetmeleri mümkündür.
(21) 2/6/2021 tarihli ve 31499 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tıbbi Cihaz Yönetmeliği ve 2/6/2021 tarihli ve 31499 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İn Vitro Tanı Amaçlı Tıbbi Cihaz Yönetmeliği uyarınca atanmış Türkiye'de yerleşik onaylanmış kuruluşların imalatçı firmalarla anılan yönetmelikler kapsamında akdettiği hizmet sözleşmelerini ve Türkiye'de yerleşik kişilerle yaptıkları iş sözleşmelerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak akdetmeleri mümkündür.
(22) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamayan sözleşmeler kapsamında düzenlenecek kıymetli evraklarda yer alan bedellerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenmesi mümkün değildir. Ancak, 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenmiş ve dolaşıma girmiş bulunan bu kapsamdaki kıymetli evraklar anılan geçici madde hükmünden istisnadır.
(23) Uluslararası piyasalarda fiyatı döviz cinsinden belirlenen kıymetli madenlere ve/veya emtiaya endekslenen ve/veya dolaylı olarak dövize endekslenen sözleşmeler, 32 sayılı Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendi uygulaması kapsamında dövize endeksli sözleşme olarak değerlendirilir. Ancak, taşımacılık faaliyetlerine ilişkin hizmet sözleşmelerinde akaryakıt fiyatlarına endeksleme yapılması mümkündür.
(24) Türkiye'de yerleşik kişilerin yurt dışındaki; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, işlettiği veya yönettiği fonlar, doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin bulunduğu şirketler 32 sayılı Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendi uygulaması kapsamında Türkiye'de yerleşik olarak değerlendirilir. Ancak, sözleşmenin yurt dışında ifa edilmesi durumunda bu fıkra hükmü uygulanmaz.

(25) Bu madde uyarınca akdedilecek sözleşmelerde istisna kapsamına alınan, ancak 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan sözleşmeler de anılan geçici madde hükmünden istisnadır.
(26) 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan, taşıt kiralama ve yolcu taşıma amaçlı ticari taşıt satış sözleşmeleri anılan geçici madde hükmünden istisnadır.
(27) 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş bulunan, menkul ve gayrimenkullere ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri anılan geçici madde hükmünden istisnadır.
(28) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedellerin 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenmesi zorunludur.
(29) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.
32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar ile gayrimenkul kira sözleşmeleri kapsamında verilen depozitolar ve sözleşmelerin ifası kapsamında dolaşıma girmiş kıymetli evraklar için bu fıkra hükmü uygulanmaz."

Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi
a. Bildirim Yoluyla
1) Genel olarak: Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş 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 (madde: 347).
2) Bildirimin geçerliliği

a) Şekil: Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır (madde: 348).
b) Aile konutu: 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 (madde: 349).
b. Dava Yoluyla
1) Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle
a) Gereksinim, yeniden inşa ve imar: 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 (madde: 350).
BİLGİ NOTU: Miras hukukunda alt – üst soy!
Miras hukukunda alt soy miras bırakanın çocuklarıdır. Alt soy, çocuklar, torunlar, torunlarının çocukları, çocuklarının torunları ve devamıdır. Miras bırakının altsoyu 1. Zümre mirasçılardır. Üstsoylar da miras bırakana yakınlıklarına göre derecelenirler. Miras bırakanın ana ve babası ile kardeşler, yeğenler, bunların çocukları, torunları ve devamı 2. Zümre mirasçılardır. 3. Zümre mirasçılar, ölenin büyükanne ve büyükbabaları ile bunların çocukları yani amca, dayı, hala, teyze, kuzen ve devamından oluşur. 4. Zümre ise, büyükanne ve büyükbabanın ana ve babaları ile bunların alt soylarıdır.Miras hukukuna göre, yakın zümre uzaktaki zümreyi miras dışı bırakır. Mirasın bir diğer zümreye geçilebilmesi için o zümrenin içinde hiç mirasçının bulunmaması gerekir. 1. Zümrede bir kişi bile varsa ikinci zümreden hiçbir kişi mirastan pay alamaz. 1. Zümrede kimse kalmamış ise o zaman ikinci zümreye geçilir. Zümre içinde bulunan tabakalarda miras bırakana en yakın olan kişi mirasçı olur. Yani miras bırakana yakın olan kişi kendi altsoyunu miras dışında bırakır.
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 (madde: 351).
2) 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,
2.1.1.1.1.1.1.5 bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde;

2.1.1.1.1.1.1.6 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 (madde: 352).

a) 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 (madde: 353).
b) Dava sebeplerinin sınırlılığı: Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez (madde: 354).
c) 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 (madde: 355).
d) 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 (madde: 356).

3. KAMU TAŞINMAZLARININ KİRALANMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi görev ve yetkisi, adı 07.07.2018 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan 700 sayılı Cumhurbaşkanı Kararnamesi ile Hazine ve Maliye Bakanlığı olarak değiştirilen Bakanlığa aittir.
Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğ hükümleri ile Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Genelgelere göre yürütülmektedir.
Hazineye Ait Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar: Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden kiraya verilemeyecek olanlar, 20 Ekim 2005 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan 300 Sıra Nolu Milli Emlak Genel Tebliğinde açıklanmıştır.
Tebliğ de belirtilen 16/12/1984 tarihli ve 18607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Aynî Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 97. Maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.
300 Sıra Nolu Tebliğin[378], "II. KİRAYA VERİLEMEYECEK TAŞINMAZLAR" başlıklı bölümüne göre, Hazine ve Maliye Bakanlığınca kiraya verilmesi mümkün olmayan taşınmazlar şunlardır;

1. Kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacında kullanılan taşınmazlar, (Bu gibi taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler hariç)

2. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunup, bu Kanunda belirtilen amaçlar dışında kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar,

3. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

4. 2873 sayılı Kanun uyarınca; millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanları içinde kalan ve Tarım ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

378 Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No : 300), Kamu Taşınmazlarının Kiralanmasına İlişkin Genel Hükümler, Mevzuat Bilgi Sistemi https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=9553&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.

5. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olup, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

6. 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olup, Genelkurmay Başkanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

7. 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

8. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 79. maddesinin 2 nci fıkrası kapsamında kalan taşınmazlar,

9. İbadet yerleri,

10. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da ilan edilmiş olan özel çevre koruma bölgesinde kalan taşınmazlar,

11. Özel kanunları gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam eden taşınmazlar (4070, 4071, 4072 vb.).

12. İl Özel İdarelerince kiraya verilmesi gereken, su ürünü üretim yerleri ile kaynak ve yer altı suları.

Bu bölümün 7, 8, 10 ve 12. maddelerinde belirtilen taşınmazların kiralanmasına yönelik talepler ilgili kurumlara yönlendirilecek, diğerleri ise reddedilecektir.

Hazineye Ait Kiraya Verilecek Taşınmazlar: Kiraya verilecek taşınmazlar,19.06.2007 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 3. Bölümünde, "Taşınmazların Kiraya Verilmesi" başlığı altında düzenlenmiştir379.

Hazineye ait taşınmazların kiraya verilmesinde (madde: 67) tahmin edilen yıllık kira bedelinde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45 inci maddesine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif usulü, bu sınırı aşanlarda ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüyle kiraya verilemeyen taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle kira ihalesine çıkarılır ve bunlar Devlet İhale Kanunu'nun 43 üncü ve 49 uncu maddeleri uyarınca pazarlık ihalesine bırakılmaz. Kanunun 51 inci maddesinin (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim bütçe kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da kira ihalesi pazarlıkla yapılamaz. Kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen Hazine taşınmazları, Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine, Hazinenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki payları (f) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.Taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Bakanlıkça belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir.

1. Tarım arazilerinin kiraya verilmesi,

2. Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinden Bakanlıkça belirlenenlerin dışında kalanların kiraya verilmesi,

3. Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi,

4. Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi,

5. Baz istasyonları, radyo ve televizyon vericileri ile radyolink vericileri gibi tesisler için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi,

6. Taşınmazların genel bütçe kapsamı dışındaki kamu idarelerine kiraya verilmesi,

7. Taşınmazların ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiraya verilmesi,

8. Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralanması talep edilen, bu parselle bütünlük arz eden ve müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi,

9. Reklam levhası konulmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi,

10. Bakanlıkça belirlenen esaslar çerçevesinde rekreatif amaçlı iskelelerin kiraya verilmesi, ,

---

379 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=11385&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.

11. Taşınmazların; mevzuatında yer alan özel hükümler doğrultusunda doğrudan kiraya verilmesi öngörülen kişilere kiraya verilmesi,

12. Taşınmazların; kamu yararına çalışan dernekler ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara; yönetim binası ile üyelerinin sosyal ve diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler hariç olmak üzere sağlık ve eğitim amaçlı kiraya verilmesi,

13. Taşınmazların; vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları ile kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, kendi kuruluş kanunlarında yer alan asli kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere kiraya verilmesi,

14. Taşınmazların geleneksel el sanatları faaliyetleri yapılması ile münhasıran yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması amacıyla kiraya verilmesi.

15. Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralanması talep edilen ve İdarece uygun görülen taşınmazların (tahsisli taşınmaz içerisinde yer almayan otoparklar hariç) ilk sözleşme tarihinden itibaren toplam kira süresi yirmi yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin "Kiralarda sözleşme süresi" başlıklı 68. Maddesinde, kiraya verilecek taşınmazların kira süresinin on yıldan çok olamayacağı, ancak, turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım, doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süreyle kiraya verilmesinin mümkün olduğu, üç yıldan fazla süreyle kiraya verme işlerinde önceden Bakanlıktan izin alınacağı belirtilmiştir.

Yönetmelik gereği aşağıdaki yerlerin sözleşme ile kiraya verilebileceği belirtilmiştir. Bu yerler şunlardır;

- Tarım arazilerinin kiraya verilmesi (madde: 69),
- Tahsisli ve kiralanmış yerlerdeki işlemler (madde: 70),
- Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi (madde: 71),
- Ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı amaçlı kiralama işlemleri (madde: 72),
- Tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkileri kiralama işlemleri (madde: 72/A),
- Hazinenin paylı veya elbirliği mülkiyetinde olan taşınmazlardaki Hazine paylarının kiraya verilmesi (madde: 73)
- Alt kiracılık (madde: 73/A)
- Kira sözleşmesinin sona ermesi ve feshi (madde: 74),
- Hafriyat toprağı ile inşaat ve yıkıntı atıkları depolama alanlarının kiraya verilmesi (madde: 74/A)
- Millet bahçelerinin kiraya verilmesi (madde 74/B)

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 2. Bölümünde, taşınmazların kiraya verilmesinde "İhale Usulleri" açıklanmıştır. Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde (madde: 27);

a) Kapalı teklif usulü,
b) Açık teklif usulü,
c) Pazarlık usulü,

uygulanacaktır.

4. İMAR PLANI BULUNMAYAN VEYA İMAR PLANINDA TARIMSAL AMACA AYRILAN HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN KİRALANMASI VE SATIŞI

18 Mayıs 2018 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan 11.05.2018 tarihli ve 7143 sayılı kanun ile 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna Ek 6. Madde eklenerek imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan hazineye ait tarım arazilerinin kiralanması ve satışında yeni hükümler getirilmiştir. Bu hüküm ile;

"EK MADDE 6- (Ek: 11/5/2018-7143/17 md.)

(Değişik: 8/4/2022-7394/17 md.) İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazileri; 31/12/2019 tarihinden önce en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği Bakanlıkça belirlenen kullanıcılarına, cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden on yıla kadar doğrudan kiralanabilir.

Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi uzatılabilir veya bu araziler sözleşme hükümleri çerçevesinde on yıllık kullanımı müteakip kiracılarına doğrudan satılabilir. Bu arazilerin satışında 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir

alan sınırları içinde yer alan araziler için bu Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası, bu tarih itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan araziler için ise 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır."
denilmekte ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemede Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkili kılınmış bulunmaktadır.

Son olarak 22 Mayıs 2026 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 07.05.2026 tarihli ve 7579 sayılı Kanun ile 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna Ek 7. Madde eklenmiştir. Bu hüküm ile *"EK MADDE 7- (Ek:7/5/2026-7579/19 md.) Kamu kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılması ve kamu kurum ve kuruluşları ile bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerinin münhasıran yatırım ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla,*

a) Özel kanunları gereği tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescili gereken yerleri tespit, tahdit ve tahsise yetkili bakanlığın uygun görüşüne istinaden mevzuatı çerçevesinde Hazine adına tescil ettirmeye; muvafakatlerine istinaden 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskan İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun kapsamındakiler de dâhil olmak üzere kamu idarelerine tahsisli Hazine taşınmazlarının tahsislerini kaldırmaya, bu taşınmazları bu fıkranın (b) bendinde sayılanlara bedelsiz devretmeye, yapılacak imar planlarına göre kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Bakanlıkça ihtiyaç duyulan yerleri bedelsiz olarak Hazine adına tescile,

b) Bu fıkra kapsamındaki taşınmazların, Bakanlık veya Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerince kendi mevzuatları çerçevesinde değerlendirilmesine ve bu değerlendirmenin hangi idare tarafından yapılacağına,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca karar verilir.

Birinci fıkra kapsamındaki taşınmazların;

a) Değerlendirme işleminin Bakanlık tarafından yapılması halinde; taşınmazların değerlendirilmesinden yapılan masraflar düşüldükten sonra elde edilen gelirlerin tamamı genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir olarak kaydedilir, kaydedilen bu tutar karşılığında Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye ve ödenek kaydedilen tutarlardan yılı içinde harcanmayan kısımları ertesi yıl bütçesine devren ödenek kaydetmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir.

Bu gelirlerin yüzde 40'ı Bakanlık tarafından birinci fıkra kapsamında izin veya muvafakat sahibi kamu idarelerine veya ilgili bakanlığın talebi üzerine izin veya muvafakat sahibi bakanlıkların bağlı, ilgili ve ilişkili kurumlarına aktarılır. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine yapılacak kaynak transferleri ödenek aktarma suretiyle yapılır. Aktarılan bu ödeneklerden yılı içinde harcanmayan tutarları ertesi yıl bütçelerine aynı amaçla kullanılmak üzere devren ödenek kaydetmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir. Yatırım niteliğindeki ödenekler yılı yatırım programı ile ilişkilendirilir. Genel bütçe kapsamındaki idareler dışındaki kamu idarelerine yapılacak kaynak transferleri ise bütçe gideri kaydedilmek suretiyle gerçekleştirilir. Merkezi yönetim kapsamındaki diğer idareler tarafından tahsil edilen tutarlar, ilgili kamu idaresince bir yandan (B) işaretli cetvele gelir, diğer yandan (A) işaretli cetvelin mevcut veya yeni açılacak tertiplerine ödenek kaydedilir.

Bu gelirlerin yüzde 60'a kadar kısmı ise Bakanlık bütçesine gider kaydedilmek üzere yerleşim yerlerinin ve toplumun afetlere karşı dirençliliğinin artırılması, afet risklerinin azaltılarak sosyal ve ekonomik etkilerinin en aza indirilmesi ve afet yönetiminin tüm süreçlerinin etkin bir şekilde yürütülmesi amacıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında afet riski altındaki alanların dönüşümü, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamında sosyal konut üretimi ve 5/4/2023 tarihli ve 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun kapsamındaki uygulamalar için Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerine aktarılır.

b) Değerlendirme işleminin Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştirakleri tarafından yapılması halinde; tutarlar ilgili kurum tarafından tahsil edilir, yapılan masraflar düşüldükten sonra kalan tutarın yüzde 60'ı ilgili kurum tarafından gelir kaydedilir. Bu tutar yerleşim yerlerinin ve toplumun afetlere karşı dirençliliğinin artırılması, afet risklerinin azaltılarak sosyal ve ekonomik etkilerinin en aza indirilmesi ve afet yönetiminin tüm süreçlerinin etkin bir şekilde yürütülmesi amacıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında afet riski altındaki alanların dönüşümü, 2985 sayılı Kanun kapsamında sosyal konut üretimi ve 7452 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalar için kullanılır veya bu tutar aynı amaçlarla kullanılmak üzere kısmen veya

tamamen Bakanlığın diğer bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerine aktarılabilir. Geri kalan yüzde 40 ise genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir olarak kaydedilmek üzere Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına gönderilir. Söz konusu gelirler karşılığı yapılacak işlemlerde bu fıkranın (a) bendinde düzenlenen hükümler uygulanır.

Bu madde kapsamında elde edilen gelirler hakkında 5 inci maddenin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, uygulamayı yönlendirmeye ve izlemeye, uygulamada ortaya çıkacak tereddütleri gidermeye Bakanlık yetkilidir."

ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM

EMLAK VERGİSİ KANUNU

1. GİRİŞ

Emlak vergisi, ilk başta merkezi yönetimin önemli gelir kaynakları arasında yer almıştır. 01.01.1986 tarihinden başlayarak ise, yükümlülerin bildirimleri (beyanları) üzerine yıllık olarak belediyeler tarafından tarh ve tahakkuk ettirilmesi kabul edilmiş ve böylece belediyelerin gelirleri arasına katılmıştır. Bir diğer deyişle, belediyeler, 1986 yılı ile birlikte, yükümlüyü saptayan, vergi koyan (tarh eden), gerçekleştiren (tahakkuk ettiren) ve toplayan (tahsil eden) kurum olarak yetkilendirilmişlerdir.

Bu arada, emlak vergisinin tarh ve tahakkukunu düzenleyen 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nın 11. ve 21. maddelerinde, 09.04.2002 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4751 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikle, emlak vergisinde genel bildirim ilkesi kaldırılmış, yasada genel bildirime ilişkin olarak yer alan hükümler çıkarılmış, emlak vergisinin tarh ve tahakkukuna temel olacak arsa ve arazi birim metrekare değerlerinin dört yılda bir belirlenmesi ilkesi getirilmiştir.

Buna göre,

- Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Yasası'nın mükerrer 49. maddesine göre, dört yılda bir olmak üzere, 72. maddeye göre kurulacak komisyonlar tarafından asgari ölçüde birim değerlerin takdir edilmesi,
- Binalar için, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ortaklaşa bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin saptanması ve bu değerlerin her yıl açıklanması,

ilkesi benimsenmiştir.

Emlak vergisinde 2002, 2006, 2010 ve devamında her dört yılda bir gelen bildirim süresince

1.1.1.1.1.1.1.1 Yükümlülerden emlak vergisi beyannamesi alınmaması,

1.1.1.1.1.1.1.2 Asgari ölçüde birim değerlerinin takdir komisyonlarınca belirlenmesi,

1.1.1.1.1.1.1.3 Emlak vergisinin belediyelerce tarhı (vergi konulması),

yoluna gidilmiştir.

Emlak vergisinde verginin tarhı (salınması, verginin konulması), vergi alacağının yasalarında gösterilen matrahı (vergi için temel alınan değeri) ve oranlar üzerinden belediyece hesaplanarak bu alacağın miktar olarak saptanmasıdır. Emlak vergisinin tahakkuku (gerçekleşmesi) ise, vergilendirilen (tarh edilen) ve bildirilen (tebliğ edilen) vergilerin ödenecek aşamaya gelmesidir.

Özetle söylemek gerekirse, 2002 tarihli ve 4751 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikle, emlak vergisinde kolaylığı ve basitliği sağlamak amacıyla, Emlak Vergisi Yasası'nın 33. maddesinin (1) ile (7) numaralı fıkraları gereği vergi değerini değiştiren nedenlerin bulunması hariç, bildirim ilkesi kaldırılmıştır.

Günümüzdeki emlak vergisinin temelleri, tarımsal topraklar üzerindeki mülkiyetin, güçlü bir devlet maliyesi için vergilendirildiği 1. Napolyon dönemine dek uzanır. Fransa'da, 1807 yılında başlayan kadastronun amacı, gayrimenkullerden alınan vergilerin toplanması için bir temel oluşturmaktı. Günümüzdeki tapu ve kadastro sisteminin başlangıcı feodal dönemdeki "vergi kadastrosu" olarak nitelenen bu ilk kadastrolardır. Türkiye'de kadastro ile ilgili ilk düzenleme, 22.04.1925 tarihli ve 658 sayılı Kadastro Yasası'dır. Kadastro konusunda ikinci düzenleme ise, 23.12.1934 tarihli ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Yasası ve 05.12.1934 tarih ve 2/3642 sayılı Uygulama Tüzüğüdür.

Türkiye'de, Avrupa ülkelerindeki uygulamalar yerinde incelenerek, Avrupa'dan 118 yıl sonra (1807-1925) yürürlüğe konulan 22.04.1925 tarihli ve 658 sayılı Kadastro Yasası ile, taşınmazların mülkiyet durumlarının ve sınırlarının yanı sıra, vergilemeye temel oluşturacak ekonomik verilerin de belirlenmesi öngörülmüştür. 658 sayılı Kadastro Yasası'nın vergilendirmeyi de içeren çok amaçlılığa dönük yaklaşımı, 23.12.1934 tarihli ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Yasası ile terk edilmiştir.
Belediye Gelirleri Yasası'nın 102. maddesi ile Emlak Vergisi Yasası'nın 37. maddesi, Vergi Usul Yasası'nda belirtilen vergi inceleme yetkisi dışındaki mahallinde en büyük mal memuruna verilmiş görev ve yetkilerin, emlak vergisinin uygulanması yönünden "belediye başkanları" tarafından kullanılacağını öngörmektedir.
Belediye Yasası'na göre, "özel yasaları gereğince belediyeye ait vergilerin tarh, tahakkuk ve tahsilini yapmak veya yaptırmak," belediyelerin yetkileri arasındadır (5393 sayılı Yasa, Madde: 15/d). "Belediyelerin gelir ve alacaklarını takip ve tahsil etmek," ise belediye başkanlarının görevleri ve yetkileri arasında sayılmıştır (5393 sayılı Yasa, madde: 38/f). Belediye başkanı, görevlerinden ve yetkilerinden bir kısmını, uygun görmesi durumunda, yöneticilik sıfatı bulunan belediye görevlilerine devredebilir (5393 sayılı Yasa, madde: 42).
Belediye Yasası ile (madde: 85/g), Emlak Vergisi Yasası'nın "Vergi Hasılatından Verilecek Paylar" maddesi (madde: 38) yürürlükten kaldırılmıştır. Buna karşın, "büyükşehir belediyelerinde büyükşehir sınırları ve mücavir alanları içinde belediyelerince tahsil edilen emlak vergisi tutarlarının tamamı ilgili ilçe belediyeleri tarafından alınmaktadır. Bu paylardan büyükşehir belediyesine veya il özel idaresine ayrıca pay kesilmemektedir (madde: 59/son fıkra). Böylece, emlak vergisi belediyelerin ana gelir kaynaklarından biri durumuna gelmiştir.
Belediyeler, emlak vergisi ile ilgili hizmetleri, Anayasanın 128. maddesinde yer alan, "... kamu hizmetlerinin gerektirdiği asli ve sürekli görevler, memurlar ... eliyle görülür," hükmü gereği, belediyede çalışan görevliler aracılığıyla yerine getirmektedirler.Bu nedenle, belediyelerin, emlak vergilerinin tarh (vergilendirme), tahakkuk (gerçekleşme), tebliğ (bildiri) ve tahsil (toplama) işlemlerini Kamu İhale Yasası'na göre üçüncü kişilere yaptırabileceklerine ilişkin düzenlemelere yer verilmemiştir.
213 sayılı Vergi Usul Yasası'na göre, "vergi dairesi", yükümlüyü (mükellefi) saptayan, vergi koyan (tarh eden), gerçekleştiren (tahakkuk ettiren) ve toplayan (tahsil eden) dairedir (madde: 4). "Vergi dairesi" deyimi, Emlak Vergisi Yasası'nın 37. maddesine göre, "... belediyeleri ifade eder." "Belediyeler" deyimi ile il ve ilçe belediyeleri kastedilmektedir. Bir il veya ilçe sınırları içerisinde birden fazla belediye olması durumunda, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan araziye ait arazi vergisini tarha (vergi koymaya) yetkili olacak belediye, ilgili valiler tarafından belirlenir (1319 sayılı Yasa, madde: 11 ve 21).
Emlak vergisinin tarh ve tahakkuku ilgili belediyeler tarafından yapılır (1319 sayılı Yasa, madde: 11 ve 21). Emlak Vergisi Yasası (madde: 37) ve Belediye Gelirleri Yasası (madde: 98) gereği, "... emlak vergisi hakkında, Vergi Usul Yasası ile Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Yasa hükümleri uygulanır." Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Yasa (AATUHY), belediyelere ilişkin "asli ve fer'i" alacakların "takip ve tahsili" işlemlerini düzenlerken; Vergi Usul Kanunu (VUK), emlak vergisi değerlerinin belirlenmesi (mükerrer m. 49) ve bu değerleri saptayacak komisyonların kurulması (madde: 72), bildirimlerin yapılması ve sürelerin hesaplanması konularını düzenlemektedir ((AATUHY), madde: 8).
Emlak vergisinin tamamı belediyelere ait olmakla birlikte, bu vergi ile ilgili pek çok konuda merkezi yönetimin yetkili olduğu açıklanmıştır. Örneğin, konut ve diğer yapıların yanı sıra, arsa ve arazilerle ilgili bildirimlerin (beyannamelerin) şekli ve kapsamı Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenir (1319 sayılı Yasa, madde: 23). Hazine ve Maliye Bakanlığı, ödeme aylarını, bölgelerin özelliklerine göre değiştirme yetkisine de sahiptir (madde: 30). Hazine ve Maliye Bakanlığı, inşaat sınıflarının belirlenmesinde temel alınacak nitelikleri de belirler ve duyurur.
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 oranında artırılması suretiyle bulunur. (1319 sayılı Yasa, madde: 29). Emlak vergisinin artış oranını sıfıra kadar indirmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir. Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen bu oranlar, Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü'nce Vergi Usul Yasası Genel Tebliğleri ile her yıl açıklanır. Belediyeler bu oranları dikkate alarak, emlak vergilerine artış getirirler (5393 sayılı Yasa, madde: 85).

Emlak Vergisi Yasası'nda, emlak vergisi tahsil edilirken ne tür taşınmazlara kısıtlama uygulanacağı, bu kısıtlamaların neler olduğu (1319 sayılı Yasa, madde: 4, 5, 14, 15), süresinin, belgelenmesinin (tevsiki) ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Milli Eğitim, Çevre ve Şehircilik ve İçişleri Bakanlıklarının görüşleri alınarak Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca hazırlanacak bir yönetmelikle (Bakınız, Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik) düzenlenmesi öngörülmüştür (madde: 30). Emlak vergisine dayanak olmak üzere her yıl uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri de, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan "Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğleri" ile açıklanmaktadır. Kesinleşen emlak vergisi sonuçları ise, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından bir kitapta toplanarak ilgili kurumlara ve kuruluşlara gönderilmektedir.
Görülmektedir ki, merkezi yönetim, sanıldığının tersine, emlak vergisi ile ilgili düzenlemelerde belirleyici rolünü sürdürmektedir.

2. BİNA VERGİSİ

1) Bina Vergisinin Kapsamı ve Yükümlüleri

Emlak Vergisi Yasası'nın 1. maddesinde, *Türkiye sınırları içinde bulunan tüm binaların bina vergisinin*; 12. maddesinde de, *arazi ve arsaların arazi vergisinin* konusunu oluşturacakları belirtilmiş; yasanın 2. maddesinde bina deyimi, "…*yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar*..." şeklinde tanımlanmış; 12. maddede "…*Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır… Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu yasaya göre arsa sayılacağı Cumhurbaşkanı kararı ile belli edilir*…" denilmiş; Emlak Vergisi Kanunu'nun 3. ve 13. maddelerinde belirtilen bina ve arazi vergilerini *yükümlülerinin ödeyeceği* açıklanmıştır.
Yükümlüler ise şunlardır;

1. Taşınmazın maliki,
2. Varsa intifa hakkı sahibi,
3. Her ikisi de yoksa taşınmazı malik gibi tasarruf edenlerdir.

Emlak Vergisi Yasası'nın 3. maddesi uyarınca, binanın malikinin veya intifa hakkı sahibinin olması durumunda, bina vergisi binaya malik gibi tasarruf edenden istenemez.[380]
Bir taşınmaza paylı (müşterek/ortak) mülkiyet biçiminde malik olanlar, payları (hisseleri) oranında yükümlüdürler. Elbirliği mülkiyetinde malikler vergiden zincirleme (müteselsilen) sorumludurlar.

2) Emlak Vergisinin Konusu, Binanın tanımı

Bina tabiri: Bu 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 (madde: 2).
Emlak Vergisi Yasası'nda, bina deyimi, "mesken" ve "diğer binalar" için kullanılmıştır (madde: 8). Buna karşın, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te ise, "*binaların kullanış tarzlarına göre; konut, işyeri ve özellik gösteren diğer yapılar*," olmak üzere üç grupta toplandıkları belirtilmiştir (Tüzük, madde: 8). Ayrıca, söz konusu tüzüğe göre, "bina" deyimi, kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümleri de kapsamaktadır (Tüzük, madde: 6). Bununla birlikte gerek yasa ve gerekse tüzük, arsa ve arazilerin emlak vergisinin konusunu oluşturduklarını açıklamışlardır.

Bu durumda, emlak vergisinin konusu (nesnesi) şunlardır (1319, madde: 3);

1. Konut,
2. İşyeri,
3. Özellik gösteren yapılar,
4. Arsa,
5. Arazi.

Danıştay'a göre[381], "...*Emlak vergisi mülk üzerinden alınan bir vergidir. Taşınmazlarda mülkiyet durumu ise tapu sicilindeki kayıtla belirlenir*..." Türk Medenî Kanunu, verginin nesnelerinden biri olan

---

380 *Danıştay 9. Dairesi, 15.11.2006 tarihli ve E. 2005/2599, K. 2006/4397 sayılı karar (Danıştay Dergisi, Sayı: 115).*
381 *Danıştay 9. Dairesi, 12.02.1976 tarihli ve E. 1975/2226, K. 1976/433 sayılı karar*

binayı, üzerine inşa edildiği arsanın bütünleyici parçası (mütemmim cüzü) kabul etmekte ve ona bağımsız bir taşınmaz kimliği vermemektedir (madde: 648). Buna karşın, Emlak Vergisi Yasası, binayı, arsadan ayrı olarak vergi kapsamına almaktadır. Emlak Vergisi Kanunu 6 Numaralı Genel Tebliğinde, bu duruma, *"...kadastro ve tapulamanın henüz tam anlamıyla yapılamamış bulunmasının..."* yol açtığı belirtilmiş ve bu durum, *"...özellikle arazide malik yanında bir de araziye tasarruf eden kişileri ortaya çıkarmakta olduğu..."* şeklinde açıklanmıştır (Resmî Gazete, 29.07.1972- 4260).

Türk Medeni Kanunu'nun ve kadastro sisteminin kapsamadığı ve tapu sicilinde kayıt dışı kalan, Kat Mülkiyeti Yasası'na göre kat mülkiyeti kurulamayan, yapı ruhsatı almasına karşın ruhsat ve eklerine aykırı inşa edildikleri için yapı kullanma izni de düzenlenemeyen, bu nedenle imar mevzuatına aykırı kabul edilen yapıların yanı sıra yapı ruhsatı alınmadan inşa edilen yapıların veya başkasının arazisine yapılan yapıların (gecekondular) ve benzeri taşınmazların, Emlak Vergisi Kanunu kapsamında vergilendirilmelerinin gerekçesi, Emlak Vergisi Kanunu 6 Numaralı Genel Tebliği'nde, *"... vergi dışı kalması uygun olmadığından ortalama bir yol seçilmiş ..."* şeklinde açıklanmıştır. Bu açıklamalar göstermektedir ki, ülkemizdeki imar ve mülkiyet sistemi ile vergi sistemi taşınmazları farklı değerlendirmekte ve işleme bağlı tutmaktadırlar.

3) Bina Vergisinde Muaflık ve İstisnalar

a. Bina Vergisinde Daimî Muaflıklar

Aşağıda yazılı binalar, kiraya verilmemek (24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Bina Vergisinden daimî olarak muaftır ((a), (b), (s), (y) ve (z) fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.);

a) Özel bütçeli idarelere (Mazbut vakıflar dahil), il özel idarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait binalar;

b) İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseselere ait;

aa) Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletme binaları;

bb) Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletme binaları ve kapalı durak yerleri;

c) 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;

d) Ordu evleri, askeri gazino ve kantinler ile bunların müştemilatı;

e) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait binalar (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);

f) 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;

g) Dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ve bunların müştemilatı;

h) 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;

i) 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 mezkür fıkralarda yazılı maksatlara tahsis edilmiş bulunduğu takdirde vergi, yalnız ikamete tahsis olunan kısım için uygulanır.)

j) Umuma tahsis edildiği Hazine ve 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 taksirut 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);

k) Her nevi su bentleri, baraj, sulama ve kurutma tesisleri;

l) 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;

m) Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla) ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar;

n) Enerji nakil hatları ve direkleri.

o) Gençlik ve Spor Bakanlığı Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğüne tescil edilmiş amatör spor kulüplerine ait binalar (Gelir veya Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmemeleri şartıyla);

p) 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.

r) Karşılıklı olmak şartıyla Uluslararası Andlaşmalar hükümlerine göre azınlık sayılan cemaatlere ait özel okul binaları.

s) Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait binalar.

t) Tersane binaları (müstakil büro ve müstakil lojman binaları hariç.)

u) 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.)

v) 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),

y) 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.

z) 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan binalar.

(2) 22/7/1998 tarih ve 4369 sayılı Kanunun 81 inci maddesi ile "götürü" ibaresi "basit" olarak değiştirilmiş ise de, bu değişikliğin 1/1/1999 tarihinde yürürlüğe gireceğini anılan Kanunun 86 ncı maddesi ile hüküm altına alınmıştır (madde: 4).

b. Bina Vergisinde Geçici muaflıklar

a) Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin, 2.500 Türk Lirasından az olmamak üzere vergi değerinin 1/4 ü, inşalarının sona erdiği yılı izleyen bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartıyla, satın alma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukardaki 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 durumun meydana geldiği yılı izleyen 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 ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı izleyen 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 meydana geldiği veya afete maruz bulunduğunun yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5

yıl içinde afetin meydana geldiği yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerdeinşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olunup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı izleyen 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, Çevre ve Şehircilik 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 izleyen bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

f) (Mülga)

g) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Yukarda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkür fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde meydana geldiği takdirde bildirim, olayın meydana geldiği tarihten itibaren üç ay içinde yapılır.
Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı izleyen bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.) (madde: 5).

4) Bina vergisinde matrah (vergi için temel alınan değer) ve nispet (oran)

a. Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir. Sabit istihsal tesisatına ait değerler vergi matrahına alınmaz (madde: 7).

b. 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.
Cumhurbaşkanı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.
Cumhurbaşkanı, 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. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.
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 (madde: 8).

Emlak Vergisi Oranları

Emlak Vergisinin Konusu	Emlak Vergisinin Oranı	Büyükşehir Belediyesi Sınırları ve Mücavir Alanlar İçinde
1. Konut	Binde 1	Binde 2
2. İşyeri 3. Özellik gösteren yapılar	Binde 2	Binde 4
4. Arsa	Binde 3	Binde 6
5. Arazi	Binde 1	Binde 2

5) Bina vergisinde yükümlülüğün başlaması ve bitmesi

Bina vergisi yükümlülüğü (mükellefiyeti);

a) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini değiştiren (tadil eden) sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,

b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,
c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,
izleyen eden bütçe yılından itibaren başlar.
Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyet, bu olayların meydana geldiği tarihi izleyen 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 (madde: 9).

6) Bina Vergisinin Tarh ve Tahakkuku

Bina vergisi, ilgili belediye tarafından;
a) Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında,
b) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi gereken durumlarda, 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,
c) 33 üncü maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı hallerde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,
29 uncu maddeye göre hesaplanan 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, 29 uncu maddeye göre 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 (madde: 10).

3. ARAZİ VERGİSİ

1) Arazi Vergisinin Kapsamı ve Yükümlüleri

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 Cumhurbaşkanı kararı ile belli edilir. Aksine hüküm olmadıkça bu kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar (madde: 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 zincirleme (müteselsilen) sorumlu olurlar.
Mülkiyeti ihtilaflı bulunan arazi için mutasarrıfı 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 (madde: 13).

2) Arazi Vergisinin Muaflık ve İstisnalar

a. Arazi Vergisinin Daimî Muaflıklar

Aşağıda yazılı arazi kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Arazi Vergisinden daimî olarak muaftır ((a), (b), (f), (ı) ve (j) fıkralarındaki arazi için kiraya verilmeme şartı aranmaz.):
a) Özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi;
b) İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseseler tarafından işletilen:
aa) Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletmelerine ait arazi;
bb) Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletmelerine ait arazi;
c) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait arazi (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);

d) 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;
e) Mezarlıklar;
f) Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait arazi ve arsalar;
g) 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.);
h) 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;
ı) 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;
i) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar;
j) 4749 sayılı Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan arazi ve arsalar (madde: 14).

b. Arazi Vergisinin Geçici Muaflıklar

Aşağıda yazılı arazi geçici olarak Arazi Vergisinden muaftır.

a) Özel kanunlarına göre Devlet ormanları dışında insan emeğiyle yeniden orman haline getirilmek üzere ağaçlandırılan arazi 50 yıl;

b) Toprak ve topoğrafik 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;

c) Teknik, ekonomik ve ekolojik bakımlardan gerekli şartları haiz olan arazide yeniden fidanla dikim veya aşılama veya yeniden yetiştirme suretiyle ağaçlık, meyvalık, bağ ve bahçe meydana getirilmesinde asgari 2 yıl, azami 15 yıl;

d) 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), Cumhurbaşkanınca, serbest bölge ilan edilen arazi (Kullanıcı lehine tapuda tescilin yapılacağı tarihe kadar);

e) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler Yatırım Teşvik Belgesi süresince.

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 izleyen bütçe yılından başlar. Bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı izleyen 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 Cumhurbaşkanı kararı ile belli edilir ve yürürlüğe konulur (madde: 15).

c. 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 Cumhurbaşkanı, 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 (madde: 16).

3) Arazi Vergisinde Matrah ve Nispet

a. Arazi Vergisinin matrahı arazinin bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir (madde: 17).
b. Arazi vergisinin oranı binde bir, arsalarda ise binde üçtür. Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı uygulanır. Cumhurbaşkanı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir (madde: 18).

4) Arazi Vergisinin Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi

Arazi vergisi mükellefiyeti;

a) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,

b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

Vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyet, bu olayın meydana geldiği (vuku bulduğu) tarihi izleyen 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 izleyen bütçe yılından itibaren iki yıl süre ile alınmaz.

Üzerine bina yapılan arsanın Arazi Vergisi mükellefiyeti, inşaatın bittiği yılı izleyen bütçe yılından itibaren sona erer (madde: 19).

5) Arazi Vergisinin Verginin Tarh ve Tahakkuku

Arazi vergisi, ilgili belediye tarafından;

a) Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,

b) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı 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,

c) 33 üncü maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı hallerde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,

29 uncu maddeye göre hesaplanan 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, 29 uncu maddeye göre 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 (madde: 21).

4. EMLAK VERGİSİNİN KONULARI ARASINDA ORTAK KURALLAR

1) Muaflık ve istisna hükümlerinin bu kanunda yer alması esası

Bina ve Arazi Vergileri ile ilgili muaflık ve istisna hükümleri bu kanuna eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenlenir (madde: 22).

2) Bildirim verme ve süresi

Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı 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.

Bildirimler;

a) Yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde,

b) Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde,
emlâkın 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 Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenir (madde: 23).

3) Vergi değeri

Vergi değeri;

a) 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 heril veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Hazine ve 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 alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümlerinden yararlanılmak 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 oranında artırılması suretiyle bulunur.
33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi UsulKanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına 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 oranında artırılması suretiyle dikkate alınır.
Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.
Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen artış oranını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Cumhurbaşkanı bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir (madde: 29).

4) Ödeme süresi

1-Emlak Vergisi

a) Birinci taksiti Mart, Nisan ve Mayıs aylarında,
b) İkinci taksiti Kasım ayı içinde

olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.
2-(İkinci 4/12/1985 - 3239/madde: 141 ile iptal edilmiştir)
3-Hazine ve Maliye Bakanlığı ödeme aylarını, bölgelerin özelliklerine göre değiştirebilir.
4-Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur. 9 ve 19 uncu madde hükümleri saklıdır.
5-Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini izleyen bütçe yılından itibaren emlakin vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir.
6-Kısıtlamanın devam ettiği sürede tecil edilen verginin 9/10'u bina, arsa veya arazinin satılması, istimlaki veya hibe yoluyla ahara devir ve temliki halinde, tahsilat zamanaşımına uğramamış olanları muaccel hale gelir.
7-Kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğu, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumlulukları Hazine ve Maliye Bakanlığınca, Milli Eğitim, Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunur.
8-(Değişik sekizinci fıkra:9/6/2021-7327/14 md.) Tapu müdürlükleri, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunu ilgili belediyesi tarafından sağlanan sistem üzerinden elektronik ortamda sorgular. Miras,

mahkeme kararı, cebrî icra, kamulaştırma hâlleri ile özel kanunlarda öngörülen diğer hâller hariç emlak vergisi borcu bulunan bina ve arazinin devir ve ferağı yapılmaz. Tapu müdürlükleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15'inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere elektronik ortamda bildirir (madde: 30).

5) Vergi dairesince yapılacak işlem

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 Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte belirtilir (madde: 31).

6) Bildirim verilmemesi halinde yapılacak işlemler

Bildirimin süresinde verilmemesi halinde, vergi idarece tarh edilir. İdarece tarhiyatta her yıla ilişkin vergi değeri, 29 uncu madde hükmü dikkate alınarak hesaplanır (madde: 32).

7) Vergi değerini tadil eden sebepler

Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir:

1. Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.)
2. Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harap olması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması;
3. Bir binanın kullanış tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkân, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline getirilmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanış tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.)
4. Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması:
   a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi;
   b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi;
   c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi;
   d) Tarım yapılmayan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi;
   e) Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi.
5. Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi durumuna girmesi.
6. Bir bina veya arazinin takvim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündedir.).
7. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisselere ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi.
8. 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 (madde: 33).

8) Usul hükümleri

Bu 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.
Bu Kanunda geçen "Vergi dairesi" tabiri, belediyeleri ifade eder.
Bu Kanunun uygulanmasında, Vergi Usul Kanununun vergi inceleme yetkisi hariç olmak üzere;

1. 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.
2. Vergi Usul Kanununda mahallin en büyük mal memuruna verilmiş görev ve yetkiler, belediye başkanları tarafından kullanılır (madde: 37).

9) Bina ve arazi vergilerinde zamanaşımı süresinin başlangıcı

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 (madde: 40).

5. TAKDİR KOMİSYONLARINCA 2025 YILINDA 2026 YILI İÇİN TAKDİR EDİLEN ASGARİ ÖLÇÜDE ARSA VE ARAZİ METREKARE BİRİM DEĞERLERİ

2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak Kanunun 29 uncu maddesine göre 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemez.

33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2026 yılında uygulanmak üzere 2025 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınır. Ancak esas alınan bu değerler, ilk yıl 2025 yılına ilişkin uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin iki kat fazlasını geçemez. Şu kadar ki, 33 üncü maddenin (6) numaralı fıkrası kapsamında mükellefin değişmesi durumunda birinci fıkra hükmü uygulanır.

Takip eden 2027, 2028 ve 2029 yıllarında, 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri birinci ve ikinci fıkraya göre belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de bu madde hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir. (Geçici madde: 23).

6. EMLAK VERGİSİ DEĞERLERİNİN HESAPLANMASI

Emlak vergisi değerlerinin nasıl hesaplanacağı, 1319 sayılı Yasaya dayanarak yayımlanan 29.02.1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te[382] açıklanmıştır (Resmî Gazete, 15.03.1972-14129).

Bina, arsa ve arazilerde, emlak vergisinin miktarını belirtmek için temel olarak alınan değer (matrah) "vergi değeri"dir (1319 sayılı Yasa, Madde: 17). Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'e göre, "vergi değeri", emlak vergisinin konusu olan taşınmazların (bina, arsa ve arazinin) "rayiç bedeli"dir. Rayiç bedel, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki "normal alım satım bedeli"dir(madde: 2).

Mükelleflerden istenecek bilgiler: İnceleme yetkisine sahip memurlar, mükelleflerden emlakin genel durumuna, kullanılış tarzına ilişkin bilgilerle kira veya hasılat miktarı gibi takdire yarayacak gerekli bilgileri isteyebilirler (madde: 3).

İnceleme memurlarına bilgi verme zorunluluğu: Muhtarlar, ihtiyar kurulları, meslek kuruluşları, belediyeler, resmi ve yarı resmi diğer kuruluşlarla gerçek ve tüzel kişiler; inceleme yetkisine sahip memurların bu hususa ilişkin olarak istedikleri bilgileri vermek zorundadırlar. İnceleme yetkisine sahip memurlar, vergi değeri takdir edilecek bina, arsa ve araziyi gezip görebilirler. Ancak, çalışma saatleri dışında veya tatil günlerinde bina, arsa ve arazi, bunları işgal edenlerin oluru (muvafakatı) olmaksızın gezilip görülemez. Binaların gezilmesi sırasında ev halkının rahatsız edilmemesine dikkat edilir (madde: 4).

Emlak vergisi mevzuatına göre, binalar ile arsaların ve arazilerin emlak vergisi değerleri farklı biçimlerde elde edilirler. Bu nedenle, binalar ile arsaları ve arazileri, emlak vergilerinin belirlenmesi bakımından ayrı ayrı ele almak gerekmektedir.

1) Binaların Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi

Binaların emlak vergisi;

6.1.1.1.1.1.1.1 Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca ortaklaşa belirlenecek ve duyurulacak bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile,

---

382 Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=73995&MevzuatTur=2&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.

6.1.1.1.1.1.1.2 Vergi Usul Yasası'nın en az (asgari) ölçüde birim değerin belirlenmesine ilişkin hükümlerine göre (m. 72-74) takdir komisyonlarınca bulunacak arsa veya arsa payı değeri temel alınarak,

6.1.1.1.1.1.1.3 Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğe göre

hesaplanan bedeldir (1319, madde: 29).
Vergi Usul Yasası'nın mükerrer 49. maddesinin (a) fıkrasında, *"Hazine ve Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları Emlak Vergisi Yasası'nın 29. maddesi hükmü ile aynı Yasanın 31. maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce ortaklaşa belirler ve Resmî Gazete ile duyururlar."* (d) fıkrasında da, *"Bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer saptamalarına ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir,"* denilmektedir.
Her yıl, "Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel", Hazine ve Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca ortaklaşa belirlenerek, emlak vergisi genel tebliğleri ekinde yayımlanmaktadır.
Binaların vergi değeri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur.
Vergi değerinin takdirinde, ayrıca, binaların aşağıdaki özellikleri de göz önünde bulundurulur:

1. İşyerleri ve yerleşik (meskûn) yerler ile park, bahçe, okul gibi tesislere uzaklığı ve yakınlığı ile ulaştırma durumu,
2. Bulunduğu meydan, kıyı, cadde ve sokak bakımında konumu,
3. Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin var olup olmadığı,
4. Büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,
5. İç bölümleri yönünden kullanışlılık durumu,
6. Ön ve arka cephede bulunması,
7. Bayındırlık (mamurluk) derecesi,
8. Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,
9. Eklentileri (müştemilatı),
10. Manzara görme durumu.

Vergi değerinin biçilmesinde binada bulunan mobilya ve benzeri eşya ile sabit üretim (istihsal) tesisleri göz önüne alınmaz (Tüzük, madde: 7).
Binaların Kullanış Tarzı-İnşaatın Türü ve Sınıfı

Binaların Kullanış Tarzına Göre Ayrımı (Madde: 8)	Binaların İnşaatın Türüne Göre Ayrımı (Madde: 9)	Binaların İnşaatın Sınıflarına Göre Ayrımı (Madde: 10)[383]
1. Konutlar, 2. İşyerleri, 3. Özellik gösteren diğer yapılar.	1. Çelik karkas, 2. Betonarme karkas, 3. Yığma kagir, 4. Yığma yarı kagir, 5. Ahşap, 6. Taş duvarlı (çamur harçlı), 7. Gecekondu tarz ve vasfında, 8. Kerpiç ve diğer basit binalar,	1. Lüks inşaat, 2. Birinci sınıf inşaat, 3. İkinci sınıf inşaat, 4. Üçüncü sınıf inşaat, 5. Basit inşaat,

Bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır.
İnşaat sınıflarının tayinine esas alınacak nitelikler Hazine ve Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan olunur.

383 Bu sınıflama, binanın yapılış biçimi, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri konular göz önüne alınarak yapılır. İnşaat sınıflarının belirlenmesinde temel alınacak nitelikler Hazine ve Maliye Bakanlığınca saptanır ve duyurulur

Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvellerde, binalar, kullanış biçimlerine göre aşağıda belirtilen türlerde tanımlanmışlar ve değerlemeye bağlı tutulmuşlardır:	
1. Fabrika ve imalathane binaları, 2. Fabrika ve imalathane binası, sosyal binaları vs, 3. Otel binaları, 4. Sinema-otel binaları, 5. Hastane-klinik binaları, 6. Banka-sigorta binaları, 7. İdare binaları, 8. Benzin istasyonu, yıkama ve yağlama binaları, 9. Yeraltı garajları, 10. Müstakil garajlar, 11. Çok katlı garajlar, 12. Yurt binaları, 13. Okul binaları, 14. Yüzme havuzları,	15. Banyo ve hamamlar, 16. Pazar ve fuar yerlerindeki yapılar, 17. Soğuk hava depoları, 18. Kurutma yerleri, 19. Silolar, 20. Transformatör binaları, 21. Mesken binaları, 22. Özellik gösteren binalar. 22.1. Özellik gösteren binaların vergi değerinin hesabında, kullanış türüne göre (otel, sinema, tiyatro, işyeri ve mesken binası gibi) varsa bir üst inşaat değerinin ortalama rakamı temel alınır. Bir üst sınıfa ilişkin inşaat değeri yoksa, belirlenen inşaat sınıfındaki ortalama değer %50 artırılarak değerleme yapılır. İnşaat türü için metrekare normal inşaat maliyet bedeli belirlenmemiş ise, bu sınıfın altında belirleme yapılmış ilk sınıfa ait ortalama %50 artırılarak göz önüne alınır. Hafif prefabrik binalar, yığma yarı kagir bina grubunda değerlendirilir.

Yukarıda belirtilen her bir yapı biçiminin, türüne ve sınıfına göre ayrı ayrı metrekare değerleri belirlenir. Örneğin, yapılar:

6.1.1.1.1.1.1.4 Otel binaları-betonarme karkas-birinci sınıf inşaat veya

6.1.1.1.1.1.1.5 Mesken binaları-yığma kagir-ikinci sınıf inşaat ya da

6.1.1.1.1.1.1.6 Yurt binaları-betonarme karkas-ikinci sınıf inşaat

sıra düzeninde, birbirinden farklı kombinasyonlarda yapı biçimine, türüne ve sınıfına göre çizelgelerde karşılık gelen metrekare normal inşaat maliyet bedelleri temel alınarak emlak vergisine bağlı tutulurlar. Yapılan bu kombinasyonlara göre yapıların birim m^2 inşaat maliyet değerleri bulunur. Metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin ortalamaları temel alınır. Metrekare normal inşaat maliyet bedellerine asansör, kalorifer veya klima tesisat bedelleri dahil değildir (binada kalorifer, klima ve asansör tesisatı varsa, bu bedellere kalorifer veya klima için %8, asansör için %6 oranında değer eklenir).

Yapılış veya kullanılış olarak ekonomik bir birlik ve bütünlük oluşturan ve bir malike ait bulunan bir binanın vergi değeri, tamamı bakımından biçilir. Apartman ve iş hanlarında bağımsız olarak kullanılan bölümlerin vergi değerleri, ayrı ayrı biçilir (Tüzük, madde: 11).

a) Emlak Vergisi Takdir Esasları

1. Tamamı itibarıyla takdir, ayrı takdir: Yapılış veya kullanılış itibarıyla iktisadi bir birlik ve bütünlük teşkil eden ve bir malike ait bulunan bir binanın vergi değeri, tamamı itibarıyla takdir olunur. Apartman ve iş hanlarında bağımsız olarak kullanılan bölümlerin vergi değerleri, ayrı ayrı takdir olunur (Tüzük, madde: 11).

2. Müşterek mülkiyette takdir: Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan binaların vergi değerleri; binanın tamamı itibarıyla takdir olunur ve pay oranlarına bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değeri hesaplanır (Tüzük, madde: 12).

3. İştirak halindeki mülkiyette takdir: İştirak halinde malik bulunulan binaların vergi değerleri; binanın tamamı itibarıyla takdir olunur. Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır (Tüzük, madde: 13).

4. Mütemmim cüzüler, eklentiler ve müştemilatın takdiri: Vergi değerinin takdirinde, Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri ve kat mülkiyeti kurulmuş binalarda eklentiler, bağlı oldukları bina ile birlikte nazara alınır. Binaların kullanış amaçlarından herhangi birini tamamlayan müştemilatı

ile eklentilerine, inşaat nevi, kullanılan yapı malzemesi ve işçiliğe göre ayrı değer takdir edilir ve bağlı olduğu bina değeri ile birleştirilir (Tüzük, madde: 14).

5. Kat mülkiyetinde ortak yerler: Kat mülkiyeti kurulmuş bulunan binalardaki ortak yerlerin vergi değerlerinin takdirinde 12 nci madde hükmü uygulanır (Tüzük, madde: 15).

b) Bina Vergisinde Değerleme

1. Bina vergi değerinin takdiri: Binaların normal alım satım bedeli, emsal binanın normal alım satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde maliyet bedeli ve bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur(Tüzük, madde: 16).

2. Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdiri: Bina vergi değerleri; kullanılış tarzı, inşaat nevi ve sınıfı ile 7 nci maddede belirtilen diğer özellikleri bakımından aynı vasıftaki binanın normal alım satım bedeli esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir binanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki binaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre, esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal binanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır. Emsal alınacak bina alım satım fiyatının tespitinde, 18 inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır (Tüzük, madde: 17).

3. Normal alım satım bedel cetvelleri: Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan binalara ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine; meydan, sahil, cadde ve sokaklar itibarıyla ve binaların kullanılış tarzını, inşaat nevini ve sınıfını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen bina vergi değerleri de bu cetvellere işlenir (Tüzük, madde: 18).

4. Bina vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunması: Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, maliyet bedeli yoluyla bulunur. Binanın maliyet bedeli, 20 nci madde hükümlerine göre hesaplanan inşaat maliyet bedeli ve bunun %20 si oranındaki satış karı ile inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır. Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır. Eski binalarda maliyet bedeli, yukarıdaki fıkralar hükümlerine ve binanın yeniden inşa edilmesi haline göre hesaplanır. Bundan 23 üncü madde hükümlerine göre hesaplanacak aşınma payı düşülür. Yeniden inşa edilme deyimi, binanın aynı malzeme, işçilik ve diğer özellikleri ile yeniden yapılmasını, bu mümkün olmadığı takdirde, aynı amacı, hizmeti veya geliri sağlayabilecek benzer vasıftaki bir binanın yapılmasını ifade eder. Binayı genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler de maliyet bedeline eklenir (Tüzük, madde: 19).

5. İnşaat maliyet bedelinin hesaplanması: İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunur. Metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, binaların kullanılış tarzları, inşaat nevileri ve sınıflarına göre Hazine ve Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve uygulanacağı bütçe yılından önce ilan olunur. Ancak, genel beyan dönemlerine rastlayan yıllarda, bu ilan, beyanname verme süresinin başlangıcından dört ay önce yapılır. Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, kalorifer veya klima tesisatı için %8, asansör tesisatı için ayrıca %6 oranında ilave yapılır. Zemin ve asansörden yararlanmayan bodrum katlar için asansör dolayısıyla ilave yapılmaz (Tüzük, madde: 20).

6. Maliyet bedelinden yapılacak indirimler: Birden çok katlı binalarda, 19 ve 20 inci madde hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedelinden, bodrum katlar için derinlik derecesine göre %10-15, zemin katlar için %3, dördüncü katlar için %2, beşinci katlar için %3, altıncı ve daha yukarı katlar için %4 oranında indirim yapılır. Katlar, yapı ruhsatiyesinin eki belediyece tasdikli yapı projesine, sahipleri tarafından proje gösterilemeyen yapılarda ise imar mevzuatına uygun olarak tespit edilir (Tüzük, madde: 21).

7. Maliyet bedeline yapılacak ilaveler: 19 ve 20 inci maddeler hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedeline aşağıdaki hallerde, gösterilen oranlarda ilaveler yapılır:

a) Ön cephede bulunan binalar için %5 – 10; Ön cephede bulunma hali, binanın bir cephesinin meydan, sahil, cadde veya sokak kenarında olmasıdır.

b) Ticari, sınai veya mesleki bir faaliyetin icrası için yapılan veya bu amaçla kullanılan binalardaki işyerlerine, zemin katlar için %15- 25, birinci katlar için %10- 15 ve ikinci katlar için %5–10 (Tüzük, madde: 22).

Eski binaların yeniden yapılması haline göre 19 uncu maddenin dördüncü fıkrası hükmü gereğince bulunacak inşaat maliyet bedelinden aşağıda gösterilen oranlarda aşınma payı düşülür (Tüzük, madde: 23).

İnşaat Maliyet Bedelinden Düşülecek Aşınma Payları Oranları

İnşaatın Türü	0-3 Yaş Arası %	4-5 Yaş Arası %	6-10 Yaş Arası %	11-15 Yaş Arası %	16-20 Yaş Arası %	21-30 Yaş Arası %	31-40 Yaş Arası %	41-50 Yaş Arası %	51-75 Yaş Arası %	76 ve Daha Yukarı %
Çelik Karkas, Betonarme Karkas Binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir Binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, Taş Duvarlı (Çamur Harçlı Gecekondu Tarzı ve Niteliğindeki) Binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve Diğer Basit Binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

8. Bina maliyet bedelinin hesabında arsanın normal alım satım bedeli: Maliyet bedelinin hesaplanmasında, bina arsasının normal alım satım bedeli, bu Tüzüğün arsaların vergi değerinin takdirine ilişkin hükümlerine göre bulunur (Tüzük, madde: 24).

9. Bina vergi değerinin ortalama gelir bedeli yoluyla bulunması: Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla da bulunmasının mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur. Yıllık ortalama gelir, o binanın bulunduğu mahalde cari normal kiralara göre kiraya verilmesi halinde, bir yılda getirebileceği gayrisafi kira miktarıdır. Şu kadar ki, mevsimlik olarak kullanılması mutat olan binaların bu süreye ait kira miktarı, yıllık sayılır.*Ortalama gelir bedelinin hesaplanmasında, beyan tarihinde cari kiralar esas alınır*. Bu suretle bulunan yıllık ortalama gelirin 10 katı, o binanın normal alım satım bedeli olarak kabul edilir (Tüzük, madde: 25).

2) Arsaların Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi

a. Arsaların Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi Esasları: Arsaların vergi değeri, metrekare itibarıyla takdir olunur.

Vergi değerinin takdirinde aşağıdaki hususlar da göz önünde bulundurulur:

1. İşyerlerine ve meskûn yerlere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,
2. Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevkii,
3. Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı,
4. Hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu,
5. İmar ve istikamet planındaki durumu,
6. Bina ve inşaat sahası büyüklüğü,
7. Topoğrafik durumu(Tüzük, madde: 26).

1. Müşterek mülkiyette takdir: Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan arsanın vergi değeri, arsanın tamamı itibarıyla takdir olunur ve hisse nispetlerine bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değeri hesaplanır (Tüzük, madde: 27).

2. İştirak halindeki mülkiyette takdir: İştirak halinde malik bulunulan arsanın vergi değeri, arsanın tamamı itibarıyla takdir olunur. Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır (Tüzük, madde: 28).

3. Arsa vergi değerinin takdiri: Arsanın normal alım satım bedeli, emsal arsanın alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, emsal olabilecek arsa üzerine inşa edilmiş binanın vergi değeri yoluyla bulunur (Tüzük, madde: 29).

4. Vergi değerinin emsal arsa bedeline göre takdiri: *Arsa vergi değeri, 26 ncı maddede belirtilen özellikleri itibarıyla aynı vasıftaki arsanın normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur*. Aynı vasıfta başka bir arsanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arsaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele gerekli

ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal arsanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır. Bedel, metrekare itibarıyla tespit olunur. Kadastro veya imar haritası bulunan bölgelerde, aynı veya benzer vasıftaki arsanın tespitinde bu haritalardan yararlanılır. Emsal alınacak arsanın metrekare fiyatının tespitinde, 31 inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır(Tüzük, madde: 30).

5. Normal alım satım bedel cetvelleri: Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan arsalara ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve Emlak Vergisi Kanunu'nun 12 nci maddesine göre arsa sayılan arazinin bulunduğu her köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine meydan, sahil, cadde ve sokaklara göre ve metrekaresinin alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen arsa vergi değerleri de bu cetvellere işlenir (Tüzük, madde: 31).

6. Arsa vergi değerinin bina vergi değeri yoluyla bulunması: Normal alım satım bedeli; vergi değerinin 30 uncu madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli aynı veya benzer vasıftaki başka bir arsa üzerinde bulunan binanın takdir olunan vergi değeri içindeki arsa bedeli esas alınmak suretiyle bulunur. Bina için takdir olunan vergi değerinden binanın inşaat maliyet bedeli ile %20 satış karı tutarı düşüldükten sonra kalan miktar, arsa bedeli olarak kabul edilir. Arsa payı için hesaplanan değerin metrekareye isabet eden miktarı ile değer takdir edilecek arsanın yüzölçümü çarpılmak suretiyle o arsanın normal alım satım bedeli tespit edilir (Tüzük, madde: 32).

3) Arazilerin Emlak Vergi Değerlerinin Belirlenmesi

a. Arazi vergi değerlerinin takdirinin Genel esaslar: Arazi vergi değerinin takdiri, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu nazara alınarak yapılır. Takdirde, arazi üzerinde bulunan bina dışındaki tarımsal tesisler, dikili şeyler, kaynaklar ve gölcükler de nazara alınır (Tüzük, madde: 33).

1. Arazi cins, sınıf ve kullanma durumları:

6.1.1.1.1.1.1.7 **Arazi;**sulaklık derecesine göre, kıraç taban ve sulak olmak üzere 3 cinse ayrılır.

6.1.1.1.1.1.1.8 **Her cins arazi;** verim gücüne göre, iyi, orta, zayıf ve kültür bitkisi yetiştirilemeyecek veya yetiştirilmesini engelleyecek özellikte olmak üzere ayrıca 4 sınıfa ayrılır. Her cins ve sınıf arazinin, üzerinde yapılan tarım nevine göre kullanma durumu tespit olunur (Tüzük, madde: 34).

2. Arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarının tespiti: Arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarına esas alınacak özellikler, ilgili daire ve kuruluşlardan alınacak bilgi gözönünde tutulmak suretiyle Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca tespit olunur.

Bu tespit sırasında en az aşağıdaki hususlar gözönünde bulundurulur:

1. Arazinin kuru ve sulu ziraatte ve yağışlı iklimde olmasına göre ayrım (kuruda, suluda, yeterli yağış miktarı ve uygun yağış dağılımında, yarı sulanan arazilerde),

2. Yetiştirilen kültür bitkilerine göre ayrım (tarla arazisi, sebzelik, çayır ve mer'a, bağ, çay ve meyve bahçesi, zeytinlik, fidanlık, kavaklık ve benzeri),

3. Bölgesel uygulanan münavebede yer alan ürün nevilerine göre ayrım (hububat, sınai bitkiler, yem bitkileri, yemeklik tane baklagil, sebzeler ve benzeri) (Tüzük, madde: 35).

3. Toplu ve ayrı olarak değerlendirilecek arazi: Bir vergi dairesi veya ilçe sınırları içindeki köy, mevki veya semtte bir malike ait olarak toplu halde bulunan ve cins, sınıf ve kullanma durumu aynı olan arazinin vergi değeri, ayrı ayrı tasarruf edilse bile, toplu olarak takdir olunur. Ayrı ayrı yerlerde bulunan veya cinsi veya sınıfı yahut kullanma durumu farklı olan, kendine mahsus belli sınırlarla ayrılmış her arazi parçasının vergi değeri, ayrı takdir olunur. Aynı tapu senedinde yazılı bulunan, cinsi sınıfı ve kullanma durumu aynı olan arazinin vergi değeri de toplu olarak takdir olunur (Tüzük, madde: 36).

4. Dönüm itibarıyla takdir: Arazide vergi değeri, dönüm itibarıyla takdir olunur. Dönüm, bin metrekarelik arazi parçasıdır (Tüzük, madde: 37).

5. Müşterek mülkiyette takdir: Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan arazinin vergi değeri, arazinin tamamı itibarıyla takdir olunur ve pay oranlarına bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değeri hesaplanır (Tüzük, madde: 38).

6. İştirak halindeki mülkiyette takdir: İştirak halinde malik bulunulan arazinin vergi değeri, arazinin tamamı itibarıyla takdir olunur. Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır (Tüzük, madde: 39).
7. Arazi vergi değerinin takdiri: Arazinin normal alım satım bedeli, emsal arazinin alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, yıllık istihsal değerine göre bulunur (Tüzük, madde: 40).
8. Vergi değerinin emsal arazi bedeline göre takdiri: Arazi vergi değerleri; cins, sınıf ve kullanma durumu itibarıyla aynı vasıftaki arazinin normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir arazinin normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arazinin normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele, gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal arazinin alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır. Toprak haritası yapılmış bölgelerde, aynı veya benzer vasıftaki arazinin tespitinde bu haritalardan yararlanılır. Emsal alınacak arazinin dönüm fiyatının tespitinde, 42 nci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır (Tüzük, madde: 41).
9. Normal alım satım bedel cetvelleri: Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan araziye ait normal alım satım fiyatlarını; her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine, arazi cins, sınıf ve kullanma durumları itibarıyla ve dönümünün alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen arazi vergi değerleri de bu cetvellere işlenir (Tüzük, madde: 42).
10. Vergi değerinin yıllık istihsal değeri yoluyla bulunması: Vergi değerinin 41 inci madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık istihsal değeri yoluyla bulunur. Yıllık istihsal değeri, ortalama randıman ve mahsulün ortalama satış fiyatı ölçülerine göre her tarım biriminden bir yılda elde edileceği hesaplanan mahsul değerinin, mevcut tarım birimi sayıları ile çarpılması suretiyle bulunacak değerdir. Yıllık istihsal değerinin hesaplanmasında, Vergi Usul Kanununda yer alan zirai kazanç ölçüleri ve bunların tespiti hakkındaki hükümlere göre yapılmış olan takdir ve tespitler esas alınır. Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre bulunan yıllık istihsal değerinin 5 katı, arazinin normal alım satım bedeli olarak kabul olunur (Tüzük, madde: 43).
11. Verim gücü: Bu Tüzükte geçen verim gücü deyimi, arazinin normal bir bakımda işletilmesi halinde, kendi yapısındaki özelliklere göre verebileceği yıllık istihsal değerini kapsar (Tüzük, madde: 44).
12. Verim gücünün nazara alınacağı haller: Tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde, aşağıdaki hallerde arazinin verim gücü de nazara alınır:

1. Bulunduğu bölgede tarım arazisinin azlığı dolayısıyla normal alım satım bedelinin, yıllık istihsal değeri yoluyla hesaplanacak değerden fazla olması ve aradaki farkın normal alım satım bedelinin %25 ini aşması,
2. Emlak Vergisi Kanunu'nun 33 üncü maddesinin dördüncü bendi gereğince vergi değerini tadil eden sebeplerin ortaya çıkması,

Bu hallerde vergi değeri, 43 üncü madde hükümlerine göre takdir olunur (Tüzük, madde: 45). Emlak Vergisi Kanunu'nun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasının uygulanmasında,
a) Bu Tüzüğün 20 nci maddesine göre her yıl ilan olunan metrekare birim fiyatlarının ortalamaları esas alınır,
b) Bu Tüzüğün 19 uncu maddesinde belirtilen %20 satış karı eklenmez, 21 ve 22 nci maddelerdeki indirim ve eklemeler yapılmaz (Tüzük, Ek madde: 1).

7. EMLAK VERGİSİ DEĞERİNİN BELİRLENMESİNDE 213 SAYILI YASAYA GÖRE KURULAN TAKDİR KOMİSYONLARI

Arsaların ve arazilerin vergi değerlerinin biçilmesinde şehirlerin ve köylerin doğal, ekonomik ve bölgesel koşullarına göre dikkate alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık üretim değeri gibi normlar ile uyulacak yöntemler ve ilkeler, yükümlülerden ve üçüncü kişilerden istenecek bilgiler tüzükte belirtilir (Emlak Vergisi Kanunu, Madde: 31). Arsalara ve arazilere ilişkin en az ölçüde birim değerlerinin belirlenmesi Vergi Usul kanunu gereğince kurulan "takdir komisyonları"nca yapılır. Bu komisyonlar şunlardır;

213 sayılı Vergi Usul Yasası'na Göre Kurulan Takdir Komisyonları

Arsalara Ait Asgari Ölçüde Birim Değer Tespitinde Takdir Komisyonu (213 sayılı Yasanın 72. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca)	**Araziye Ait Asgari Ölçüde Birim Değer Tespitinde Takdir Komisyonu** (213 sayılı yasanın 72. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca)	**Merkez Komisyonu** (213 sayılı Yasanın mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmüne göre, büyükşehir belediyesi bulunan illerde arsa ve araziye ait takdir komisyonu kararlarını inceleyecek olan)
1. Belediye başkanı veya vekil kılacağı bir memur (başkan), 2. Belediyenin yetkili bir memuru, 3. Defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur, 4. Tapu müdürü veya vekil kılacağı bir memur, 5. Ticaret odasınca seçilmiş bir üye (ilgili olduğu arsalara ilişkin takdir komisyonlarına organize sanayi bölgesini temsilen bir üye), 6. İlgili mahalle ve köy muhtarından, oluşur.	1. Vali (başkan), 2. Defterdar, 3.Tarım ve Ormancılık Bakanlığı il müdürü, 4. İl merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye, 5. İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden, oluşur.	1. Vali veya vekil kılacağı memurun başkanlığında, 2. Defterdar veya vekil kılacağı memur, 3.Vali tarafından görevlendirilecek tapu müdürü, 4.Ticaret odasınca görevlendirilecek bir üye, 5. Serbest muhasebeci mali müşavirler odasınca görevlendirilecek bir üye, 6. Esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek bir üyeden, oluşur.

Takdir komisyonları sürekli veya geçici olurlar. Takdir komisyonlarının kurulacağı yerler ile bu madde uyarınca kurulan komisyonların çalışma usul ve esaslarını belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir. Sürekli komisyon bulunmayan yerlerde, takdir işleri geçici komisyonlar tarafından görülür.

8. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ[384]

Konu

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 17.711.000[385] Türk Lirasının üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir (madde: 42).

Vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi (madde: 43). (Mülga:14/2/2020-7221/17 md.)

Matrah ve nispet

Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri[386];

17.711.000 TL ile 26.567.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 17.711.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)

35.425.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 26.567.000 TL'si için 26.568 TL, fazlası için (Binde 6)

35.425.000 TL'den fazla olanlar 35.425.000 TL'si için 79.716 TL, fazlası için (Binde 10)

olarak tespit edilmiştir.

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır.

---

384 Geçici Madde 24 – (Ek:14/2/2020-7221/19 md.)
Bu Kanunun "Dördüncü Kısım" başlığı altında düzenlenen değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlar. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmez, vergi tahakkuk ettirilmez.
Değerli konut vergisinin uygulamasında bu maddeyi ihdas eden Kanunun yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerler dikkate alınmaz.
Cumhurbaşkanı, bu maddede yer alan süreleri bir yıla kadar uzatmaya yetkilidir.

385 31 Aralık 2025 tarihli ve 33124 sayılı Resmî Gazete'de (5. Mükerrer) yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No:88) md. 3.

386 31 Aralık 2025 tarihli ve 33124 sayılı Resmî Gazete'de (5. Mükerrer) yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No:88) md. 4.

42 nci maddede yer alan tutar ile ikinci fıkrada yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.
Cumhurbaşkanı, dördüncü fıkrada belirtilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerleme oranına kadar artırmaya yetkilidir (madde: 44).

Mükellefiyet
Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.
Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.
Değerli konut vergisi mükellefiyeti;
a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı tarihi,
b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,
takip eden yıldan itibaren başlar.
Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hâle gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer (madde: 45).

Muaflıklar
Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:
a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.
b) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.).
c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.
ç) Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar dâhil) (bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması hâlleri hariç) (madde: 46).

Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri
Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.
Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.
Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.
Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir.
Bu Kanunun 37 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz (madde: 47).

Değerli konut vergisi hasılatı

Tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olarak kaydedilir ve 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmaz (madde: 48).

Yetki

Bu verginin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, muafiyetlerin uygulanmasında aranacak belgeleri tespit etmeye, 47 nci maddede yer alan beyanname verme ve ödeme sürelerini üç aya kadar uzatmaya, beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesini, beyannamenin şekil, içerik ve eklerini belirlemeye ve verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesine Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir (madde: 49).

ONBEŞİNCİ BÖLÜM
GAYRİMENKULLERİN ALIM SATIM VE İNŞA KAZANÇLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin/Taşınmazların alım, satım ve inşa kazançlarının vergilendirilmesi, aşağıda belirtilen yasalarla düzenlenmiştir.

1) Gelir Vergisi Kanunu
2) Kurumlar Vergisi Kanunu
3) Katma Değer Vergisi Kanunu

Gelir Vergisi Kanunu gerçek kişilere, Kurumlar Vergisi Kanunu Kurumlara yönelik vergi işlemlerini düzenlemektedir.

1. 31/12/1960 TARİHLİ VE 193 SAYILI GELİR VERGİSİ KANUNU (GVK)[387]

Verginin Konusu ve Unsurları

a) Verginin Konusu

Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tâbidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır (madde: 1).

BİGİ NOTU: Safi tutar, herhangi bir indirimden sonra kalan tutar veya ödenecek kesin tutardır.

b) Gelirin Unsurları

Gelire giren kazanç ve iratlar şunlardır :

1. Ticarî kazançlar,
2. Ziraî kazançlar,
3. Ücretler,
4. Serbest meslek kazançları,
5. Gayrimenkul sermaye iratları,
6. Menkul sermaye iratları,
7. Diğer kazanç ve iratlar.

Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, yukarıda yazılı kazanç ve iratlar gelirin tespitinde gerçek ve safi miktarları ile nazara alınır (madde: 2).

Tam Mükellefiyet

a)Mükellefler

Aşağıda yazılı gerçek kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler:

1. Türkiye'de yerleşmiş olanlar;
2. 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, mezkür kazanç ve iratları üzerinden ayrıca vergilendirilmezler.) (madde: 3)

b) Türkiye'de Yerleşme

Aşağıda yazılı kimseler Türkiye'de yerleşmiş sayılır:

1. Yerleşim yeri (İkametgahı) Türkiye'de bulunanlar (Yerleşim yeri, Kanunu Medeninin 19 uncu ve izleyen maddelerinde yazılı olan yerlerdir)[388];

---

387 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu,Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=193&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=4, Erişim Tarihi: 30.06.2026

388 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 19. Maddesi şöyledir;

1. Tanım

Madde 19- Yerleşim yeri bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir.

Bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamaz.

2. Bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (Geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez.) (madde: 4)

Dar Mükellefiyet
a) Mükellefler (Yükümlüler) ve Mevzuu (Konusu)
Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri
1.1.1.1.1.1.1.1 Kazanç ve

1.1.1.1.1.1.1.2 İratlar

üzerinden vergilendirilirler (madde: 6).
b) Kazanç veya İradın Türkiye'de Elde Edilmesi
Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından kazanç ve iradın Türkiye'de elde edildiği aşağıdaki şartlara göre tayin olunur:
1. Ticari kazançlarda: Kazanç sahibinin Türkiye'de işyerinin olması veya sürekli temsilci bulundurması ve kazancın bu yerlerde veya bu temsilciler aracılığıyla sağlanması (Bu şartlara sahip olsalar dahi iş merkezi Türkiye'de bulunmayanlardan, ihraç edilmek üzere Türkiye'de satın aldıkları veya imal ettikleri malları Türkiye'de satmaksızın yabancı memleketlere gönderenlerin bu işlerden doğan kazançları Türkiye'de elde edilmiş sayılmaz.)
Türkiye'de satmaktan maksat, alıcı veya satıcının veya her ikisinin Türkiye'de olması veya satış sözleşmesinin (aktinin) Türkiye'de yapılmış olmasıdır. İş merkezinden maksat ise, iş bakımından muamelelerin bilfiil toplandığı ve idare edildiği merkezdir.
2. Zirai kazançlarda: Zirai faaliyetlerin Türkiye'de icra edilmesi;
3. Ücretlerde:
a) Hizmetin Türkiye'de ifa edilmiş veya edilmekte olması veya Türkiye'de değerlendirilmesi;
b) Türkiye'de kain müesseselerin idare meclisi başkan ve üyelerin, denetçilerine, tasfiye memurlarına ait huzur hakkı, aidat, ikramiye ve benzerlerinin Türkiye'de değerlendirilmesi;
4. Serbest meslek kazançlarında: Serbest meslek faaliyetlerinin Türkiye'de icra edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi;
5. Gayrimenkul sermaye iratlarında: Gayrimenkulün Türkiye'de bulunması ve bu mahiyetteki mal ve hakların Türkiye'de kullanılması veya Türkiye'de değerlendirilmesi;
6. Menkul sermaye iratlarında: Sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması;
7. Diğer kazanç ve iratlarda: Bu kazanç veya iratları doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi;
Bu maddenin 3 üncü, 4 üncü, 5 inci ve 7 nci bentlerinde sözü edilen değerlendirmeden maksat, ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı memlekette yapılmışsa, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya karından ayrılmasıdır (madde: 7).

Gelir Unsurlarının Tespiti-Ticari Kazanç
a) Ticari Kazancın Tarifi
Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır.
Bu kanunun uygulanmasında, aşağıda yazılı kazançlar ticari kazanç sayılır:
1.1.1.1.1.1.1.3 Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden (madde: 37, bent: 4);

1.1.1.1.1.1.1.4 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 (madde: 37, bent: 6).

Bu kural ticarî ve sınaî kuruluşlar hakkında uygulanmaz.

BİLGİ NOTU: Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların cümlesindeki "devamlı olarak uğraşanların" ifadesinden, Hazine ve Maliye Bakanlığı genel olarak işlem sayısına bakmaktadır. Aynı yılda birden fazla veya üst üste birden fazla yıl satış yapılması çokluk olarak kabul edilmektedir.
Parsellemek sureti ile arsa satışı; edinme tarihinden başlayarak beş yıl geçtikten sonra parsellenen arazi satışından doğan kazanç ticari faaliyet kapsamı dışında bırakılmıştır. Arazinin parsellenerek satışının ticari kazanç olarak değerlendirilme şartı, satışın değil, parsellemenin 5 yıl içinde yapılmasına bağlanmıştır. Buna göre, edinme tarihinden başlayarak 5 yıl içinde parselleme yapıldığında, satış 30 yıl sonra yapılsa da ticari bir işlem varlığı kabul edilecektir. Arazinin edinilmesinden başlayarak beş yıllık sürenin geçmesinden sonra parsellenerek satılmasından doğan kazanç, ticari kazanç sayılmayacaktır. Ancak bu durum hiç vergilenmeyecek anlamını taşımadığından, bu kazanç, mükerrer 80. madde uyarınca; Diğer Kazanç ve iratlar grubuna dahil gelir unsurlarından "Değer Artış Kazancı" olarak vergilendirilecektir.
İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2006 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.16.01/GVK –37-12313 – 1955 sayılı özelgesine göre; "2003 yılında satın aldığınız arazinin 5 yıl geçmeden parsellenerek yeni kurulacak bir limited şirkete ayni sermaye olarak konulması işlemi; "satılma" olarak değerlendirilemeyeceğinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 37/6.maddesi uyarınca ticari kazanç da söz konusu olmayacaktır. Ancak bu işlem Gelir Vergisi Kanunu'nun Mükerrer 80.maddesi gereğince "elden çıkarma" olarak değerlendirileceğinden, arazinin parsellenerek arsa niteliği kazandığı tarihten (tapuya tescil tarihi) başlayarak dört yıl içinde limited şirketine sermaye olarak konulması durumunda, bu işlemden doğan kazancın "değer artış kazancı" olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.
Aynı şekilde, miras yoluyla intikal ile bağış yoluyla edinme de ivazsız olarak intikal sayıldığından bu yolla edinme tarihine bakılmaksızın elden çıkarılma halinde bir vergi konusu olmayacaktır.
Gelir İdaresi Başkanlığı 25.03.2011 tarihli ve GVK-76/2011-2 sayılı, gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının hesaplanmasında, iktisap (edinme) tarihi olarak hangi tarihin esas alınacağına ilişkin 76 sayılı Gelir Vergisi Sirküleri ile yaptığı açıklamada, "elden çıkarma" deyiminin, Gelir Vergisi Kanunu'nun Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde belirtilen ve aynı Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı olan mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temliki, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiğini belirtmektedir.
Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 25.05.2016 tarihli ve 46480499-120(2015/1499)-57 sayılı yazısında Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 76 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerine de atıf yaparak, "Gayrimenkul alım satımı ticari bir organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçütü olarak, muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerektiği" görüşündedir. Aynı yazıda, bu duruma açıklık getirerek, "Bu itibarla, gayrimenkullerin iktisap tarihinden sonra aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte satılması veya birbirini izleyen yıllarda satılması durumunda yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanunu'nun 37. Maddesine göre ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerektiğini" belirtmiştir.
Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 76 sayılı sirkülerine göre; "Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanunu'nun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille olmaktadır. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas alınacaktır.
Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel haller de iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir. Bu çerçevede, konut yapı kooperatifleri, Toplu Konut İdaresi veya diğer kişilerden gayrimenkulü fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alanların, söz konusu gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde değer artışı kazancının tespiti yönünden fiilen kullanıma başladıkları tarih iktisap tarihi olarak kabul edilecektir. Gayrimenkulün ihale veya icra yoluyla alındığı durumlarda da fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alındığının yukarıda sözü edilen belgelerle tevsik edilmesi

şartıyla, tapu tescil işlemi olmasa dahi fiilen kullanıma bırakıldığı tarihin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir.
Örnek 1: Bay (A), kooperatif üyeliği karşılığında iktisap ettiği gayrimenkulüne, 20.04.2009 tarihinde su, elektrik ve telefon bağlattırarak, bu tarihten itibaren fiilen kullanmaya başlamış ve bu durumu ilgili kurumlardan aldığı belgeler ile ispatlamıştır. Bu gayrimenkulün, Bay (A) adına tapu tescili, 21.11.2010 tarihinde yapılmıştır. Buna göre, değer artışı kazancının tespiti açısından, beş yıllık sürenin hesabında, gayrimenkulün fiilen kullanılmaya başlandığı 20.04.2009 tarihinin iktisap tarihi olarak esas alınması gerekir.
Örnek 2: Bayan (B), Toplu Konut İdaresinden bir daire satın almıştır. Daire tespiti için 05.10.2007 tarihinde noterde kura çekimi yapılmış, 21.11.2008 tarihinde de yapı kullanım izin belgesi alınmış, ancak dairelerin tapuya tescil işlemi, Toplu Konut İdaresine yapılan ödemelerin tamamlanmasından sonra 08.08.2010 tarihinde yapılmıştır. Buna göre, değer artışı kazancının tespiti açısından, beş yıllık sürenin hesabında, gayrimenkulün yapı kullanma izin belgesinin alındığı 21.11.2008 tarihin esas alınması gerekir.
Örnek 3: Bay (C), sahibi bulunduğu gayrimenkulün, -Kat irtifakı tapusunu 03.03.2009 tarihinde, -Kat mülkiyeti tapusunu ise 06.12.2010 tarihinde almıştır. Bu durumda, iktisap tarihi olarak kat irtifakı tapusunun alındığı 03.03.2009 tarihinin esas alınması gerekir.
Örnek 4: Bay (S), 05.08.2002 tarihinde "satış vaadi sözleşmesi" ile almış olduğu araziyi 11.11.2009 tarihinde tapuya tescil ettirmiştir. Söz konusu arazinin iktisap tarihi olarak, tapuya tescil edildiği 11.11.2009 tarihinin esas alınması gerekir.
Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller ile Kat Karşılığı Olarak Müteahhit veya Konut Yapı Kooperatiflerinden Alınan Gayrimenkullerin Satılması Halinde İktisap Tarihinin Belirlenmesi
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 16.03.2010 gün ve 2010/4-1697 No.lu Genelgesinde, cins değişikliği (cins tashihi), bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa, arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem olarak tanımlanmıştır.
Arazi vasfında iktisap edilen gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutularak satılması halinde iktisap tarihi olarak arazinin iktisap edildiği tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, cins tashihi yapıldığı tarihin esas alınması gerekir. Arsa olarak iktisap edilen gayrimenkul üzerine bina inşa edilmesi veya söz konusu gayrimenkulün kat karşılığı verilmesi sonucu alınan gayrimenkullerin tapuya tescili, cins tashihi sayılarak tapuya tescil tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir. Gayrimenkullerin ivazsız şekilde iktisap edilmesi değer artışı kazancının konusuna girmemektedir. Bu çerçevede ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkulün üzerine, sahibi tarafından inşa edilen veya kat karşılığı olarak alınan gayrimenkullerin, daha sonra elden çıkarılması halinde elde edilen gelir, değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir.
Örnek 5: Bayan (F)'nin, 05.08.1999 tarihinde satın aldığı arsayı, 23.01.2005 tarihinde kat karşılığı olarak müteahhide vererek almış olduğu gayrimenkuller, 25.04.2007 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Kat karşılığı alınan gayrimenkuller yeni bir iktisap olarak kabul edilecek ve değer artışı kazancının tespitinde gayrimenkullerin tapuya tescil edildiği 25.04.2007 tarihi esas alınacaktır. Fiilen kullanımın tapu tescilinden önce gerçekleşmesi halinde ise bu tarihin esas alınacağı tabiidir.
Örnek 6: Bayan (E) tarafından 25.10.1992 tarihinde satın alınan ve tapuya arazi olarak tescil edilen gayrimenkulün belediyece ifraz işlemi sonucu, 27.07.2008 tarihinde cins tashihi gerçekleştirilerek tapuya arsa olarak tescili yapılmıştır. Değer artışı kazancının tespiti açısından, söz konusu değişikliğin (cins tashihi) yapıldığı 27.07.2008 tarihinin esas alınması gerekir.
Örnek 7: Bay (B)'ye veraset yoluyla intikal eden iki katlı ahşap bina, yıkılıp yerine yeni bir bina yapması ve bu yeni binadan kendisine iki adet daire verilmesi karşılığında, müteahhide verilmiştir. Bay (B), müteahhitten kat karşılığı aldığı iki adet daireyi teslim aldığı yıl içinde satmıştır. İvazsız olarak (veraset yoluyla) iktisap edilen gayrimenkulün, cins tashihi yapılarak kat karşılığı verilmesi halinde, "ivazsız iktisap edilme" niteliği değişmeyeceğinden, gayrimenkulün satışından elde edilen gelir de değer artışı kazancına tabii olmayacaktır."
b) 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:
1.1.1.1.1.1.1.5 İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;

1.1.1.1.1.1.1.6 İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur (madde: 38).

c) İşletme Hesabı Esnasında 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.

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur (madde: 39).

BİLGİ NOTU: Emtia; Kelime olarak "Ticarete konu olan tüm mallar ve ürünlere verilen isimdir.".

ç) İndirilecek Giderler

Safi kazancın tespit edilmesi için, aşağıdaki giderlerin indirilmesi kabul edilir:

1. Ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderler,
2. Hizmetli ve işçilerin iş yerinde veya iş yerinin müştemilatında iaşe ve ibate giderleri, tedavi ve ilaç giderleri, sigorta primleri ve emekli aidatı (Bu primlerin ve aidatın istirdat edilmemek üzere Türkiye'de bulunan sigorta şirketlerine veya emekli ve yardım sandıklarına ödenmiş olması ve emekli ve yardım sandıklarının tüzel kişiliği haiz bulunmaları şartıyla), 27 nci maddede yazılı giyim giderleri,
3. İşle ilgili olmak şartıyla, mukavelenameye veya ilama veya kanun emrine istinaden ödenen zarar; ziyan ve tazminatlar,
4. İşle ilgili ve yapılan işin ehemmiyeti ve genişliği ile mütenasip seyahat ve ikamet giderleri (Seyahat maksadının gerektirdiği süreye maksur olmak şartıyla),
5. Kiralama yoluyla edinilen veya işletmeye dahil olan ve işte kullanılan taşıtların giderleri,
6. İşletme ile ilgili olmak şartıyla; bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi ayni vergi, resim ve harçlar,
7. Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ayrılan amortismanlar (İşletmeye dâhil olan gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar, yapıldığı yılda doğrudan gider yazılabilir.),
8. İşverenlerce, Sendikalar Kanunun hükümlerine göre sendikalara ödenen aidatlar (şu kadar ki; ödenen aidatın bir aylık tutarı, işyerinde işçilere ödenen çıplak ücretin bir günlük toplamını aşamaz),
9. İşverenler tarafından ücretliler adına bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları (İşverenler tarafından bireysel emeklilik sistemine ödenen ve ücretle ilişkilendirilmeksizin ticari kazancın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılacak katkı paylarının toplamı, ödemenin yapıldığı ayda elde edilen ücretin %15'ini ve yıllık olarak asgari ücretin yıllık tutarını aşamaz. Gerek işverenler tarafından bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları, gerekse bu Kanunun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendi kapsamında indirim konusu yapılacak prim ödemelerinin toplam tutarı, ödemenin yapıldığı ayda elde edilen ücretin %15'ini ve yıllık olarak asgari ücretin yıllık tutarını aşamaz.),

Cumhurbaşkanı bu oranı yarısına kadar indirmeye, iki katına kadar artırmaya ve belirtilen haddi, asgari ücretin yıllık tutarının iki katını geçmemek üzere yeniden belirlemeye yetkilidir.

10. Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan Darülacezeye, dernek ve vakıflara Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedeli,
11. Türkiye İş Kurumu tarafından düzenlenen işbaşı eğitim programlarından faydalananlara, programı yürüten işverenlerce fiilen ödenen tutarlar (Bu kap-samda işverenler tarafından ticari kazancın tespitinde ücretle ilişkilendirilmeksizin her bir katılımcı itibarıyla indirim konusu yapılacak tutar aylık olarak asgari ücretin brüt tutarının yarısını aşamaz.) (madde: 40).

d) Gider Kabul Edilmeyen Ödemeler

Aşağıda yazılı ödemelerin gider olarak indirilmesi kabul olunmaz:

1. 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.),
2. Teşebbüs sahibinin kendisine, eşine, küçük çocuklarına işletmeden ödenen aylıklar, ücretler, ikramiyeler, komisyonlar ve tazminatlar,
3. Teşebbüs sahibinin işletmeye koyduğu sermaye için yürütülecek faizler,

4. Teşebbüs sahibinin, eşinin ve küçük çocuklarının işletmede cari hesap veya diğer şekillerdeki alacakları üzerinden yürütülecek faizler,

5. 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,

6. 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 (madde: 41).

Teşebbüs sahibinin eşi, üstsoy ve altsoyu, üçüncü derece dahil yansoy ve kayın hısımları ile doğrudan veya dolaylı ortağı bulunduğu şirketler, bu şirketlerin ortakları, bu şirketlerin idaresi, denetimi veya sermayesi bakımından kontrolü altında bulunan diğer şirketler ilişkili kişi sayılır.

Bu bent uygulamasında, imalat ve inşaat, kiralama ve kiraya verme, ödünç para alınması veya verilmesi, ücret, ikramiye ve benzeri ödemeleri gerektiren işlemler, her hâl ve şartta mal veya hizmet alım ya da satımı olarak değerlendirilir.

e) Birden Fazla Takvim Yılına Sirayet Eden İnşaat ve Onarma İşleri

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 (madde: 42).

f) 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 (madde: 43):

1. 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;

2. 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;

3. 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.

BİLGİ NOTU:

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.*

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.

1.1.1.1.1.1.7 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.

1.1.1.1.1.1.1.8 Büro makineleri, mobilya ve mefruşat gibi iktisadi kıymetlerin amortismanları, genel giderlere atılarak dağıtımları buradan yapılmalıdır.

1.1.1.1.1.1.1.9 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.

g) İnşaat ve Onarma İşlerinde İşin 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 (madde: 44).

Gayrimenkul Sermaye İradı

a) Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi

Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır:

1. 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;
2. Voli mahalleri ve dalyanlar;
3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen, mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilümum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri;
4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;
5. 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.);
6. Telif hakları (Bu hakların, müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.);
7. Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilümum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;
8. 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 ilişkin 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 (madde: 70).

b) Safi İrat

Gayrimenkul sermaye iradından safi irat, gayrisafi hasılattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır (madde: 71).

Diğer Kazanç ve İratlar

a) Gelire Giren Diğer Kazanç ve İratlar

Aşağıda yazılı olup geçen bölümlerin dışında kalan kazanç ve iratlar bu bölümdeki hükümlere göre vergiye tâbi gelire dahildir (madde: 80);

1. Değer artışı kazançları,
2. Arızî kazançlar.

BİLGİ NOTU: Diğer kazanç ve iratlar: Belirli kaynaklara bağlanması mümkün olmayan, belirli dönemlerde (periyodik olarak) meydana gelmeyen, devamlı değil arızi olan ve çoğu zaman bir teşebbüs sonucu olmaksızın, kişilerin bazı mal varlıklarında kendiliğinden meydana gelen kazanç ve iratlardır. Bu gelir türünü diğerlerinden ayıran en önemli özellik, devamlılık göstermeyen gelirlerin bu kapsamda değerlendirilmiş olmasıdır. Diğer kazanç ve iratlar, "değer artış kazançları" ve "arızi kazançlar" olmak üzere iki alt ayrıma tabi tutulmuştur.)

GAYRİMENKUL ALIM-SATIM İŞLERİNDE 'TİCARİ KAZANÇ DEĞER ARTIŞ KAZANCI' AYRIMI

Gayrimenkullerin elden çıkarılmalarından doğan kazancın niteliğinin belirlenmesi, yani kazancın diğer kazanç ve iratlar gelir türündeki "değer artış kazancı" olarak mı, yoksa "ticari kazanç" mı olarak vergilendirilmesi gerektiğinin belirlenmesi önem arz etmektedir.

1. Gayrimenkul alım satım işinden elde edilen gelirin niteliğinin belirlenmesinde ilk önemli unsur "faaliyetteki devamlılık"tır. Gayrimenkul alım satım işleri devamlı olarak, bir meslek halinde sürdürülüyorsa elde edilen kazanç ticari kazançtır. Burada devamlılık unsurunu belirleyen en belirleyici ölçüt 'kazanç doğuran işlem sayısındaki çokluk'tur. İşlem sayısındaki çokluk gayrimenkullerin aynı takvim yılı içerisinde birden fazla veya takip eden birden fazla takvim yılında art arda satılmış olmasına göre belirlenir.

2. Alım satım işlemlerinin birden fazla olması halinde kazanç şeklinin belirlenebilmesi için ikinci önemli unsur olan "satışın hangi amaçla yapıldığı"nın tespit edilmesi gerekmektedir. Gayrimenkul alım satımı kazanç elde etmek için yapılıyorsa söz konusu alım-satım işlemi ticari kazanç kapsamında değerlendirilir. Gayrimenkul alım satımında ticari bir amaç yoksa şahsi ihtiyacın karşılanması ya da servetin korunması amacıyla yapılıyorsa elde edilen kazanç 'değer artış kazancı' olarak değerlendirilir.

3. Gayrimenkul alım satım işinden elde edilen gelirin niteliğinin belirlenmesinde üçüncü önemli unsur ise "ticari bir organizasyonun varlığı"dır. Gayrimenkul alım satımı, şekli ve maddi şartları ile kurulmuş bir ticari organizasyon içinde yapılıyorsa elde edilen kazanç ticari kazançtır. Ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise kazanç türü "faaliyetteki devamlılık" ve "satışın hangi amaçla yapıldığı" unsurlarına göre tespit edilir.

b) Değer Artışı Kazançları

Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

1. 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.
2. 70 inci maddenin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde yazılı hakların (ihtira beratları hariç) elden çıkarılmasından doğan kazançlar.
3. Telif haklarının ve ihtira beratlarının müellifleri, mucitleri ve bunların kanunî mirasçıları dışında kalan kimseler tarafından elden çıkarılmasından doğan kazançlar.
4. Ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar.
5. Faaliyeti durdurulan bir işletmenin kısmen veya tamamen elden çıkarılmasından doğan kazançlar.
6. 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;

1.1.1.1.1.1.1.10 Satılması,

1.1.1.1.1.1.1.11 Bir İvaz Karşılığında Devir ve Temliki,

1.1.1.1.1.1.1.12 Trampa Edilmesi,

1.1.1.1.1.1.1.13 Takası,

1.1.1.1.1.1.1.14 Kamulaştırılması,

1.1.1.1.1.1.1.15 Devletleştirilmesi,

1.1.1.1.1.1.1.16 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, 2026 yılı için 150.000 TL'si389 gelir vergisinden müstesnadır.
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 (Mükerrer madde: 80).
BİLGİ NOTU: Beş yıllık süre takvim günü itibarıyla hesaplanır. Örneğin 04.11.2014 tarihinde satın alınmış bir gayrimenkul 05.11.2019 tarihinde satıldığında beş yıllık sürenin dolmuş olduğu kabul edilir ve vergileme yapılmaz.)
Burada öncelikle dikkat edilmesi gereken husus mal ve hakların iktisap şekli ve elden çıkarılma süresidir.
Söz konusu mal ve haklar bedelsiz olarak (ivazsız olarak) edinilmişse bu mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazancı olarak vergilendirilmeyecektir. Bunun dışında, iktisap şekli ne olursa olsun söz konusu mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazancı olarak vergilendirilecektir.
Örnek 1: Bayan (A) 10.07.2019 tarihinde kendisine miras yoluyla intikal eden apartman dairesini, 16.09.2019 tarihinde satmıştır. Satışa konu apartman dairesinin bedelsiz olarak (veraset yoluyla) intikal etmesi nedeniyle, Bayan (A)'nın bu satıştan elde ettiği gelir, değer artış kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.
c) Vergilendirilmeyecek Değer Artışı Kazançları
Aşağıdaki yazılı hallerde değer artışı kazancı hesaplanmaz ve vergilendirilmez:
1. 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.
2. 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.).
3. 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.) (madde: 81).

ç) 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

*389*31 Aralık 2025 tarihli ve 33124 sayılı Resmî Gazete'de (5. Mükerrer) yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) (Seri No: 332) Gelir Vergisi Genel Tebliği md. 3/1-h hükmünde, 2026 takvim yılında uygulanmak üzere "*h) Mükerrer 80 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan değer artışı kazançlarına ilişkin istisna tutarı 150.000 TL"* olduğu açıklanmıştır.

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 Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır (Mükerrer madde: 81).
BİLGİ NOTU: Taşınmazın, belirtilen 5 yıllık zaman içinde elden çıkarılması sonucu sağlanan kazanç, diğer kazanç ve iratlar kapsamında değer artış kazancı olarak vergilendirilecektir. Vergilendirilecek kazancın tespitinde elde etme bedelinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranlarına endekslenmesi sonucu bulunacak olan tutarı ile elden çıkarma sonucu elde edilen tutar arasındaki fark esas alınacaktır.Ancak GVK m.81 uyarınca ÜFE'ye endeksleme yapılarak enflasyondan arındırma yapılabilmesi için ÜFE oranının elde tutma süresi içinde %10 veya daha fazla olması gerekir.
Elde ettikleri araziyi 5 yıl içinde parselleyenlerin ister bu 5 yıllık süre içinde ister daha sonra satmaları durumunda sağladıkları kazanç ticari kazanç olarak vergilendirilecektir. Elde edildikten sonra 5 yıllık süre tamamlandıktan sonra parsellenip satılan araziden sağlanan kazanç ise diğer kazanç ve iratlar kapsamında değer artış kazancı olarak vergilendirilecektir.
Ancak ticari işletme veya kurum bünyesinde kayıtlı olan taşınmazların satışında söz konusu 5 yıllık parselleme süresi dikkate alınmaksızın tüm kazanç ticari kazanç olarak vergilendirilecektir.
Gayrimenkul alım satımından sağlanan kazançlardan değer artış kazancı olarak nitelenenlerin 2026 yılı için 150.000 TL390, 2025 yılı için 120.000 TL, 2024 yılı için 87.000 TL, 2023 yılı için 55.000 TL, 2022 yılı için 25.000 TL, 2021 yılı için 19.000 TL, 2020 yılı için 18.000 TL, 2019 yılı için 14.800,00 TL, 2018 yılı için 12.000 TL, 2016 yılı için 11.000 TL, 2015 yılında 10.600 TL ve 2014 yılında 9.400 TL gelir vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla mükellefler gelirin sözkonusu istisna tutarlarını aşan kısmını beyan edeceklerdir.
Örnek 1: 01.01.2010 tarihinde 300,000 TL'ye alınan evin 01.01.2014 tarihinde 500,000 TL'ye satılması halinde aşağıdaki işlem yapılacaktır:
[Aralık 2009 ÜFE: 165,56-Aralık 2013 ÜFE: 223,87 olarak alınırsa elde tutma süresindeki ÜFE: (223,87-165,56/165,56=0,352 olarak bulunur. ÜFE %35,2 arttığına göre endeksleme yapılabilir.]
300.000x1+0,352=405.600 (ÜFE'ye endeksleniş elde etme bedeli)
500.000-405.600=94.400 (enflasyondan arındırılmış alım satım kazancı)
94,40-9.400=85.000 TL (değer artış kazancı istisnası indirildikten sonra kalan beyana tabi tutar)
Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Yükümlülükler Rehberi 2014-www.gib.gov.tr
Üretici Fiyat Endeksi, 2003=100
Örnek 2: Gayrimenkul satışı nedeniyle elde edilen kazancın vergilemesinde, önce safi kazanca ulaşılacak, daha sonra bu kazançtan istisna tutarı düşülüp Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü tarifesindeki oranlar uygulanacaktır. Aşağıda konuya ilişkin örnek verilmiştir:
Bay A, 10.07.2013 tarihinde 200.000 TL'ye satın almış olduğu konutu 15.04.2016 tarihinde 300.000 TL'ye satmıştır. Buna göre, Bay A konutu alış tarihinden itibaren beş tam yıl geçmeden satmış olduğundan dolayı, elde ettiği kazanç değer artış kazancı olarak vergiye tabi olacaktır. Elde ettiği değer artış kazancı ve vergilere ilişkin rakamlar aşağıdaki gibi olacaktır.
Alış Bedeli: 200.000 TL
Satış Bedeli: 300.000 TL
Endeks: %18.26
Alış ÜFE: 212.39
Satış ÜFE: 251.17
Değerlenmiş Alış Bedeli: 236.517,73 TL
Gayrisafi Hasılat: 63.482,27 TL
Toplam Gider: 0,00 TL
Safi Değer Artış: 63.482,27 TL

390 31 Aralık 2025 tarihli ve 33124 sayılı Resmî Gazete'de (5. Mükerrer) yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) (Seri No: 332) Gelir Vergisi Genel Tebliği md. 3/1-h hükmünde, 2026 takvim yılında uygulanmak üzere "*h) Mükerrer 80 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan değer artışı kazançlarına ilişkin istisna tutarı 150.000 TL"* olduğu açıklanmıştır.

İstisna: 11.000 TL
Vergiye Tabi Matrah: 52.482,27 TL

Gelir Vergisi: 11.440,21 TL

Verginin Tarhı
a) Beyan Esası
Hilafına hüküm olmadıkça, Gelir Vergisi mükellefin veya vergi sorumlusunun beyanı üzerine tarh olunur (madde: 83).
b) Beyanname Çeşitleri
Gelir Vergisi beyanları:
1. Yıllık;
2. Muhtasar;
3. Münferit;

beyanname ile yapılır.

1. Yıllık beyanname, muhtelif kaynaklardan bir takvim yılı içinde elde edilen kazanç ve iratların bir araya getirilip toplanmasına ve bu suretle hesaplanan gelirin vergi dairesine bildirilmesine mahsustur. Gelirin takvim yılının belli bir dönemine taallük etmesi (ilgili olması), beyannamenin yıllık vasfını (niteliğini) değiştirmez.

2. Muhtasar beyanname, iş verenler veya vergi tevkifatı yapan diğer kimseler tarafından kesilen vergilerin matrahları ile birlikte, toplu olarak vergi dairesine bildirilmesine mahsustur.

Münferit beyanname, dar mükellefiyete tabi olanların yıllık beyanname ile bildirmeye mecbur olmadıkları kazanç ve iratlardan, vergisi tevkif suretiyle alınmamış olanların bildirilmesine mahsustur (madde: 84).

Gelirin Toplanması ve Yıllık Beyanname
a) Gelirin Toplanması ve Beyan
Mükellefler 2 nci maddede yazılı kaynaklardan 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.
Tacirlerle çiftçiler ve serbest meslek erbabı ticari, zirai ve mesleki 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 (madde: 85).
b) Toplama Yapılmayan Haller
Toplama yapılmayan haller: Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez.
1. Tam mükellefiyette;

a) Gerçek usulde vergilendirilmeyen ziraî kazançlar, GVK'nun 75 inci maddesinin (15) ve (16) numaralı bentlerinde yazılı menkul sermaye iratları, kazanç ve iratların istisna hadleri içinde kalan kısmı,

b) Tek işverenden alınmış ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücretler (birden fazla işverenden ücret almakla beraber, birden sonraki işverenden aldıkları ücretlerinin toplamı, 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmayan mükelleflerin, tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücretleri dahil),

c) Vergiye tâbi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

d) Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 2026 yılı için 22.000 TL'yi[391] aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları.

---

391 30 Aralık 2025 tarihli ve 33124 sayılı Resmî Gazete'de (5. Mükerrer) yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) (Seri No: 332) Gelir Vergisi Genel Tebliği md. 3/1-(i) ile 2026 takvim yılında uygulanmak üzere "(i) 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (d) alt bendinde yer alan tevkifata ve istisnaya konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin beyanname verme sınırı 22.000 TL," olarak tespit edilmiştir. İstisna tutarı, 2025 yılı için 18.000 TL, 2024

2. Dar mükellefiyette, tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlar (madde: 86).

c) Diğer İndirimler

Gelir vergisi matrahının tespitinde, gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden aşağıdaki indirimler yapılabilir:

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 ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdî ve aynî bağış ve yardımların tamamı (madde: 89/5).

ç) Matrahtan ve Gelir Unsurlarından İndirilmeyecek 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 (madde: 90).

d) Yıllık Beyannamenin Verilmesi

Bir takvim yılına ait beyanname,

1.1.1.1.1.1.1.17 İzleyen yılın Mart ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar,

1.1.1.1.1.1.1.18 Gelirin sadece basit usulde tespit edilen ticarî kazançlardan ibaret olması halinde

1.1.1.1.1.1.1.19 İzleyen 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 (madde: 92).

Özel Haller ve Münferit Beyanname

a) Münferit Beyannamenin Verilmesi

Münferit beyannamenin verilmesi: Dar mükellefiyete tabi mükelleflerden yıllık beyanname vermeye mecbur olmayanlar;

1. Gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan diğer kazanç ve iratlarını gayrimenkulün bulunduğu,
2. Menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan diğer kazanç ve iratlarını, mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı,
3. Ticari veya zirai bir işletmenin faaliyetinin durdurulması veya terk edilmesi karşılığında elde ettikleri diğer kazanç ve iratlarını işletmenin bulunduğu,
4. Arızi olarak ticari işlemlerin yapılmasından veya bu nitelikteki işlemlere tavassuttan elde edilen diğer kazanç ve iratlarla, arızi olarak serbest meslek faaliyetleri dolayısıyla elde edilen kazançlar ve dar mükellefiyete tabi olanların 45 inci maddede yazılı işleri arızi olarak yapmalarından elde ettikleri diğer kazanç ve iratlar, faaliyetin yapıldığı veya yolcu veya yükün taşıta alındığı,
5. Gerçek usulde vergiye tabi mükelleflerin terk ettikleri işleriyle ilgili olarak sonradan elde ettikleri diğer kazanç ve iratlar (zarar yazılan değersiz alacaklarla, karşılık ayrılan şüpheli alacakların tahsili dahil), ticari, zirai veya mesleki bir faaliyete hiç girişilmemesi veya ihale, artırma ve eksiltmelere iştirak

yılı için 13.000 TL, 2023 yılı için 8.400 TL, 2022 yılı için 3.800 TL, 2021 yılı için 2.800 TL, 2020 yılı için 2.600,00 TL, 2019 yılı için 2.200 TL idi.

edilmemesi karşılığında elde ettikleri diğer kazanç ve iratları, vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını ve diğer her türlü kazanç ve irada ilişkin ödemenin Türkiye'de yapıldığı,
6. Diğer hallerde Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen,
yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmeye mecburdurlar.
Bu kazanç ve iratlardan serbest meslek faaliyetlerine ilişkin olanların beyannamelerinin bu faaliyetlerin sona erdiği bu kazanç dışındaki diğer kazanç ve iratlarla ilgili beyannamelerin ise bu kazanç ve iratların iktisap olunduğu tarihten itibaren 15 gün içinde ilgili vergi dairesine verilmesi mecburidir.
Geliri telif ve patent haklarının satışından ibaret olan ve tamamı üzerinden tevkif suretiyle gelir vergisi ödemiş bulunan dar mükellefiyete tabi kimselerin bu gelirleri için münferit beyanname vermeleri ihtiyaridir (madde: 101).

Verginin Oranı
a) Esas tarife madde: 103

Gelir vergisine tabi gelirler;

2026 yılı için geçerli olmak üzere, gelir vergisine tabi gelirler392

190.000 TL'ye kadar	%15
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası	%20
1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL), fazlası	%27
5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.500 TL), fazlası	%35
5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 TL), fazlası	%40

oranında vergilendirilir.

b) Verginin Hesaplanması
Yıllık Gelir Vergisi, vergiye tabi gelirlerin yıllık toplamından 31 inci maddedeki indirimler düşüldükten sonra 103 üncü maddedeki nispetler uygulanmak suretiyle hesaplanır.
Ücretlerin vergilendirilmesinde aylık vergi; yıllık vergi 12'ye bölünmek, gündelik vergi aylık vergi 30'a bölünmek suretiyle hesaplanır (madde: 104).

Tarh İşlemi
a) Tarh Yeri
Gelir Vergisi, mükellefin ikametgahının bulunduğu mahal vergi dairesince tarh edilir. Şu kadar ki;

1. İş yeri ve ikametgahı ayrı vergi daireleri bölgesinde bulunan mükelleflerin vergileri, Hazine ve Maliye Bakanlığınca uygun görüldüğü takdirde ve mükellefe de evvelden bildirilmek kaydıyla iş yerinin bulunduğu;

2. Gezici olarak çalışanların ticaret ve serbest meslek kazançlarının vergileri bu (…) kazanç sahiplerinin ikametgahlarının bulunduğu yerin vergi dairesince tarh edilmemişse, faaliyetlerini icra ettikleri;

3. Dar mükellefiyete tabi olanların vergileri, beyannamelerini vermeye mecbur oldukları;

yerin vergi dairesince tarh olunur (madde: 106).
b) Vergilendirme Dönemi
Gelir Vergisinde vergilendirme dönemi, geçmiş takvim yılıdır. Ancak:
1. Mükellefiyetin takvim yılı içinde kalkması halinde, vergilendirme dönemi, takvim yılı başından mükellefiyetin kalkması tarihine kadar geçen süreyi kapsar (madde: 108).
c) Tarh Zamanı
Gelir Vergisi:
1. Beyanname verilmesi gerektiren durumlarda, beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse, vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi izleyen yedi gün içindetarh edilir (madde: 109).

Verginin Ödenmesi-Taksitler

---

392 193 sayılı Kanunun 103 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan gelir vergisine tabi gelirlerin vergilendirilmesinde esas alınan tarife, 2026 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde uygulanmak üzere 31 Aralık 2025 tarihli ve 33124 (5. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) (Seri No: 332) Gelir Vergisi Genel Tebliği md. 3/3 ile yeniden belirlenmiştir.

a) Yıllık Beyana Tabi Gelirler Üzerinden Tahakkuk Eden Vergilerde Ödeme
1. Şubat ayı içerisinde verilmesi gereken beyanname ile bildirilen gelir üzerinden tahakkuk ettirilen gelir vergisi Şubat ve Haziran aylarında;
2. Mart ayı içerisinde verilmesi gereken beyanname ile bildirilen gelir üzerinden tahakkuk ettirilen gelir vergisi Mart ve Temmuz aylarında;
olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.
Hazine ve 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 (madde: 117).
b) Münferit Beyanname İle Bildirilen Kazançların Vergisi
Münferit beyanname ile bildirilen kazançların vergisi, beyanname verme süresi içinde vergi dairesine ödenir (madde: 120).

2. 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı KURUMLAR VERGİSİ KANUNU (KVK)[393]

Verginin Konusu
(1) Aşağıda sayılan kurumların kazançları, kurumlar vergisine tâbidir:
a) Sermaye şirketleri.
b) Kooperatifler.
c) İktisadî kamu kuruluşları.
d) Dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler.
e) İş ortaklıkları.
(2) Kurum kazancı, gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluşur (madde: 1).

Mükellefler
(1) **Sermaye şirketleri:** 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu[394] 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.
(2) **Kooperatifler:** 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na veya özel kanunlarına göre kurulan kooperatifler ile benzer nitelikteki yabancı kooperatifleri ifade eder.
(3) **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.
(4) 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.
(5) **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.
(6) 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.
(7) **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

---

393 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5520&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.
403 Bu kanun 13.1.2011 tarihli 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu md. 1533 ile yürürlükten kaldırılmış olup, anılan atfın 6102 sayılı Kanuna olduğu kabul edilmelidir.

amacıyla kurdukları ortaklıklardan bu şekilde mükellefiyet tesis edilmesini talep edenler iş ortaklıklarıdır. Bunların tüzel kişiliklerinin olmaması mükellefiyetlerini etkilemez (madde: 2).

a) Tam ve Dar Mükellefiyet

(1) **Tam mükellefiyet:** Kanunun 1 inci maddesinde sayılı kurumlardan kanunî veya iş merkezi Türkiye'de bulunanlar, gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

(2) **Dar mükellefiyet:** Kanunun 1 inci maddesinde sayılı kurumlardan kanunî ve iş merkezlerinin her ikisi de Türkiye'de bulunmayanlar, sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

(3) Dar mükellefiyette kurum kazancı, aşağıdaki kazanç ve iratlardan oluşur:

a) 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı 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.).

b) Türkiye'de bulunan ziraî işletmeden elde edilen kazançlar.

c) Türkiye'de elde edilen serbest meslek kazançları.

ç) Taşınır ve taşınmazlar ile hakların Türkiye'de kiralanmasından elde edilen iratlar.

d) Türkiye'de elde edilen menkul sermaye iratları.

e) Türkiye'de elde edilen diğer kazanç ve iratlar.

(4) Bu maddede belirtilen kazanç veya iratlar ile gelir unsurlarının Türkiye'de elde edilmesi ve Türkiye'de daimî temsilci bulundurulması konularında, 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.

(5) Kanunî merkez: Vergiye tâbi kurumların kuruluş kanunlarında, Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde, tüzüklerinde, ana statülerinde veya sözleşmelerinde gösterilen merkezdir.

(6) İş merkezi: İş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkezdir (madde: 3).

Muafiyet ve İstisnalar

a) Muafiyetler

(1) Aşağıda sayılan kurumlar, kurumlar vergisinden muaftır (madde: 4):

a) Kamu idare ve kuruluşları tarafından tarım ve hayvancılığı, bilimi, fennî ve güzel sanatları öğretmek, yaymak, geliştirmek ve teşvik etmek amacıyla işletilen okullar, okul atölyeleri, konservatuvarlar, kütüphaneler, tiyatrolar, müzeler, sergiler, numune fidanlıkları, tohum ve hayvan geliştirme ve üretme istasyonları, yarış yerleri, kitap, gazete, dergi yayınevleri ve benzeri kuruluşlar.

b) Kamu idare ve kuruluşları tarafından genel insan ve hayvan sağlığını korumak ve tedavi amacıyla işletilen hastane, klinik, dispanser, sanatoryum, huzurevi, çocuk bakımevi, hayvan hastanesi ve dispanseri, hayvan bakımevi, veteriner bakteriyoloji, seroloji, distofajin kuruluşları ve benzeri kuruluşlar (Bunlardan sağlık hizmeti sunanların teşhis ve tedaviye yönelik olarak birbirlerine yapacakları mal ve hizmet satışları ile Sağlık Bakanlığına bağlı hastane, klinik, dispanser, sanatoryum gibi kurum ve kuruluşların yapacağı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri bu muafiyeti ortadan kaldırmaz.).

c) Kamu idare ve kuruluşları tarafından sosyal amaçlarla işletilen şefkat, rehin ve yardım sandıkları, sosyal yardım kurumları, yoksul aşevleri, ceza ve infaz kurumları ile tutukevlerine ait işyurtları, darülaceze atölyeleri, öğrenci yurtları, pansiyonları ve benzeri kuruluşlar.

ç) Kamu idare ve kuruluşları tarafından yetkili idarî makamların izniyle açılan yerel, ulusal veya uluslararası nitelikteki sergiler, fuarlar ve panayırlar.

d) Genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerine ait olup sadece kamu görevlilerine hizmet veren, kâr amacı gütmeyen ve üçüncü kişilere kiralanmayan kreş ve konukevleri ile askerî kışlalardaki kantinler.

e) Kanunla kurulan emekli ve yardım sandıkları ile sosyal güvenlik kurumları.

f) Yaptıkları iş veya hizmet karşılığında resim ve harç alan kamu kuruluşları.

g) Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Özelleştirme Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Şans oyunları lisans veya işletim hakkının hasılatın belli oranında hesaplanan pay karşılığında verilmesi halinde bu hakkı devralan kurumlar hariç olmak üzere, 14/3/2007 tarihli ve 5602 sayılı Şans Oyunları

Hasılatından Alınan Vergi, Fon ve Payların Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan ilgili kurum ve kuruluşlar.
h) Kuruluşlarındaki amaca uygun işlerle sınırlı olmak şartıyla, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü ile askerî fabrika ve atölyeler.
ı) İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların oluşturdukları birlikler veya bunlara bağlı kuruluşlar tarafından işletilen;
1) Kanal, boru ve benzeri yollarla dağıtım yapan su işletmeleri,
2) Belediye sınırları içinde faaliyette bulunan yolcu taşıma işletmeleri,
3) Kesim, taşıma ve muhafaza işleriyle sınırlı olmak üzere mezbahalar.
i) Köyler veya köy birlikleri tarafından köylünün genel ve ortak ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla işletilen hamam, çamaşırhane, değirmen, soğuk hava deposu ve bağlı oldukları il sınırı içinde faaliyette bulunmaları şartıyla yolcu taşıma işletmeleri ile köylere veya köy birliklerine ait tarım işletmeleri.
j) 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.
k) 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 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 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 (Kooperatiflerin ortakları dışındaki kişilerle yaptıkları işlemler ile kooperatif ana sözleşmesinde yer almayan konularda ortakları ile yaptıkları işlemler "ortak dışı" işlemlerdir. Kooperatiflerin faaliyetin icrasına tahsis ettikleri ve ekonomik ömrünü tamamlamış olan demirbaş, makine, teçhizat, taşıt ve benzeri amortismana tabi iktisadi kıymetleri elden çıkarmaları ile yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir işyeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz. Kooperatiflerin ortak dışı işlemleri nedeniyle kooperatif tüzel kişiliğine bağlı ayrı bir iktisadi işletme oluşmuş kabul edilir. Kooperatiflerin, iktisadi işletmelerinden ve tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılımlarından kazanç elde etmelerinin ve bu kazançların daha sonra ortaklara dağıtılmasının muafiyete etkisi yoktur. Ortak dışı işlemlerden elde edilen kazançların vergilendirilmesine ilişkin usul ve esaslar Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenir.).
l) Yabancı ülkeler veya uluslararası finans kuruluşları ile yapılan malî ve teknik işbirliği anlaşmaları çerçevesinde yalnızca kredi teminatı sağlamak üzere kurulmuş olup bu faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları teminat sorumluluk fonlarına ekleyen ve sahip oldukları fonları ortaklarına dağıtmaksızın, kredi sağlayan banka ve kuruluşlara yatıran kurumlar.
m) Münhasıran bilimsel araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunan kurum ve kuruluşlar (Bunların vergi muafiyetinden yararlanmasına ve muafiyetlerinin kaybedilmesine ilişkin şartlar Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenir.).
n) 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.
o) 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesine göre kurulan ve tamamı Hazine Müsteşarlığına ait olan varlık kiralama şirketleri.

ö) **(Ek: 15/7/2016-6728/55 md.) (Mülga:21/3/2018-7103/74 md.)**

p) **(Ek:4/11/2021-7341/12 md.)** 18/6/2009 tarihli ve 5910 sayılı Türkiye İhracatçılar Meclisi ile İhracatçı Birliklerinin Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanunun 18 inci maddesi kapsamında ihracatçılar lehine münhasıran ihracat kredileri için kefalet vermek amacıyla kurulan kurumlar ile katılım bankalarının ortağı olduğu ve katılım bankacılığı ilke ve esaslarına uygun her türlü finansman için kefalet vermek amacıyla kurulan Katılım Finans Kefalet Anonim Şirketi.
(2) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usuller Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenir.

b) İstisnalar

(1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır (madde: 5):

a. Kurumların;

1) Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılımlarından elde ettikleri kazançlar,

2) Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun kârına katılma imkânı veren kurucu senetleri ile diğer intifa senetlerinden elde ettikleri kâr payları,

3) Tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde ettikleri kâr payları ve katılma paylarının fona iadesinden doğan gelirler ile bu fonların katılma paylarının 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 279 uncu maddesi kapsamında değerlenmesinden kaynaklanan değer artış kazançları,.

4) (Ek:19/1/2022-7351/14 md.) **(Mülga: 14/7/2023-7456/19 md.)**

5) (Ek:8/4/2022-7394/22 md.) **(Mülga: 14/7/2023-7456/19 md.)**

(Değişik son cümle:14/7/2023-7456/19 md.) Diğer yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen, (d) bendindeki istisnadan yararlanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilenler hariç, kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

b. 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;

1) İştirak payını elinde tutan şirketin, yurt dışı iştirakin ödenmiş sermayesinin en az %10'una sahip olması,

2) Kazancın elde edildiği tarih itibarıyla iştirak payının kesintisiz olarak en az bir yıl süreyle elde tutulması (Rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle veya yurt dışı iştirakin iç kaynaklarından yapılan sermaye artırımları nedeniyle elde edilen iştirak payları için sahip olunan eski iştirak paylarının elde edilme tarihi esas alınır.),

3) Yurt dışı iştirak kazancının kâr payı dağıtımına kaynak olan kazançlar üzerinden ödenen vergiler dahil iştirak edilen kurumun faaliyette bulunduğu ülke vergi kanunları uyarınca en az %15 oranında gelir ve kurumlar vergisi benzeri toplam vergi yükü taşıması; iştirak edilen şirketin esas faaliyet konusunun, finansal kiralama dahil finansman temini veya sigorta hizmetlerinin sunulması ya da menkul kıymet yatırımı olması durumunda, iştirak edilen kurumun faaliyette bulunduğu ülke vergi kanunları uyarınca en az Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranında gelir ve kurumlar vergisi benzeri toplam vergi yükü taşıması,

4) İştirak kazancının, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihe kadar Türkiye'ye transfer edilmesi.

Yurt dışındaki inşaat, onarım, montaj işleri ve teknik hizmetlerin yapılabilmesi için ilgili ülke mevzuatına göre ayrı bir şirket kurulmasının zorunlu olduğu durumlarda, özel amaç için kurulduğunun ana sözleşmelerinde belirtilmesi ve fiilen bu amaç dışında faaliyetinin bulunmaması şartıyla, söz konusu şirketlere iştirak edilmesinden elde edilen kazançlar için bu bentte belirtilen şartlar aranmaz.

(Ek paragraf:27/12/2023-7491/58 md.) Kanunî ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki yabancı kurumların sermayesine iştirak eden kurumların, bu iştiraklerinden elde ettikleri iştirak kazançları için istisna oranı, iştirak payını elinde tutan şirketin yurt dışı iştirakin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olması ve kazancın elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihe kadar Türkiye'ye transfer edilmesi şartıyla, bu bentte belirtilen diğer şartların sağlanması koşulu aranmaksızın %50 olarak uygulanır[395].

Bu bent uyarınca vergi yükü, kanunî veya iş merkezinin bulunduğu ülkede ilgili dönemde tahakkuk eden ve kâr payı dağıtımına kaynak olan kazançlar üzerinden ödenen vergiler dahil olmak üzere toplam gelir ve kurumlar vergisi benzeri verginin, bu dönemde elde edilen toplam dağıtılabilir kurum kazancı ile tahakkuk eden gelir ve kurumlar vergisi toplamına oranlanması suretiyle tespit edilir.

c. Kazancın elde edildiği tarih itibarıyla aralıksız en az bir yıl süreyle nakit varlıklar dışında kalan aktif toplamının %75 veya daha fazlası, kanunî veya iş merkezi Türkiye'de bulunmayan anonim veya limited şirket niteliğindeki şirketlerin her birinin sermayesine en az %10 oranında iştirakten oluşan tam

[395] Bu paragrafın uygulanması ile ilgili olarak 30/4/2026 tarihli ve 33239 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 11257 sayılı Cumhurbaşkanı Kararına bakınız.

mükellefiyete tâbi anonim şirketlerin, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan yurt dışı iştirak hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kurum kazançları.
ç. Anonim şirketlerin kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları payların bedelinin itibarî değeri aşan kısmı.
d. Türkiye'de kurulu;
1) Menkul kıymetler yatırım fonları veya ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları,
2) Portföyü Türkiye'de kurulu borsalarda işlem gören altın ve kıymetli madenlere dayalı yatırım fonları veya ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları,
3) Girişim sermayesi yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları,
4) Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları, (Esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç)
5) Emeklilik yatırım fonlarının kazançları,
6) Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları.
Bu istisnadan faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.
e. Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve bu fıkranın (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı.
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.
Bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle itibarî değeriyle elde edilen hisse senetlerinin elde edilme tarihi olarak, sahip olunan eski hisse senetlerinin elde edilme tarihi esas alınır.
Devir veya bölünme suretiyle devralınan 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 ticaretiyle uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.
f. Bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların, finansal kiralama ya da finansman şirketlerinin bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerden taşınmazların (6361 sayılı Kanun kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracının temerrüdü sebebiyle kanuni takipteki finansal kiralama alacakları karşılığında tarafların karşılıklı mutabakatıyla kiralayanın her türlü tasarruf hakkını devraldığı finansal kiralama konusu taşınmazlar dâhil) satışından doğan kazançların %50'lik, diğerlerinin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı.
g. Kurumların yurt dışında bulunan iş yerleri veya daimî temsilcileri aracılığıyla elde ettikleri aşağıdaki şartları taşıyan kurum kazançları;

1) Bu kazançların, doğduğu ülke vergi kanunları uyarınca en az %15 oranında gelir ve kurumlar vergisi benzeri toplam vergi yükü taşıması,

2) Kazançların elde edildiği hesap dönemine ilişkin yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihe kadar Türkiye'ye transfer edilmiş olması,

3) Ana faaliyet konusu, finansal kiralama dahil finansman temini, sigorta hizmetlerinin sunulması veya menkul kıymet yatırımı olan kurumlarda, bu kazançların doğduğu ülke vergi kanunları uyarınca en az Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranında gelir ve kurumlar vergisi benzeri toplam vergi yükü taşıması.

bu bent uyarınca toplam vergi yükü, birinci fıkranın (b) bendindeki tanıma göre tespit edilir.

h. Yurt dışında yapılan inşaat, onarım, montaj işleri ile teknik hizmetlerden sağlanarak Türkiye'de genel sonuç hesaplarına intikal ettirilen kazançlar.

ı. Okul öncesi eğitim, ilköğretim, özel eğitim ve orta öğretim özel okulları, özel kreş ve gündüz bakımevleri ile Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara veya kamu yararına çalışan derneklere bağlı rehabilitasyon merkezlerinin işletilmesinden, ilgili Bakanlığın görüşü alınmak suretiyle Hazine ve Maliye Bakanlığının belirleyeceği usûller çerçevesinde beş hesap dönemi itibarıyla elde edilen kazançlar (İstisna, belirtilen okulların, kreş ve gündüz bakımevlerinin ve rehabilitasyon merkezlerinin faaliyete geçtiği hesap döneminden itibaren başlar.).

i. Kooperatif ortaklarının yönetim gideri karşılığı olarak ödedikleri paralardan harcanmayarak iade edilen kısımlar ile tüketim kooperatiflerinin, ortaklarının kişisel ve ailevi gıda ve giyecek ihtiyaçlarını karşılamak için satın aldıkları malların değerine göre hesapladıkları risturnlar.

Bu risturnların ortaklara dağıtımı, kâr dağıtımı sayılmaz. Risturnun nakden veya aynı değerde mal ile ödenmesi istisnanın uygulanmasına engel değildir.

Ortaklardan başka kimselerle yapılan işlemlerden doğan kazançlar ile ortaklarla ortaklık statüsü dışında yapılan işlemlerden doğan kazançlar hakkında risturnlara ilişkin istisna hükmü uygulanmaz. Bunların genel kazançtan ayrılmasında, ortaklarla yapılan iş hacminin genel iş hacmine olan oranı esas alınır.

Bu bent hükümleri, 29/6/2004 tarihli ve 5200 sayılı Tarımsal Üretici Birlikleri Kanununa göre kurulan Birliklerin üyeleri ile yaptıkları muameleler hakkında da uygulanır.

j. 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.

İstisnadan yararlanan satış kazancı, kiracı tarafından pasifte özel bir fon hesabında tutulur ve özel fon hesabında tutulan bu tutar sadece kiracı tarafından bu varlıklar için ayrılacak amortismanların (bu varlıkların kiralayan kurumlara devrinden önce kiracıdaki net bilanço aktif değerine isabet eden amortismanlar hariç) itfasında kullanılır. İstisna edilen kazançtan 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. Kurumların tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) hâlinde de bu hüküm uygulanır.

Söz konusu varlıkların,

1) Kiracı tarafından veya

2) Kiralayan kurumlar tarafından finansal kiralama yöntemi dâhil olmak üzere (6361 sayılı Kanunda yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâlleri hariç),

üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, kiralayan kurumlara devrinden önce bu varlıkların kiracıdaki net bilanço aktif değeri ile bu varlıklar için anılan kurumların kazancının tespitinde dikkate alınan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak, satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.

Sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi nedeniyle sat-kirala-geri al işleminin tekemmül etmemesi hâlinde, istisna nedeniyle kiracı adına zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil olunur.

k. 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.

İstisnadan yararlanan satış kazancı, kaynak kuruluş tarafından pasifte özel bir fon hesabında tutulur ve özel fon hesabında tutulan bu tutar sadece kaynak kuruluş tarafından varlık kiralama şirketinden

devralındığı tarihten itibaren bu varlıklar için ayrılacak amortismanların (bu varlıkların varlık kiralama şirketine devrinden önce kaynak kuruluştaki net bilanço aktif değerine isabet eden amortismanlar hariç) itfasında kullanılır. İstisna edilen kazançtan 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. Kurumların tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) hâlinde de bu hüküm uygulanır.
Söz konusu varlıkların, kaynak kuruluş tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, varlık kiralama şirketine devrinden önce bu varlıkların kaynak kuruluştaki net bilanço aktif değeri ile bu varlıklar için anılan kurumların kazancının tespitinde dikkate alınan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak kaynak kuruluş nezdinde vergilendirme yapılır.
Söz konusu varlıkların varlık kiralama şirketleri tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda ise varlık kiralama şirketlerinin bu satış işleminden doğan kazançları varlık kiralama şirketleri nezdinde kurumlar vergisine tabi tutulur ve istisna uygulaması dolayısıyla kaynak kuruluş adına zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil olunur.
Bu maddedeki istisnaların uygulanmasına ilişkin usûlleri tespit etmeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

(3) **(Değişik: 9/3/2023-7440/20 md.)** Kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez. Şu kadar ki iştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderleri, Kanunun 19 uncu maddesi kapsamında yapılan devir işlemleri sonrasına isabet edenler de dâhil olmak üzere, kurum kazancından indirilebilir. (Madde: 5, Fıkra: 3)

Tam Mükellefiyet Esasında Verginin Tarhı ve Ödenmesi-Matrahın Tayini
a) Safî Kurum Kazancı
(1) Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanır.

(2)Safî kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticarî kazanç hakkındaki hükümleri uygulanır. Ziraî faaliyetle uğraşan kurumların bu faaliyetinden doğan kazançlarının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun 59 uncu maddesinin son fıkra hükmü dedikkate alınır.

(3) **(Ek:8/4/2022-7394/23 md.)** 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 376 ncı maddesi uyarınca sermayenin tamamlanmasına karar verilen şirketin ortakları tarafından zarar sebebiyle karşılıksız kalan kısmı kapatacak miktarda aktarılan tutarlar kurum kazancının tespitinde dikkate alınmaz.
b) İndirilecek Giderler
(1) Ticarî kazanç gibi hesaplanan kurum kazancının tespitinde, mükellefler aşağıdaki giderleri de ayrıca hasılattan indirebilirler:
a) Menkul kıymet ihraç giderleri.
b) Kuruluş ve örgütlenme giderleri.
c) Genel kurul toplantıları için yapılan giderler ile birleşme, devir, bölünme, fesih ve tasfiye giderleri.
ç) Sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerde komandite ortağın kâr payı.
d) Katılım bankalarınca katılma hesabı karşılığında ödenen kâr payları (madde: 8).
c) Zarar Mahsubu
(1) Kurumlar vergisi matrahının tespitinde, kurumlar vergisi beyannamesinde her yıla ilişkin tutarlar ayrı ayrı gösterilmek şartıyla aşağıda belirtilen zararlar indirim konusu yapılır (madde: 9):
a. Beş yıldan fazla nakledilmemek şartıyla geçmiş yılların beyannamelerinde yer alan zararlar.
Kanunun 20 nci maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde devralınan kurumların devir tarihi itibarıyla öz sermaye tutarını geçmeyen zararları ile 20 nci maddenin ikinci fıkrası kapsamında gerçekleştirilen tam bölünme işlemi sonucu bölünen kurumdaki öz sermayesinin devralınan tutarını geçmeyen ve devralınan kıymetle orantılı zararların indirilmesinde aşağıdaki şartlar ayrıca aranır:
1. Son beş yıla ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerinin kanunî süresinde verilmiş olması.
2. Devralınan kurumun faaliyetine devir veya bölünmenin meydana geldiği hesap döneminden itibaren en az beş yıl süreyle devam edilmesi.

Bu şartların ihlâli halinde, zarar mahsupları nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler için vergi ziyaı doğmuş sayılır.
b. Türkiye'de kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarla ilgili olanlar hariç olmak üzere, beş yıldan fazla nakledilmemek şartıyla yurt dışı faaliyetlerden doğan zararlar;
1. Faaliyette bulunulan ülkenin vergi kanunlarına göre beyan edilen vergi matrahlarının zarar dahil, her yıl o ülke mevzuatına göre denetim yetkisi verilen kuruluşlarca rapora bağlanması,
2. Bu raporun aslı ile tercüme edilmiş bir örneğinin Türkiye'deki ilgili vergi dairesine ibrazı, halinde indirim konusu yapılır.
Denetim kuruluşlarınca hazırlanacak raporun ekinde yer alan vergi beyanlarının, bilânço ve gelir tablosunun, o ülkedeki yetkili malî makamlarca onaylanması zorunludur. Faaliyette bulunulan ülkede denetim kuruluşu olmaması halinde, her yıla ait vergi beyannamesinin, o ülke yetkili makamlarından alınan birer örneğinin mahallindeki Türk elçilik ve konsoloslukları, yoksa orada Türk menfaatlerini koruyan ülkenin aynı mahiyetteki temsilcilerine onaylatılarak, aslının ve tercüme edilmiş bir örneğinin ilgili vergi dairesine ibrazı yeterlidir.
Türkiye'de indirim konusu yapılan yurt dışı zararın, ilgili ülkede de mahsup edilmesi veya gider yazılması halinde, Türkiye'deki beyannameye dahil edilecek yurt dışı kazanç, mahsup veya gider yazılmadan önceki tutardır.
(2) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usûlleri belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

d) Diğer İndirimler

(1) Kurumlar vergisi matrahının tespitinde; kurumlar vergisi beyannamesi üzerinde ayrıca gösterilmek şartıyla, kurum kazancından sırasıyla aşağıdaki indirimler yapılır (madde: 10/1);
a) **(Mülga: 15/7/2016-6728/58 md.)**
b) 21/5/1986 tarihli ve 3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 17/6/1992 tarihli ve 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının sözü edilen kanunlar uyarınca tespit edilen amatör spor dalları için tamamı, profesyonel spor dalları için %50'si (madde: 10, bent: 1/b).
c) Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ve kamu yararına çalışan dernekler ile bilimsel araştırma ve geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımların toplamının o yıla ait kurum kazancının %5'ine kadar olan kısmı (madde: 10, bent: 1/c).
ç) 10. Maddenin 1. Fıkrasının c bendinde sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına bağışlanan okul, sağlık tesisi, 100 yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde 50 yatak) kapasitesinden az olmamak kaydıyla öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi ve 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 ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdî ve aynî bağış ve yardımların tamamı (madde: 10, bent: 1/ç).
e) Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan ayni ve nakdî bağışların tamamı (madde: 10, bent: 1/e).
f) İktisadi işletmeleri hariç, Darülacezeye, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış veya yardımların tamamı (madde: 10, bent: 1/f).
ğ) Türkiye'de yerleşmiş olmayan kişilerle, işyeri, kanuni ve iş merkezi yurt dışında bulunanlara Türkiye'de verilen ve münhasıran yurt dışında yararlanılan mimarlık, mühendislik, tasarım, yazılım, tıbbi raporlama, muhasebe kaydı tutma, çağrı merkezi, ürün testi, sertifikasyon, veri saklama, veri işleme, veri analizi ve ilgili bakanlıkların görüşü alınmak suretiyle Maliye ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mesleki eğitim alanlarında faaliyette bulunan hizmet işletmeleri ile ilgili bakanlığın izni ve denetimine tabi olarak eğitim ve sağlık alanında faaliyet gösteren ve Türkiye'de yerleşmiş olmayan kişilere hizmet veren işletmelerin münhasıran bu faaliyetlerinden elde ettikleri kazancın, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihe kadar tamamının Türkiye'ye transfer edilmesi şartıyla, %80'i (madde: 10, bent: 1/ğ)[396].

[396] Bu bendin uygulanması ile ilgili olarak 30/4/2026 tarihli ve 33239 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 11257 sayılı Cumhurbaşkanı Kararına bakınız.

Bu indirimden yararlanılabilmesi için fatura veya benzeri belgenin yurt dışındaki müşteri adına düzenlenmesi şarttır.
Bu bentte yer alan oranı, hizmet alanları ve kazanç tutarları itibarıyla sıfıra kadar indirmeye veya %100'e kadar artırmaya ve Türkiye'ye transfer edilecek kazanç tutarını sıfıra kadar indirmeye veya kanuni seviyesine kadar artırmaya Cumhurbaşkanı, bu bendin uygulanmasına ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemeye ilgili bakanlıkların görüşünü almak suretiyle Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

h) (Ek: 6/2/2014-6518/83 md.) 1/7/2005 tarihli ve 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanuna göre kurulan korumalı işyerlerinde istihdam edilen ve iş gücü piyasasına kazandırılmaları güç olan zihinsel veya ruhsal engelli çalışanlar için diğer kişi ve kurumlarca karşılanan tutar dâhil yapılan ücret ödemelerinin yıllık brüt tutarının % 100'ü oranında korumalı işyeri indirimi (İndirim, her bir engelli çalışan için azami beş yıl süre ile uygulanır ve yıllık olarak indirilecek tutar, her bir engelli çalışan için asgari ücretin yıllık brüt tutarının % 150'sini aşamaz.). Bu bentte yer alan oranı, engellilik derecelerine göre % 150'ye kadar artırmaya veya tekrar kanuni oranına indirmeye Cumhurbaşkanı; bendin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı ile Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığının görüşünü alarak Maliye Bakanlığı yetkilidir (madde: 10, bent: 1/h).

ı) (Ek: 27/3/2015-6637/8 md.) Finans, bankacılık ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar ile kamu iktisadi teşebbüsleri hariç olmak üzere sermaye şirketlerinin ilgili hesap dönemi içinde, ticaret siciline tescil edilmiş olan ödenmiş veya çıkarılmış sermaye tutarlarındaki nakdi sermaye artışları veya yeni kurulan sermaye şirketlerinde ödenmiş sermayenin nakit olarak karşılanan kısmı üzerinden Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından indirimden yararlanılan yıl için en son açıklanan "Bankalarca açılan TL cinsinden ticari kredilere uygulanan ağırlıklı yıllık ortalama faiz oranı" dikkate alınarak, ilgili hesap döneminin sonuna kadar hesaplanan kazancın, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihe kadar tamamının Türkiye'ye transfer edilmesi şartıyla, %80'i (madde: 10, bent: 1/ı).

(Ek ikinci paragraf:14/10/2021-7338/59 md.) Nakdi sermaye artışlarının, yurt dışından getirilen nakitle karşılanan kısmı için bu oran %75 olarak uygulanır.

(**Değişik üçüncü paragraf: 1/7/2022-7417/49 md**.) Bu indirimden, sermaye artırımına ilişkin kararın veya ilk kuruluş aşamasında ana sözleşmenin tescil edildiği hesap dönemi ile bu dönemi izleyen dört hesap dönemi için ayrı ayrı yararlanılır. Bu dönemlerde sermaye azaltımı yapılması hâlinde azaltılan sermaye tutarı indirim hesaplamasında dikkate alınmaz.

Bu bent hükümlerine göre hesaplanacak indirim tutarı, nakdi sermayenin ödendiği ay kesri tam ay sayılmak suretiyle hesap döneminin kalan ay süresi kadar hesaplanır. Matrahın yetersiz olması nedeniyle ilgili dönemde indirim konusu yapılamayan tutarlar, sonraki hesap dönemlerine devreder. Bu bendin uygulanmasında sermaye şirketlerine nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklananlar dâhil olmak üzere, sermaye şirketlerinin birleşme, devir ve bölünme işlemlerine taraf olmalarından veya bilançoda yer alan öz sermaye kalemlerinin sermayeye eklenmesinden kaynaklanan ya da ortaklar veya bu Kanunun 12 nci maddesi kapsamında ortaklarla ilişkili olan kişilerce kredi kullanılmak veya borç alınmak suretiyle gerçekleştirilen sermaye artırımları, indirim hesaplamasında dikkate alınmaz.

Bu bentte yer alan oranı, şirketlerin aktif büyüklükleri, ortaklarının hukuki niteliği, çalışan personel sayıları ve yıllık net satış hasılatlarına göre veya sermayenin kullanıldığı yatırımdan elde edilen gelirlerin kurumun esas faaliyeti kapsamında olmayan faiz, kâr payı, kira, lisans ücreti, menkul kıymet satış geliri gibi pasif nitelikli gelirlerden oluşmasına göre ya da sermayenin kullanıldığı yatırımların teşvik belgeli olup olmadığına veyahut makine ve teçhizat veya arsa ve arazi yatırımları için sermayenin kullanıldığı alanlar itibarıyla ya da bölgeler, sektörler ve iş kolları itibarıyla ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye veya %100'e kadar artırmaya; halka açık sermaye şirketleri için halka açıklık oranına göre %150'ye kadar farklı uygulatmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir.

i) **(Ek: 16/11/2022-7421/20 md.) (Değişik:21/5/2026-7582/7 md.)** Yurt dışından satın alınan malların Türkiye'ye getirilmeksizin yurt dışında satılmasından veya yurt dışında gerçekleşen mal alım satımlarına aracılık edilmesinden sağlanan kazançların %95'i (9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu kapsamında kurulan endüstri bölgelerinden, bölgenin yabancı yatırım yoğunluğuna göre Cumhurbaşkanınca uygun bulunanlar ile 22/6/2022 tarihli ve 7412 sayılı İstanbul Finans Merkezi

Kanunu hükümlerine göre katılımcı belgesi alarak İstanbul Finans Merkezi Bölgesinde faaliyette bulunan kurumlar bakımından bu oran %100 olarak uygulanır.)

Bu indirimden yararlanılabilmesi için kazancın elde edildiği hesap dönemine ilişkin yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihe kadar Türkiye'ye transfer edilmiş olması, aracılık faaliyetine ilişkin malların satıcısı ve alıcısının Türkiye'de olmaması şarttır. Cumhurbaşkanı, bu bentte yer alan oranları sıfıra kadar indirmeye, %100'e kadar artırmaya yetkilidir.

j) **(Ek:21/5/2026-7582/7 md.)** 5/6/2003 tarihli ve 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında nitelikli hizmet merkezi olarak faaliyette bulunan kurumların, münhasıran bu faaliyetleri kapsamında yurt dışından elde ettikleri kazançların %95'i (4737 sayılı Kanun kapsamında kurulan endüstri bölgelerinden, bölgenin yabancı yatırım yoğunluğuna göre Cumhurbaşkanınca uygun bulunanlar ile 7412 sayılı Kanun hükümlerine göre katılımcı belgesi alarak İstanbul Finans Merkezi Bölgesinde nitelikli hizmet merkezi olarak faaliyette bulunan kurumlar bakımından bu oran %100 olarak uygulanır.).

Bağış ve yardımların nakden yapılmaması halinde, bağışlanan veya yardımın konusunu oluşturan mal veya hakkın maliyet bedeli veya kayıtlı değeri, bu değer mevcut değilse Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre takdir komisyonlarınca tespit edilecek değeri esas alınır (madde: 10/2).

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usûlleri belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir (madde: 10/3).

d) Kabul Edilmeyen İndirimler

(1) Kurum kazancının tespitinde aşağıdaki indirimlerin yapılması kabul edilmez (madde: 11);

1. Öz sermaye üzerinden ödenen veya hesaplanan faizler.
2. Örtülü sermaye üzerinden ödenen veya hesaplanan faiz, kur farkları ve benzeri giderler.
3. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılan kazançlar.
4. Her ne şekilde ve ne isimle olursa olsun ayrılan yedek akçeler (Türk Ticaret Kanununa, kurumların kuruluş kanunlarına, Cumhurbaşkanlığı kararnamelerine, tüzüklerine, ana statülerine veya sözleşmelerine göre safî kazançlardan ayırdıkları tüm yedek akçeler ile Bankacılık Kanununa göre bankaların ayırdıkları genel karşılıklar dahil).
5. Bu Kanuna göre hesaplanan kurumlar vergisi ile her türlü para cezaları, vergi cezaları, 21/7/1953 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.
6. 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.
7. 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.
8. Sözleşmelerde ceza şartı olarak konulan tazminatlar hariç olmak üzere kurumun kendisinin, ortaklarının, yöneticilerinin ve çalışanlarının suçlarından doğan maddî ve manevî zarar tazminat giderleri.

h. Basın yoluyla işlenen fiillerden veya radyo ve televizyon yayınlarından doğacak maddî ve manevî zararlardan dolayı ödenen tazminat giderleri.

ı. Her türlü alkol ve alkollü içkiler ile tütün ve tütün mamullerine ait ilan ve reklam giderlerinin %50'si. Cumhurbaşkanı bu oranı %100'e kadar artırmaya veya sıfıra kadar indirmeye yetkilidir.

i.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 Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan kısmı. Belirlenecek oranı sektörler itibarıyla farklılaştırmaya Cumhurbaşkanı, bendin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

j.4/5/2007 tarihli ve 5651 sayılı İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanunun ek 4 üncü maddesi kapsamında hakkında reklam yasağı uygulananlara verilen reklamların giderleri.

k) (Ek:2/4/2026-7577/11 md.) Her türlü şans ve bahis oyunlarına ait ilan ve reklam giderleri.

Beyan

a) Beyan Esası

(1) Kurumlar vergisi, mükellefin veya vergi sorumlusunun beyanı üzerine tarh olunur. Beyanname, ilgili bulunduğu hesap döneminin sonuçlarını içerir.

(2) Her mükellef vergiye tâbi kazancının tamamı için bir beyanname verir. Ancak, tüzel kişiliği bulunmayan iktisadî kamu kuruluşları ile dernek ve vakıflara ait iktisadî işletmelerden her biri için, bunların bağlı olduğu kamu tüzel kişileri ile dernek ve vakıflar tarafından ayrı beyanname verilir.

(3) Kurumlar vergisi beyannamesi, hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın birinci gününden yirmibeşinci günü akşamına kadar mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilir.

(4) 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.

(5) Kooperatiflerin gelirlerinin vergi kesintisine tâbi tutulan taşınmaz kira gelirlerinden ibaret olması halinde, bu gelirler için beyanname verilmez.

(6) Mükellefin bağlı olduğu vergi dairesi, kurumun kanunî veya iş merkezinin bulunduğu yerin vergi dairesidir.

(7) Hazine ve Maliye Bakanlığı, mükelleflerin bağlı oldukları vergi dairelerini, kanunî veya iş merkezlerine bakmaksızın belirlemeye yetkilidir.

(8) Beyannamelerin şekil, içerik ve ekleri Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenir. Mükellefler beyanlarını bu beyanname ile yapmak veya bu beyannamelerde yazılı bilgilere uygun olarak bildirmek zorundadır (madde: 14).

b) Vergi Kesintisi

(1) 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 (madde: 15/1);

a) 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 hak ediş ödemeleri.

b) Kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri.

c) 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.

ç) Mevduat faizleri.

d) Katılım bankaları tarafından katılma hesabı karşılığında ödenen kâr payları.

e) Kâr ve zarar ortaklığı belgesi karşılığı ödenen kâr payları.

f) Birinci fıkranın (c) bendinde yer alan menkul kıymetlerin geri alım veya satım taahhüdü ile elde edilmesi veya elden çıkarılmasından sağlanan gelirler.

…

ğ) Vergi Usul Kanununun 11 inci maddesinin yedinci fıkrası kapsamındaki ödemelerden.

h) **(Ek:28/7/2024-7524/33 md.)** 23/10/2014 tarihli ve 6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre aracı hizmet sağlayıcılarının ve elektronik ticaret aracı hizmet sağlayıcılarının, mezkûr Kanun kapsamındaki faaliyetleri dolayısıyla hizmet sağlayıcılarına ve elektronik ticaret hizmet sağlayıcılarına yaptıkları ödemelerden.

ı) **(Ek:28/7/2024-7524/33 md.)** Cumhurbaşkanınca belirlenen sektörler veya faaliyet konularına ilişkin mal ve hizmet alımlarına yönelik yapılan ödemelerden.

(4) Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya; birinci fıkranın (a) bendi kapsamındaki vergi kesintisi oranını, işin; kamu kurum ve kuruluşları ile bunlara bağlı, ilgili ve ilişkili kurumlara taahhüt edilip edilmemesine ve bunların genel veya özel bütçeli idare kapsamında olup olmamasına, süresine, nev'ine ve yüklenicinin; ana yüklenici, alt yüklenici ya da tam ve dar mükellef olmasına göre, birinci fıkranın; (h) bendi kapsamındaki vergi kesintisine konu ödemeleri faaliyet konuları ve ödeme türleri itibarıyla, (ı) bendi kapsamında vergi kesintisine konu mal ve hizmetleri ise faaliyet konuları, sektörler, iş grupları, iş nevileri itibarıyla ayrı ayrı veya birlikte belirlemeye yetkilidir.

(5) 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 Kanunu'nda belirlenen usûl ve esaslar, bu maddeye göre verilecek muhtasar beyannameler hakkında da uygulanır (madde: 15/5).

(7) Yapılacak vergi kesintisinde kazanç ve iratlar gayrisafî tutarları üzerinden dikkate alınır. Kesilmesi gereken verginin ödemeyi yapan tarafından üstlenilmesi halinde vergi kesintisi, ödenen tutar ile ödemeyi yapanın yüklendiği verginin toplamı üzerinden hesaplanır (madde: 15/7).

Verginin Tarhı

a) Vergilendirme Dönemi ve Tarhiyat

(1) Kurumlar vergisinde vergilendirme dönemi, hesap dönemidir. Kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerin vergilendirme dönemi ise özel hesap dönemleridir.

(2) Kesinti suretiyle ödenen vergilerde, istihkak sahiplerince ayrıca yıllık beyanname verilmeyen hallerde, vergi kesintisinin ilgili bulunduğu dönemler vergilendirme dönemi sayılır.

(3) Kurumlar vergisi, beyannamenin verildiği vergi dairesince tarh olunur.

(4) 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 zincirleme (müteselsilen) sorumlu olmak üzere yönetici ortak veya ortaklardan herhangi birisi adına tarh olunur.

(5) 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 (madde: 16).

BİLGİ NOTU:

Verginin tarhı: *salınması, verginin konulması, vergilendirme*

Verginin matrahı: *vergi için temel alınan değer*

Verginin tahakkuku: *verginin gerçekleşmesi*

Verginin tebliği: *bildirim, vergilerin ödenecek aşamaya gelmesi*

Tasfiye, Birleşme, Devir, Bölünme ve Hisse Değişimi

a) Tasfiye

(1) Tasfiye dönemi: Her ne sebeple olursa olsun, tasfiye haline giren kurumların vergilendirilmesinde hesap dönemi yerine tasfiye dönemi geçerli olur (madde: 17).

a. 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.

b. Tasfiyenin başladığı takvim yılı içinde sona ermesi halinde tasfiye dönemi, kurumun tasfiyeye girdiği tarihten başlar ve tasfiyenin bittiği tarihe kadar devam eder.

c. Tasfiyenin zararla kapanması halinde tasfiye sonucu, önceki tasfiye dönemlerine doğru düzeltilir ve anılan dönemlerde fazla ödenen vergi mükellefe iade edilir.

d. Bir yıldan fazla süren tasfiyelerde tarh zamanaşımı, tasfiyenin sona erdiği dönemi izleyen yıldan itibaren başlar.

e. 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

b) Birleşme

(1) 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.

(2) 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 17nci maddesine göre tasfiye memurlarına düşen sorumluluk ve ödevler, birleşme halinde birleşilen kuruma ait olur (madde: 18).

c) Devir, Bölünme ve Hisse Değişimi

(1) Bu Kanunun uygulanmasında aşağıdaki şartlar dahilinde gerçekleşen birleşmeler devir hükmündedir (madde: 19);

a. Birleşme sonucunda infisah eden kurum ile birleşilen kurumun kanunî veya iş merkezlerinin Türkiye'de bulunması.

b. Münfesih kurumun devir tarihindeki bilânço değerlerinin, birleşilen kurum tarafından bir bütün halinde devralınması ve aynen bilânçosuna geçirilmesi.

BİLGİ NOTU: İnfisah: bir tüzel kişiliğin öngörülen belli sebep veya durumların gerçekleşmesiyle herhangi bir makamın kararına lüzum olmaksızın sona ermesi.

(2) Kurumların yukarıdaki şartlar dahilinde tür değiştirmeleri de devir hükmündedir.

(3) Aşağıdaki işlemler bölünme veya hisse değişimi hükmündedir:

a. 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.

b. Kısmî bölünme: Tam mükellef bir sermaye şirketinin veya sermaye şirketi niteliğindeki bir yabancı kurumun Türkiye'deki iş yeri veya daimî temsilcisinin bilânçosunda yer alan 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. Ancak, üretim veya hizmet işletmelerinin devrinde, işletme bütünlüğü korunacak şekilde faaliyetin devamı için gerekli aktif ve pasif kalemlerin tümünün devredilmesi zorunludur. Kısmî bölünmede devredilen varlıklara karşılık edinilen devralan şirket hisseleri, devreden şirkette kalabileceği gibi doğrudan bu şirketin ortaklarına da verilebilir. İştirak hisselerinin bu bent kapsamında devrinde, devralan şirketin hisselerinin devreden şirketin ortaklarına verilmesi halinde, devredilen iştirak hisselerine ilişkin borçların da devri zorunludur.

c. 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.

ç) Devir, Bölünme ve Hisse Değişimi Hallerinde Vergilendirme

(1) Devirlerde, kanundaki şartlara uyulduğu takdirde, münfesih kurumun sadece devir tarihine kadar elde ettiği kazançlar vergilendirilir; birleşmeden doğan kârlar ise hesaplanmaz ve vergilendirilmez (madde: 20);

a) Şirket yetkili kurulunun devre ilişkin kararının Ticaret Sicilinde tescil edildiği tarih, devir tarihidir. Münfesih kurum ile birleşilen kurum;

1) Devir tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları münfesih kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesi ile,

2) 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.

(2) Kanunun 19 uncu maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendine göre gerçekleştirilen **bölünmelerde,** kanundaki 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,

1) Bölünme tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesi ile,

2) 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.

b) Bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından zincirleme (müteselsilen) sorumlu olacaklarını ve diğer ödevlerini yerine getireceklerini, bölünen kurumun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyecekleri bir taahhütname ile taahhüt ederler. Mahallin en büyük mal memuru, bu hususta bölünen kurum ile bu kurumun varlıklarını devralan kurumlardan teminat isteyebilir.

(3) Kurumlar Vergisi Kanununda belirtilen kısmi bölünme ve hisse devirlerinde, (Bu Kanunun 19 uncu maddesinin üçüncü fıkrasının (b) ve (c) bentlerinde) belirtilen işlemlerden doğan kârlar hesaplanmaz ve vergilendirilmez. 19 uncu maddenin üçüncü fıkrasının (b) bendine göre gerçekleştirilen 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 zincirleme sorumlu olurlar.

Verginin Ödenmesi

a) Ödeme Süresi

(1) Kurumlar vergisi, beyannamenin verildiği ayın sonuna kadar ödenir.

(2) 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.

(3) Kanunun 20 nci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarına göre gerçekleştirilen devir ve bölünmelerde münfesih kurum adına tahakkuk eden vergilerden;

a) 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,

b) Diğer hallerde ise beyanname verme süresi içerisinde,

devralan veya birleşilen kurumlarca ödenir.

(4) Muhtasar beyanname ile bildirilen vergiler, beyannamenin verildiği ayın yirmialtıncı günü akşamına kadar ödenir (madde: 21).

b) Safî Kurum Kazancı

(1) Dar mükellef kurumların iş yeri veya daimî temsilci vasıtasıyla elde edilen kazançlarının tespitinde, aksi belirtilmediği takdirde tam mükellef kurumlar için geçerli olan hükümler uygulanır.

(2) Dar mükellefiyete tâbi kurumların ticarî veya ziraî kazançlar dışında kalan kazanç ve iratları hakkında, Gelir Vergisi Kanunu'nun 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 bu maddenin birinci fıkrasına göre tespit edilir.

(3) Dar mükellefiyette kurum kazancının tespitinde, ayrıca aşağıdaki indirimlerin yapılması kabul edilmez:

a) Bu kurumlar hesabına yaptıkları alım-satımlar için ana merkeze veya Türkiye dışındaki şubelere verilen faizler, komisyonlar ve benzerleri.

b) 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.

(4) Dar mükellef kurumların işletmede kullandıkları borçlanmalar için Kanunun 12 nci maddesinde yer alan hükümlerin uygulanmasında, ortakla ilişkili kişinin tespiti açısından sermaye veya oy hakkı şartı aranmaz.

(5) Kanunun tasfiyeye ilişkin hükümleri ile 19 uncu maddesinin üçüncü fıkrasının (b) bendi 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 (madde: 22).

c) Beyan Esası

(1) Kurumlar vergisi, mükellefin veya vergi sorumlusunun beyanı üzerine tarh olunur. Beyanname, ilgili bulunduğu hesap döneminin sonuçlarını içerir.

(2) Her mükellef vergiye tâbi kazancının tamamı için bir beyanname verir.

(3) 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 (madde: 24).

ç) Vergilendirme Dönemi ve Beyan

(1) Yıllık beyan esasında vergilendirilen kurumların vergilendirme dönemi, hesap dönemidir. Ancak, kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerin vergilendirme dönemi, özel hesap dönemleridir.

(2) Kesinti suretiyle ödenen vergilerde, istihkak sahiplerince ayrıca yıllık veya özel beyanname verilmeyen hallerde, vergi kesintisinin ilgili bulunduğu dönemler, vergilendirme dönemi sayılır.

(3) Kanunun 26ncı maddesi gereğince verilen beyannameler ile bildirilen kazançların vergilendirilmesinde, vergilendirme dönemi yerine kazancın elde edilme tarihi esas alınır.

(4) 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.

(5) Beyanname, hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın birinci gününden yirmibeşinci günü akşamına kadar, tarhiyatın muhatabının Türkiye'yi terk etmesi halinde ise ülkeyi terk etmesinden önceki onbeş gün içinde verilir.

(6) Beyannamelerin şekil, içerik ve ekleri Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenir. Mükellefler beyanlarını bu beyanname ile yapmak veya bu beyannamelerde yazılı bilgilere uygun olarak bildirmek zorundadır (madde: 25).

d) Özel Beyan Zamanı Tayin Olunan Gelirler

1. 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.

2. 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 Kanunu'nda yer alan vergilendirmeme hususundaki istisna, kayıt, şart ve sürelere ait sınırlamalar dikkate alınmaz (madde: 26).

e) Beyannamenin Verilme Yeri

(1) Özel beyan zamanı tayin olunan gelirlerle ilgili kurumlar vergisi beyannamesi (madde: 27);

1. Taşınmazların elden çıkarılmasından doğan diğer kazanç ve iratlarda taşınmazın bulunduğu,

2. Taşınırların ve hakların elden çıkarılmasından doğan diğer kazanç ve iratlarda mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı,

3. Ticarî veya ziraî bir işletmenin faaliyetinin durdurulması veya terk edilmesi karşılığında elde edilen diğer kazanç ve iratlarda işletmenin bulunduğu,

4. Arızî olarak ticarî işlemlerin yapılmasından veya bu nitelikteki işlemlere aracılıktan elde edilen kazançlar ile arızî olarak yapılan serbest meslek faaliyetleri dolayısıyla elde edilen kazançlarda faaliyetin yapıldığı,

5. Arızî olarak Türkiye ile yabancı ülkeler arasında yapılan taşımacılık faaliyetlerinden elde edilen kazançlarda yolcu veya yükün taşıta alındığı,

6. Zarar yazılan değersiz alacaklarla karşılık ayrılan şüpheli alacakların tahsili dahil olmak üzere terk edilen işlerle ilgili olarak sonradan elde edilen diğer kazanç ve iratlar ile ticarî, ziraî veya meslekî bir faaliyete hiç girişilmemesi veya ihale, artırma ve eksiltmelere iştirak edilmemesi karşılığında elde edilen diğer kazanç ve iratlarda ödemenin Türkiye'de yapıldığı,

7. Diğer hallerde Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen,

yerin vergi dairesine verilir.

f) Tarhiyatın Muhatabı, Tarh Zamanı ve Tarh Yeri

(1) 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.

(2) 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 (madde: 28).

g) Ödeme Süresi

(1) Dar mükellefiyette kurumlar vergisi;

a) Yıllık beyanname ile bildirilenlerde beyannamenin verildiği ayın sonuna kadar,

b) Muhtasar beyanname ile bildirilenlerde beyannamenin verildiği ayın yirmialtıncı günü akşamına kadar,

c) Özel beyannameyle bildirilenler ile tarhiyatın muhatabının Türkiye'yi terk etmesi veya tasfiye ve birleşme hallerinde verilecek beyannamelerde ise beyanname verme süresi içinde,

ödenir (madde: 29).

ğ) Dar Mükellefiyette Vergi Kesintisi

(1) 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 (madde: 30/1);

- 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 ak ediş ödemeleri (madde: 30/1-a).
- Serbest meslek kazançları (madde: 30/1-b).
- Gayrimenkul sermaye iratları (madde: 30/1-c)
-Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1), (2), (3) ve (4) numaralı bentlerinde sayılanlar hariç olmak üzere menkul sermaye iratları (madde: 30/1-ç)

- Vergi Usul Kanununun 11 inci maddesinin yedinci fıkrası kapsamındaki ödemelerden (madde: 30/1-d).

- (**Ek:28/7/2024-7524/34 md.)** 6563 sayılı Kanun hükümlerine göre aracı hizmet sağlayıcılarının ve elektronik ticaret aracı hizmet sağlayıcılarının, mezkûr Kanun kapsamındaki faaliyetleri dolayısıyla Türkiye'de iş yeri veya daimi temsilcisi bulunan hizmet sağlayıcılarına ve elektronik ticaret hizmet sağlayıcılarına yaptıkları ödemelerden (madde: 30/1-e).

- (**Ek:28/7/2024-7524/34 md.)** Cumhurbaşkanınca belirlenen sektörler veya faaliyet konularına ilişkin Türkiye'de iş yeri veya daimi temsilcisi bulunanlardan mal ve hizmet alımlarına yönelik yapılan ödemelerden (madde: 30/1-f).

Cumhurbaşkanı, yukarıdaki fıkralarda belirtilen vergi kesintisi oranlarını, gelir unsurları veya faaliyet konuları itibarıyla ayrı ayrı belirlemeye, sıfıra kadar indirmeye veya yukarıdaki fıkralarda belirtilen oranın bir katına kadar artırmaya; birinci fıkranın (a) bendi kapsamındaki vergi kesintisi oranını, işin; kamu kurum ve kuruluşları ile bunlara bağlı, ilgili ve ilişkili kurumlara taahhüt edilip edilmemesine ve bunların genel veya özel bütçeli idare kapsamında olup olmamasına, süresine, nev'ine ve yüklenicinin; ana yüklenici, alt yüklenici ya da tam ve dar mükellef olmasına göre ayrı ayrı veya birlikte belirlemeye yetkilidir (madde: 30/8).

h) Muhtasar Beyanname

Kanunun 30 uncu maddesi gereğince 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 Kanunu'nda belirlenen usûl ve esaslar, bu maddeye göre verilecek muhtasar beyannameler hakkında da uygulanır (madde: 31).

Ortak Hükümler ve Geçici Maddeler

a) Kurumlar Vergisi ve Geçici Vergi Oranı

(1) **(Değişik:8/4/2022-7394/25md.)** Kurumlarvergisi, kurum kazancı üzerinden %25 oranında alınır. Şukadar ki bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödemeve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri, emeklilik şirketleri ve 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanuna göre yap-işlet-devret modeli çerçevesinde gerçekleştirilen projeler ile 21/2/2013 tarihli ve 6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde yürütülen projelerde sözleşmenin tarafı olarak faaliyette bulunan şirketlerin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır.

(2) Kurumlar vergisi mükelleflerince, (dar mükellefiyete tâbi kurumlarda ticarî ve ziraî kazançlarla sınırlı olarak) câri vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanunu'nda 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.

(3) Cumhurbaşkanı, ikinci fıkrada yazılı geçici vergi oranını 5 puana kadar indirmeye veya tekrar kanunî seviyesine kadar getirmeye yetkilidir.

(4) Kanunun 23 üncü maddesine göre vergilendirilen yabancı ulaştırma kurumlarında vergi oranını karşılıklı olmak şartıyla, ülkeler itibarıyla kara, deniz ve hava ulaştırma kurumları için ayrı ayrı veya topluca sıfıra kadar indirmeye veya bu maddede yazılı oranın bir katını geçmemek üzere yeni bir oran tespit etmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir.

(5) 19 uncu maddenin birinci fıkrası kapsamında birleşen sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin, birleşme tarihinde sona eren hesap döneminde münhasıran üretim faaliyetinden elde ettiği kazançları ile bu kapsamda birleşilen kurumun birleşme işleminin gerçekleştiği hesap dönemi dahil olmak üzere üç hesap döneminde münhasıran üretim faaliyetinden elde ettiği kazançlarına uygulanmak üzere kurumlar vergisi oranını %75'e kadar indirimli uygulatmaya, bu indirim oranını, sektörler, iş kolları, üretim alanları, bölgeler, hesap dönemleri itibarıyla ya da orta ve yüksek teknolojili ürün üreten veya imalatçı ihracatçı kurumlar için ayrı ayrı veya birlikte farklılaştırmaya Cumhurbaşkanı; bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine veMaliye Bakanlığı yetkilidir.

(6) (Ek:11/11/2020-7256/35 md.) Payları Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) paylarının ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarına kurumlar vergisi oranı 2 puan indirimli olarak uygulanır. İndirimden yararlanılan hesap döneminden itibaren beş hesap dönemi içinde pay oranına ilişkin bu fıkrada belirlenen şartın kaybedilmesi hâlinde, indirimli vergi oranı uygulaması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

(7) **(Ek:19/1/2022-7351/15 md.)** İhracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranı 5 puan indirimli uygulanır. **(Ek cümle:27/12/2023-7491/62 md.)** Aracılı ihracat sözleşmesine dayanarak imalatçı veya tedarikçi kurumların, dış ticaret sermaye şirketleri veya sektörel dış ticaret şirketleri üzerinden gerçekleştirdikleri ihracat faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlarına da bu indirim uygulanır.

(8) **(Ek:19/1/2022-7351/15 md.) (Değişik:21/5/2026-7582/8 md.)** Kurumlar vergisi oranı, sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları ile zirai üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran bu üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlarına %12,5 olarak uygulanır. Bu fıkra kapsamında indirimli orandan faydalanılan kazançlar için yedinci fıkra kapsamında ayrıca indirim uygulanmaz.

(9) **(Ek:19/1/2022-7351/15 md.)** Yedinci ve sekizinci fıkralardaki indirimli oranlar, bu madde kapsamındaki diğer indirimler uygulandıktan sonraki kurumlar vergisi oranı üzerine uygulanır (madde: 32).

b) İndirimli Kurumlar Vergisi

(1) Finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar, iş ortaklıkları, taahhüt işleri, 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Kanun kapsamında yapılan yatırımlar ile rödovans sözleşmelerine bağlı olarak yapılan yatırımlar hariç olmak üzere, 32 nci madde kapsamında kurumlar vergisi oranı, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından düzenlenen yatırım teşvik belgesi kapsamında gerçekleştirilen yatırımlardan elde edilen kazançlara, yatırımın kısmen veya tamamen işletilmesine başlanılan hesap döneminden itibaren yatırıma katkı tutarına ulaşıncaya kadar, indirim hakkının kullanılabileceği ilk hesap dönemi dahil en fazla on hesap dönemi %60 indirimli olarak uygulanır. **(Ek cümle:20/7/2025-7555/18 md.)** Ancak, kazanç bulunmasına rağmen yararlanılmayan yatırıma katkı tutarları müteakip dönemlerde dikkate alınmaz.[50][51]

(2) **(Değişik:20/7/2025-7555/18 md.)** 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. 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) **(Değişik:20/7/2025-7555/18 md.)** Cumhurbaşkanı;

a) İstatistikî bölge birimleri sınıflandırması ile kişi başına düşen millî gelir veya sosyoekonomik gelişmişlik düzeylerini dikkate almak suretiyle illeri ve ilçeleri gruplandırmaya ve bu gruplar, Gökçeada ve Bozcaada'da yapılan yatırımlar, sektörler, teknoloji alanları, Ar-Ge veya tasarım faaliyetleri, sanayi bölgeleri, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri veya oluşturulacak teşvik programları itibarıyla teşvik edilecek yatırım konularına ilişkin yatırım ve istihdam büyüklüklerini belirlemeye,

b) (a) bendinde belirtilen yatırımlar için yatırıma katkı oranını %50'yi geçmemek üzere belirlemeye,

c) Yatırım teşvik belgesi kapsamında bu maddeye göre hesaplanacak yatırıma katkı tutarına mahsuben, toplam yatırıma katkı tutarının %50'sini ve hak edilen yatırıma katkı tutarını geçmemek üzere; indirim hakkının kullanılabileceği ilk hesap dönemi dahil dördüncü hesap döneminin sonuna kadar kurumun diğer faaliyetlerinden elde edilen kazançlarına indirimli kurumlar vergisi oranı uygulatmak suretiyle yatırıma katkı tutarını kısmen kullandırmaya ve bu oranı sıfıra kadar indirmeye,

ç) Yatırım harcamaları içindeki arsa, bina, kullanılmış makine, yedek parça, yazılım, patent, lisans ve know-how bedeli gibi harcamaların oranlarını ayrı ayrı veya topluca sınırlandırmaya,

d) 6745 sayılı Kanun kapsamındaki yatırımlar için, birinci fıkra ile (c) bendindeki süreleri bir katına kadar, (c) bendindeki oranı %100'e kadar artırmaya,

yetkilidir.
(4) Tevsi yatırımlarda, elde edilen kazancın işletme bütünlüğü çerçevesinde ayrı hesaplarda izlenmek suretiyle tespit edilebilmesi halinde, indirimli oran bu kazanca uygulanır. Kazancın ayrı bir şekilde tespit edilememesi halinde ise indirimli oran uygulanacak kazanç, yapılan tevsi yatırım tutarının, dönem sonunda kurumun aktifine kayıtlı bulunan toplam sabit kıymet tutarına (devam eden yatırımlara ait tutarlar da dahil) oranlanması suretiyle belirlenir. Bu hesaplama sırasında işletme aktifinde yer alan sabit kıymetlerin kayıtlı değeri, yeniden değerlenmiş tutarları ile dikkate alınır. İndirimli oran uygulamasına yatırımın kısmen veya tamamen faaliyete geçtiği geçici vergi döneminde başlanır.
(5) Hesap dönemi itibarıyla ikinci ve üçüncü fıkrada belirtilen şartların sağlanamadığının tespit edilmesi halinde, söz konusu vergilendirme döneminde indirimli vergi oranı uygulanması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmemiş vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil olunur.
(6) Yatırımın faaliyete geçmesinden önce devri halinde, devralan kurum, aynı koşulları yerine getirmek kaydıyla indirimli vergi oranından yararlanır. **(Ek cümle: 31/5/2012-6322/39 md.)** Yatırımın kısmen veya tamamen işletilmesine başlanmadan önce indirimli kurumlar vergisi uygulanan hallerde, yatırımın tamamlanıp işletilmeye geçilmemesi durumunda üçüncü fıkranın (c) bendi uyarınca indirimli vergi oranı uygulanması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmemiş vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil edilir.
(7) Yatırımın kısmen veya tamamen faaliyete geçmesinden sonra devri halinde indirimli vergi oranından devir tarihine kadar devreden, devir tarihinden sonra ise devralan, aynı koşulları yerine getirmek kaydıyla yatırıma katkı tutarının kalan kısmı için yararlanır.
(8) **(Ek:14/10/2021-7338/60 md.)** Yatırım teşvik belgesi bazında yapılan yatırım harcamasına yatırıma katkı oranının uygulanmasıyla belirlenen tutarın %10'luk kısmı, kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı takip eden ikinci ayın sonuna kadar talep edilmesi şartıyla, özel tüketim vergisi ve katma değer vergisi hariç olmak üzere tahakkuk etmiş diğer vergi borçlarından terkin edilmek suretiyle kullanılabilir. Terkin talebinde bulunulabilecek tutar, hak edilen yatırıma katkı tutarından indirimli kurumlar vergisi yoluyla kullanılan yatırıma katkı tutarının düşülmesinden sonra bulunan tutarın yarısından fazla olamaz. Diğer vergi borçlarının terkini suretiyle kullanılan tutarın bir katına isabet eden yatırıma katkı tutarından vazgeçildiği kabul edilir, diğer vergilerden terkini talep edilen tutar ile vazgeçilen yatırıma katkı tutarları dolayısıyla vergi matrahına indirimli oranda kurumlar vergisi uygulanmaz. Bu fıkra kapsamında diğer vergi borçlarından terkin edilebilecek toplam tutar, ilgili yatırım teşvik belgesi kapsamında fiilen yapılan yatırım harcamalarına, yatırıma katkı oranı uygulanmak suretiyle hesaplanan tutarın %10'undan fazla olamaz.
(9) Bu madde gelir vergisi mükellefleri hakkında da uygulanır.
(10) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir. (madde 32/A)

c) Muafiyet, İstisna ve İndirimlerin Sınırı

(1) Diğer kanunlardaki muafiyet, istisna ve indirimlere ilişkin hükümler, kurumlar vergisi bakımından geçersizdir.
(2) Kurumlar vergisi ile ilgili muafiyet, istisna ve indirimlere ilişkin hükümler, ancak bu Kanun, Gelir Vergisi Kanunu ve Vergi Usul Kanununa hüküm eklenmek veya bu kanunlarda değişiklik yapılmak suretiyle düzenlenir (madde: 35).

ç) Sermaye azaltımında vergileme

(1) Kurumlar tarafından sermayeye eklenen öz sermaye kalemlerinin, sermayeye eklendiği tarihten itibaren beş tam yıl geçtikten sonra herhangi bir şekilde sermaye azaltımına konu edilmesi durumunda, nakdî veya ayni sermaye ile sermayeye eklenen diğer unsurların toplam sermayeye oranlanması suretiyle azaltıma konu edilen tutar içerisindeki sermaye unsurları tespit olunur. Söz konusu oranın tespitinde;

a) Sermayeye ilave dışında başka bir hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi veya sermaye hesabından başka hesaplara aktarımı kurumlar vergisine ve kâr dağıtımına veya ana merkeze aktarılan tutara bağlı vergi kesintisine tabi tutulacak öz sermaye kalemlerinin,

b) Sadece kâr dağıtımına veya ana merkeze aktarılan tutara bağlı vergi kesintisine tabi tutulacak öz sermaye kalemlerinin,

c) Başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi halinde vergilendirilmeyecek olan ayni ve nakdî sermayenin

toplam sermaye içindeki payları dikkate alınır.

(2) Kurumların öz sermaye kalemlerini sermayeye ekledikleri tarihten itibaren beş tam yıllık süre tamamlanmadan sermaye azaltımı yapmaları durumunda, azaltımın sırasıyla birinci fıkranın (a), (b) ve (c) bentlerinde yer alan sermaye unsurlarından yapıldığı kabul edilir.

(3) Sermaye azaltımında, öncelikli olarak sermayeye ilave edilen öz sermaye kalemlerinden, sermayeye eklenme tarihi beş tam yıllık süreyi geçmemiş olanların işletmeden çekildiği kabul edilir.

(4) Bu maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında sermaye azaltımı suretiyle tespit olunan sermaye unsurlarından; birinci fıkranın (a) bendi kapsamında olanlar kurumlar vergisine ve vergi kesintisine, (b) bendi kapsamında olanlar sadece vergi kesintisine tabi tutulur. Kurumlar vergisine ve vergi kesintisine tabi sermaye unsurlarında, kesinti matrahı hesaplanan kurumlar vergisi düşüldükten sonra kalan tutar olup, bu tutar üzerinden Kanunun 15 inci ve 30 uncu maddeleri ile 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesi hükmü kapsamında kesinti yapılır.

(5) Geçmiş yıl zararlarının mahsubu suretiyle sermaye azaltılması durumunda, bu şekilde azaltıma konu edilen sermaye unsurları birinci, ikinci ve üçüncü fıkra hükümlerine göre tespit edilir ancak bu tutarlar üzerinden dördüncü fıkra kapsamında vergi kesintisi yapılmaz.

(6) Hazine ve Maliye Bakanlığı bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir. (Madde 32/B)

d)Yurt içi asgari kurumlar vergisi

MADDE 32/C- (Ek:28/7/2024-7524/36 md.)

(1) 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz.

(2) Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken birinci fıkrada belirtilen kurum kazancından aşağıdaki istisna ve indirimler düşülür:

a) 5 inci maddenin birinci fıkrasının (a), (ç), (i), (j) ve (k) bentleri ile sahip oldukları taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında (d) bendinde sayılan istisna kazançlar,

b) 10 uncu maddenin birinci fıkrasının; (g), (h), (i) ve (j) bentleri kapsamındaki indirimler,

c) 16/12/1999 tarihli ve 4490 sayılı Türk Uluslararası Gemi Sicili Kanunu ile 491 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve 6/6/1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu kapsamında vergiden istisna edilen kazançlar,

ç) 4691 sayılı Kanun kapsamındaki kazanç istisnası ile kurumlar vergisi matrahından indirim konusu yapılabilen Ar-Ge ve tasarım indirimleri.

d) (Ek:21/5/2026-7582/9 md.) 7412 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan kazanç indirimi.

(3) Birinci fıkra kapsamında hesaplanan yurt içi asgari kurumlar vergisinden, 32 nci maddenin altıncı, yedinci ve sekizinci fıkraları uyarınca indirimli oran uygulaması nedeniyle alınmayan vergi ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından alınmış olan teşvik belgelerindeki yatırıma katkı tutarlarının kullanılması nedeniyle 32/A maddesi hükmüne istinaden ilgili hesap döneminde alınmayan vergi indirilir ve ödenmesi gereken yurt içi asgari kurumlar vergisi belirlenir.

(4) Bu madde hükmü geçici vergi dönemleri için de uygulanır.

(5) İlk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca bu madde hükümleri uygulanmaz.

(6) Bu maddede yer alan indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancı ibaresi, hesap dönemi sonundaki ticari bilanço kârına kanunen kabul edilmeyen giderlerin eklenmesiyle bulunan tutarı ifade eder.

(7) Birinci fıkrada yer alan oranı; sektörler, faaliyet konusu, iş kolları ya da üretim alanları itibarıyla ayrı ayrı ya da birlikte sıfıra kadar indirmeye veya bir katına kadar artırmaya Cumhurbaşkanı, maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

e) Vergiye Gönüllü Uyumu Artırmak Amacıyla Alınan Tedbirler

(1) Vergiye gönüllü uyumu artırmak amacıyla, gerçek veya tüzel kişilerce, yurt dışında bulunan; para, altın, döviz, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları 31/7/2027 tarihine kadar banka veya aracı kurumlara bildirilir.

(2) Birinci fıkra uyarınca bildirilen varlıkların, bildirimin yapıldığı tarihten itibaren iki ay içinde Türkiye'deki banka ya da aracı kurumlarda adlarına açılan hesaplara transfer edilmesi veya yurt dışından fiziki olarak getirilenlerin bu hesaplara yatırılması gerekir. Fiziki olarak yurt dışından getirilen varlıkların yurda getirildiği, Gümrük İdaresine yapılacak beyana ilişkin belgeler ile tevsik olunur. Gümrük İdaresi, bu kapsamda aldığı beyanları, alındığı ayı takip eden ayın sonuna kadar Gelir İdaresi Başkanlığına bildirir.

(3) Gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerince sahip olunan ve Türkiye'de bulunan ancak kanuni defter kayıtlarında yer almayan para, altın, döviz, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları, 31/7/2027 tarihine kadar banka veya aracı kurumlara bildirilir. Bildirilen varlıkların bildirim tarihi itibarıyla banka veya aracı kurumlara yatırılmak suretiyle tevsik edilmesi zorunludur.

(4) Birinci ve üçüncü fıkra kapsamında bildirilen varlıklar 213 sayılı Kanun uyarınca defter tutan mükellefler tarafından bildirim tarihi itibarıyla kanuni defterlere kaydedilir. Bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, bu madde hükümleri uyarınca kanuni defterlerine kaydettikleri kıymetler için pasifte özel fon hesabı açarlar. Bu fon hesabı bildirim tarihinden itibaren iki yıl geçmedikçe işletmeden çekilemez, sermayeye ilave dışında başka bir amaçla kullanılamaz, işletmenin tasfiye edilmesi halinde ise vergilendirilmez. Serbest meslek kazanç defteri ile işletme hesabı esasına göre defter tutan mükellefler, söz konusu kıymetleri defterlerinde ayrıca gösterirler. Bu varlıklar dönem kazancının tespitinde dikkate alınmaz ve bildirim tarihinden itibaren iki yıl geçmesi koşuluyla vergiye tabi kazancın ve kurumlar için dağıtılabilir kazancın tespitinde dikkate alınmaksızın işletmeden çekilebilir.

(5) Gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar, bildirimde bulundukları varlıklarını ikinci fıkrada yer alan sürede Türkiye'ye getirmeleri, yurt içindeki varlıklarını bildirim tarihi itibarıyla banka veya aracı kurumlara yatırmak suretiyle tevsik etmeleri durumlarında dördüncü fıkrada yer alan şartlar aranmaksızın madde hükümlerinden yararlanırlar.

(6) Banka ve aracı kurumlar, kendilerine bildirilen varlıklara ilişkin olarak bildirim sahibinden, varlıkların değeri üzerinden %5 oranında peşin olarak tahsil ettikleri vergiyi, bildirimi izleyen ayın on beşinci günü akşamına kadar vergi sorumlusu sıfatıyla bir beyanname ile bağlı bulundukları vergi dairesine beyan eder ve aynı sürede öderler. Şu kadar ki vergi oranı, bildirilen varlığın vadeli hesaplarda, 4749 sayılı Kanun kapsamında ihraç edilen devlet iç borçlanma senetleri ile kira sertifikalarında veya girişim sermayesi yatırım fonlarında; en az beş yıl bulundurulacağının taahhüt edilmesi halinde %0, en az dört yıl bulundurulacağının taahhüt edilmesi halinde %1, en az üç yıl bulundurulacağının taahhüt edilmesi halinde %2, en az iki yıl bulundurulacağının taahhüt edilmesi halinde %3, en az bir yıl bulundurulacağının taahhüt edilmesi halinde %4 olarak uygulanır. 1/1/2027 tarihinden itibaren 31/7/2027 tarihine kadar (bu tarih dahil) yapılacak bildirimlerde bu oranlara yarım puan artırım yapılır. 31/7/2027 tarihinin yetki ile uzatılması halinde ise bu tarihten sonra yapılacak bildirimlerde vergi oranı ilave yarım puan artışla toplamda 1 puan artırımlı olarak uygulanır. Bu fıkra kapsamında verilecek taahhütnamelerden damga vergisi alınmaz.

(7) Bu madde kapsamında ödenen vergi, hiçbir suretle gider yazılamaz ve başka bir vergiden mahsup edilemez. Bildirime konu edilen varlıkların elden çıkarılmasından doğan zararlar, gelir veya kurumlar vergisi uygulaması bakımından gider veya indirim olarak kabul edilmez.

(8) Bildirilen varlıklara isabet eden tutarlara ilişkin hiçbir suretle vergi incelemesi ve vergi tarhiyatı yapılmaz. Şu kadar ki, diğer mevzuat uyarınca alınması gereken tedbirler bu düzenlemeden etkilenmez. Diğer nedenlerle başlayan vergi incelemeleri ile takdir komisyonu kararları sonucu bulunan matrah farkının madde kapsamında bildirilen varlıklar nedeniyle ortaya çıktığının tespiti ve bildirilen varlık tutarının, bulunan matrah farkına eşit ya da fazla olması durumunda matrah farkına ilişkin tarhiyat yapılmaz. Bulunan matrah farkının, bildirilen varlıklar nedeniyle ortaya çıktığının tespitine rağmen söz konusu varlık tutarlarından büyük olması durumunda sadece aradaki fark tutar üzerinden vergi tarhiyatı yapılır. Vergi incelemesi veya takdir komisyonu kararları sonucunda bildirime konu edilen varlıklar dışındaki nedenlerle matrah farkı tespit edilmesi durumunda, bu madde kapsamında bildirilen tutarlar, bulunan matrah farkından mahsup edilmeksizin tarhiyat yapılır.

(9) Birinci fıkra uyarınca bildirildiği halde, bildirilen varlıkların, bildirimin yapıldığı tarihten itibaren iki ay içinde Türkiye'ye getirilmemesi veya Türkiye'deki banka ya da aracı kurumlarda açılacak bir hesaba transfer edilmemesi ya da üçüncü fıkra uyarınca bildirildiği halde aynı fıkrada belirtilen sürede banka ya da aracı kurumlara yatırılmaması ile bildirilen tutarlara ilişkin tarh edilen vergilerin süresinde ödenmemesi, taahhütlere uyulmaması ve bu maddede yer alan diğer şartların yerine getirilmemesi hallerinde sekizinci fıkra hükmünden yararlanılamaz. Ayrıca, zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil olunur. Vergi incelemesine başlanılan veya takdir komisyonuna sevk edilen tarihten sonra bu madde kapsamında yapılan bildirim dolayısıyla söz konusu inceleme veya takdir komisyonu kararları sonucunda yapılacak tarhiyatlar için de sekizinci fıkra hükmü uygulanmaz. Tahakkuk eden verginin vadesinde ödenmemesi vergi aslının gecikme zammı ile birlikte 6183 sayılı Kanun uyarınca takip ve tahsiline engel teşkil etmez. Tahsil edilmiş olan vergiler red ve iade edilmez.

(10) Bildirim süresi sona erdikten sonra bildirimlere ilişkin düzeltme yapılamaz.

(11) Cumhurbaşkanı 31/7/2027 tarihini, bitim tarihinden itibaren her defasında altı ayı geçmeyen süreler halinde bir yıla kadar uzatmaya; Hazine ve Maliye Bakanlığı, bu madde kapsamına giren varlıkların Türkiye'ye getirilmesi ve bildirimi ile işletmeye dâhil edilmelerine ilişkin hususları, bildirim ve beyana esas şekli ile maddenin uygulanmasında kullanılacak bilgi ve belgeler ile uygulamaya ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir (Geçici Madde 19) .

3. 25/10/1984 TARİHLİ VE 3065 SAYILI KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU[397]

Verginin Konusunu Oluşturan İşlemler

Türkiye'de yapılan aşağıdaki işlemler katma değer vergisine tabidir (madde: 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:
   a. Posta, telefon, telgraf, teleks ve bunlara benzer hizmetler ile radyo ve televizyon hizmetleri,
   b. Her türlü şans ve talih oyunlarının tertiplenmesi ve oynanması,

[397] *3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=3065&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.*

c. Profesyonel sanatçıların yer aldığı gösteriler ve konserler ile profesyonel sporcuların katıldığı sportif faaliyetler, maçlar, yarışlar ve yarışmalar tertiplenmesi, gösterilmesi,

d. Müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar ile 10/2/2005 tarihli ve 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanununa göre düzenlenen ürün senetlerinin, senedin temsil ettiği ürünü depodan çekecek olanlara teslimi,

e. Boru hattı ile ham petrol, gaz ve bunların ürünlerinin taşınmaları,

f. Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri,

g. 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,

h. 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 Kanunu'nda 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, ikametgâh veya işyerlerinin yahut kanuni merkez veya iş merkezlerinin Türkiye'de olup olmaması işlemlerin mahiyetini değiştirmez ve vergilendirmeye engel oluşturmaz.

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.

Kavramlar-Teslim

a. 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.

b. 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.

c. Su, elektrik, gaz, ısıtma, soğutma ve benzeri şekillerdeki dağıtımlar da mal teslimidir.

d. Kap ve ambalajlar ile döküntü ve tali maddelerin geri verilmesinin mutat olduğu hallerde teslim bunlar dışında kalan maddeler itibarıyla yapılmış sayılır. Bunların yerine aynı cins ve mahiyette kap ve ambalajlar ile döküntü tali maddelerin geri verilmesinde de aynı hüküm uygulanır.

e. Trampa iki ayrı teslim hükmündedir (madde: 2).

Teslim Sayılan Haller

Aşağıdaki haller teslim sayılır (madde: 3);

a) 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,

b) Vergiye tabi malların, üretilip teslimi vergiden istisna edilmiş olan mallar için her ne suretle olursa olsun kullanılması veya sarfı,

c) Mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlarda zilyedliğin devri.

Hizmet

1. Hizmet, teslim ve teslim sayılan haller ile mal ithalatı dışında kalan işlemlerdir.

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.

2. 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 (madde: 4).

Hizmet Sayılan Haller

Vergiye tabi bir hizmetten, işletme sahibinin, işletme personelinin veya diğer şahısların karşılıksız yararlandırılması hizmet sayılır (madde: 5).

BİLGİ NOTU: Arsa karşılığı inşaat işinde ise iki ayrı teslim söz konusudur:
(İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü, Sayı: KDV.MUK.B.07.1.GİB.4.34.17.01.17.25-38276).

1. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi;

2. İkincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya iş yeri teslimidir.

1- Arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi;

Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut veya iş yeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa teslimi KDV'ye tabidir.

Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızi bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmaz.

2- Müteahhit tarafından arsa sahibine konut veya iş yeri teslimi;

Müteahhit tarafından arsa sahibine arsanın karşılığı olarak yapılan konut teslimlerinde istisnanın kapsamına göre KDV uygulanmaz. İşyeri teslimlerinde ise emsal bedel üzerinden KDV uygulanır.

Mükellef ve Vergi Sorumlusu

a) Mükellef

1. Katma Değer Vergisinin Mükellefi:
   a. Mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanlar,
   b. İthalatta mal ve hizmet ithal edenler,
   c. Transit taşımalarda gümrük veya geçiş işlemine muhatap olanlar,
   d. PTT İşletme Genel Müdürlüğü ve radyo ve televizyon kurumları,
   e. Her türlü şans ve talih oyunlarını tertip edenler,
   f. 1 inci maddenin 3 üncü fıkrasının (c) bendine giren hallerde bunları tertipleyenler veya gösterenler,
   g. Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakları kiraya verenler,
   h. İsteğe bağlı mükellefiyette talepte bulunanlardır.

2. Vergiye tabi bir işlem sözkonusu 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, Hazine ve Maliye Bakanlığının belirleyeceği usul ve esaslara göre ilgililere iade edilir (madde: 8).

b) Vergi Sorumlusu

1. Mükellefin Türkiye içinde ikametgahının, işyerinin, kanuni merkezi ve iş merkezinin bulunmaması hallerinde ve gerekli görülen diğer hallerde Hazine ve Maliye Bakanlığı, vergi alacağının emniyet altına alınması amacıyla, vergiye tabi işlemlere taraf olanları verginin ödenmesinden sorumlu tutabilir. Şu kadar ki Türkiye'de ikametgâhı, işyeri, kanuni merkezi ve iş merkezi bulunmayanlar tarafından katma değer vergisi mükellefi olmayan gerçek kişilere elektronik ortamda sunulan hizmetlere ilişkin katma değer vergisi, bu hizmeti sunanlar tarafından beyan edilip ödenir. Hazine ve Maliye Bakanlığı elektronik ortamda sunulan hizmetlerin kapsamı ile uygulamaya ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

2. 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.

Belgesiz mal bulundurdukları veya hizmet satın aldıkları tespit edilen mükelleflere, bu mal ve hizmetlere ait alış belgelerinin ibrazı için tespit tarihinden itibaren 10 günlük bir süre verilir. Bu süre içinde alış belgelerinin ibraz edilememesi halinde, belgesi ibraz edilemeyen mal ve hizmetlerin tespit tarihindeki emsal bedeli üzerinden hesaplanan katma değer vergisi, alışlarını belgeleyemeyen mükellef adına re'sentarhedilir. Bu tarhiyata vergi ziyaı cezası uygulanır.

Ancak belgesiz alınan mal ve hizmetleri satanlara, bu satışlarla ilgili olarak, vergi inceleme raporuna dayanılarak katma değer vergisi tarhiyatı yapıldığı takdirde, ziyaa uğratılan vergi ve buna ilişkin ceza ayrıca alıcılardan aranmaz (madde: 9).

Vergiyi Doğuran Olay
a) Vergiyi Doğuran Olayın Meydana Gelmesi
Vergiyi Doğuran Olay:

(1)Mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması,

(2)Malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi,

anında meydana gelir (madde: 10).

Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, müteahhidin arsa karşılığı konut, işyeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşir.

b) Aşağıdaki teslim ve hizmetler vergiden müstesnadır.

Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı hâlde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi hâlinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyaı cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı zincirleme sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin 3 yıl içerisinde elden çıkarılması hâlinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır (madde: 13/1-i).

İstisnalar
a) Sosyal ve Askeri Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar (madde: 17)
1. 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 ve Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle 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 Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıfların;
a) İlim, fen ve güzel sanatları, tarımı yaymak, ıslah ve teşvik etmek amacıyla yaptıkları teslim ve hizmetleri,
b) 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. (madde: 17/1).
2. Sosyal Amaç Taşıyan İstisnalar:
a) Yukarıda sayılan kurum ve kuruluşların hastane, nekahathane, klinik, dispanser, prevan-toryum, sanatoryum, kan bankası ve organ nakline mahsus bankalar, anıtlar, botanik ve zooloji bahçeleri, parklar ile veteriner, bakteriyoloji, seroloji ve distofajin laboratuvarları gibi kuruluşlar, (Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları tarafından işletilenler hariç)[398] 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 ve hizmetleri ile bunlardan sağlık hizmeti sunanların teşhis ve tedaviye yönelik olarak birbirlerine yapacakları teslim ve hizmetler,
b) 8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Kanun hükümlerine tâbi özel okullarca bedelsiz verilen eğitim, öğretim hizmetlerinde ilgili dönemdeki kapasitelerinin %10'unu, 24/3/1950 tarihli ve 5661 sayılı Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurtları ve Aşevleri Hakkındaki Kanuna Ek Kanun ile 30/4/1992 tarihli ve 3797 sayılı

[398] 2/4/2026 tarihli ve 7577 sayılı Kanunun 3 üncü maddesiyle 1/1/2027 tarihinde yürürlüğe girmek üzere bu bende "gibi kuruluşlar" ibaresinden sonra gelmek üzere "(Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları tarafından işletilenler hariç)" ibaresi eklenmiştir. Söz konusu düzenleme, yürürlüğe girdiği tarihte Mevzuat Bilgi Sistemine işlenecek olup mezkur düzenlemeyi görmek için 17/4/2026 tarihli ve 33227 sayılı Resmî Gazete'ye bakınız.

Milli Eğitim Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükümlerine göre kurulan öğrenci yurtları tarafından bedelsiz verilen yurt hizmetlerinde ilgili dönemdeki kapasitelerinin %10'unu, üniversite ve yüksekokullarda ise %50'sini geçmemek üzere verilen bedelsiz eğitim ve öğretim hizmetleri, kanunların gösterdiği gerek üzerine bedelsiz olarak yapılan mal teslimi ve hizmet ifaları, birinci fıkrada sayılan kurum ve kuruluşlara bedelsiz olarak yapılan her türlü mal teslimi ve hizmet ifaları ile fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan Darülacezeye, dernek ve vakıflara Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin teslimi,

c) Yabancı devletlerin Türkiye'deki diplomatik temsilcilik ve konsoloslukları ile yabancı hayır ve yardım kurumlarına, bu maddenin 1 numaralı fıkrasında sayılan kurum ve kuruluşlara bedelsiz olarak yapacakları teslim ve hizmetlere ilişkin olarak yapılan teslim ve hizmetler.

Hazine ve Maliye Bakanlığı, istisna kapsamına girecek mal ve hizmetler ile bunların asgari tutarlarını ve bu bendin uygulamasına ilişkin usul ve esasları tespit etmeye yetkilidir.

d) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının rölöve, restorasyon ve restitüsyon projelerine münhasır olmak üzere, bu projelendirmelerden yararlananlara verilen mimarlık hizmetleri ile projelerin uygulanması kapsamında yapılacak teslimler.

İstisna kapsamına girecek mal ve hizmetler ile bunların asgarî standartları ve bu bendin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenir.

e) Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının, kanunlarla kendilerine verilen görev gereği ve kuruluş amaçlarına uygun ruhsat, izin, onay ve benzeri hizmetleri ile bu hizmetlerle ilgili olarak kullanılacak basılı kâğıtların bu kuruluşlar tarafından teslimi (motorlu taşıtlar tescil plaka teslimleri hariç), (madde: 17/2).

3. Askeri Amaç Taşıyan İstisnalar:

a) 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 Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri. (madde: 17/3).

4. Diğer İstisnalar:

a) Gelir Vergisi Kanununa göre vergiden muaf esnaf ile kazançları basit usulde tespit edilen mükellefler tarafından yapılan teslim ve hizmetler, aynı Kanunun mükerrer 20/B ve geçici 94 üncü maddeleri kapsamında vergilendirilen kazançlara konu teslim ve hizmetler.

b) Gelir Vergisi Kanunu'na göre gerçek usulde vergiye tabi olmayan çiftçiler ile aynı Kanunun 66 ncı maddesine göre vergiden muaf olan serbest meslek erbabı, tarafından yapılan teslim ve hizmetler.

c) Gelir Vergisi Kanunu'nun 81 inci maddesinde belirtilen işlemler ile aynı maddenin birinci fıkrasının (2) numaralı bendinde yazılı şartlar dahilinde adi ortaklıkların sermaye şirketine dönüşmesi işlemleri ve Kurumlar Vergisi Kanununa göre yapılan devir ve bölünme işlemleri (Bu kapsamda vergiden istisna edilen işlemler bakımından Katma Değer Vergisi Kanununun 30 uncu maddesinin (a) bendi hükmü uygulanmaz. İşlem sonunda faaliyetini bırakan, bölünen veya infisah eden mükelleflerce yüklenilen ve indirilemeyen vergiler, faaliyete başlayan veya devir ve bölünme sonrasında devredilen veya bölünen kurumların varlıklarını devralan mükellefeler tarafından mükerrer indirime yol açmayacak şekilde, Vergi Usul Kanununda düzenlenen zamanaşımı süreleri ile bağlı olmaksızın yapılacak vergi incelemesi sonucuna göre indirim konusu yapılır.).

ç) Uluslararası roaming anlaşmaları çerçevesinde yurt dışından alınan roaming hizmetleri ile bu hizmetlerin Türkiye'deki müşterilere yansıtılması.

d) İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı okullarda kantin olarak belirlenen alanların okul aile birlikleri tarafından kiraya verilmesi işlemleri ile Sağlık Bakanlığına bağlı hastane, klinik, dispanser, sanatoryum gibi kurum ve kuruluşların yapacağı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri.

e) Banka ve sigorta muameleleri vergisi kapsamına giren işlemler ve sigorta aracılarının sigorta şirketlerine yaptığı sigorta muamelelerine ilişkin işlemleri ile 5520 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) ve (p) bentlerinde belirtilen kurumların kredi teminatı sağlama işlemleri.

f) Darphane ve Damga Matbaası tarafından yapılan teslim ve hizmetler.

g) Külçe altın ve külçe gümüş teslimleri ile kıymetli taşların (elmas, pırlanta, yakut, zümrüt, topaz, safir, zebercet, inci) 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre Türkiye'de kurulu borsalarda işlem görmek üzere ithali, borsaya teslimi ve borsa üyeleri arasında el değiştirmesi, döviz, para, damga pulu, değerli kâğıtlar, hisse senedi, tahvil, (elde edilen faiz gelirleri ile sınırlı olmak üzere tahvil satın almak suretiyle verilen finansman hizmetleri dâhil) varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, Türki-ye'de kurulu borsalarda işlem gören sermaye piyasası araçları ile metal,plastik, lastik, kauçuk, kâğıt, cam hurda ve atıkları ile konfeksiyon kırpıntılarının teslimi.
ğ) (Ek:2/4/2026-7577/3 md.) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında taşınmazların kamulaştırmayı yapan Devlet ve kamu tüzel kişilerine devri,
h) Zirai amaçlı su teslimleri ile köy tüzel kişiliklerince köyde ikamet edenlere yapılan ticari amaçlı olmayan perakende içme suyu teslimleri, kamu kuruluşları, tarımsal kooperatifler ve çiftçi birliklerince yapılan arazi ıslahına ait hizmetler.
ı) Serbest bölgelerde verilen hizmetler ile serbest bölgelere veya bu bölgelerden yapılan ihraç amaçlı yük taşıma işleri.
i) Varlık ve hakların, Türkiye Varlık Fonu ve alt fonlara devri ile bu varlık ve hakların Türkiye Varlık Fonu Yönetimi Anonim Şirketi tarafından yönetilmesi suretiyle yapılan teslim ve hizmetler.
Bu bent kapsamında istisna edilen işlemler bakımından, 30 uncu maddenin birinci fıkrasının (a) bendi hükmü uygulanmaz.
j) Boru hattı ile yapılan yabancı ham petrol, gaz ve bunların ürünlerinin taşınması hizmetleri,
k) Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri.
l) 30.1.2002 tarihli ve 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 (müzayede mahallinde satışı dahil) teslimi ile aynı Kanuna göre finansal yeniden yapılandırma çerçeve anlaşmaları hükümleri kapsamında yeniden yapılandırılan borçların ödenmemesi nedeniyle bu borçların teminatını oluşturan mal ve hakların (müzayede mahallinde satışı dahil) teslimi.
m) 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.
n) Basın, Yayın ve Enformasyon Genel Müdürlüğüne verilen haber hizmetleri.
o) Gümrük antrepoları ve geçici depolama yerleri ile gümrük hizmetlerinin verildiği gümrüklü sahalarda vergisiz satış yapılan işyerlerinin ve bu işyerlerine ait depo ve ardiye gibi bağımsız birimlerin kiralanması.
ö) 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.
p) Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri, belediyeler, il özel idareleri ve yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının mülkiyetindeki taşınmazların ve Vakıflar Genel Müdürlüğünün yönettiği ve temsil ettiği mazbut vakıfların mülkiyetinde bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler.
r) Kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisselerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimi.
İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulun-durdukları 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.
(Bu fıkranın (u)bendi kapsamında varlık kiralama şirketlerine ve (y) bendi kapsamında finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen iştirak hisselerinin, kaynak kuruluş ve kiracı tarafından üçüncü kişilere satışına ilişkin en az iki tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin varlık kiralama şirketleri, finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınır.
s) Engellilerin eğitimleri, meslekleri, günlük yaşamları için özel olarak üretilmiş her türlü araç-gereç ve özel bilgisayar programları.
ş) 06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 57. ve 58. Maddeleri (mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde) tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı,ipotek finansmanı kuruluşları ya daüçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafın-dan teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil).
BİLGİ NOTU: 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.
t) 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu kapsamında düzenlenen ürün senetlerinin, 1 inci maddenin birinci fıkrasının (3) numaralı bendinin (d) alt bendi ile 13 üncü maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendinde belirtilen işlemler hariç olmak üzere, ürün ihtisas borsaları ile Ticaret Bakanlığından ürün senedi alım-satımı konusunda izin alan ticaret borsaları aracılığıyla teslimleri (Bu kapsamda vergiden istisna edilen işlemler bakımından 30 uncu maddenin birinci fıkrasının (a) bendi hükmü uygulanmaz.).
u) Her türlü varlık ve hakkın, kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla ve sözleşme süresi sonunda geri alınması şartıyla varlık kiralama şirketlerine devri ile bu varlık ve hakların varlık kiralama şirketlerince kiralanması ve devralınan kuruma devri.
İstisna kapsamında, varlık kiralama şirketlerine devredilen varlık ve hakların iktisabında yüklenilen ve devrin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, devrin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır.
v) 3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu uyarınca oluşturulan Sigorta Tahkim Komisyonu tarafından münhasıran uyuşmazlıkların çözümüne ilişkin olarak verilen hizmetler.
y) 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarınca bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan her türlü taşınır ve taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri.
İstisna kapsamında, finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen her türlü taşınır ve taşınmaz malların iktisabında yüklenilen ve devrin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, devrin yapıldığı hesap döne-mine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır.
z) 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/B maddesi kapsamındaki araştırma ve geliştirme, yenilik ile yazılım faaliyetleri neticesinde ortaya çıkan patentli veya faydalı model belgeli buluşa ilişkin gayri maddi hakların kiralanması, devri veya satışı (Bu kapsamda vergiden istisna edilen işlemler bakımından bu Kanunun 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi hükmü uygulanmaz, (madde: 17/4).
BİLGİ NOTU: Örnek: TMSF'nin, YENİCE Şirketler Grubu yönetim kurulu üyesi Ahmet YENİCE'den olan alacağının tahsili amacıyla, bu alacağın teminatını oluşturan şirket aktifindeki taşınmazların

TMSF'ye veya üçüncü kişilere teslimi işleminde, Fona intikal eden tutarla sınırlı olmak üzere KDV istisnası uygulanır.
Örnek 1: Taşınmaz kiralaması ile ilgili faaliyette bulunan EKİN LTD. ŞTİ. Firması, 2 yıldır aktifinde bulunan taşınmazını satışa çıkarmıştır.
Söz konusu taşınmaz, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-r maddesi kapsamında firma aktifinde 2 tam yıl bulunması ve şirket faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis edilmiş olması kaydıyla KDV'den istisnadır.
Ancak, taşınmaz, şirket faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis edilmiş bir taşınmaz olmayıp şirketin faaliyet konusu olan kiralamalarda kullanılan taşınmazlardan olması halinde, taşınmazın satışı genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir.
Örnek 2: Tarımsal faaliyetlerle ilgili ESER LTD. ŞTİ. Firması, aktifinde kayıtlı olan ve bankadan satın aldığı taşınmazı satışa çıkarmıştır.
3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-r maddesinde, istisna kurumlar olarak, belediyeler ile il özel idareleri sayıldığından, bu madde de yer verilmeyen gerçek tüzel kişilerin aktifinde yer alan taşınmazların satışında KDV istisnası uygulaması olanaksızdır.
Örnek 3: Güzeldeniz Konut yapı Kooperatifine 01.01.1994 tarihinde tahsis edilen ancak üst birlik ile Defterdarlık arasında meydana gelen uyuşmazlık nedeniyle 01.11.2014 günü Kooperatif adına tapuya tescil edilen taşınmazın satışı yapılacaktır.
Satışı yapılacak taşınmazın en az iki yıl aktifte kalma süresi hesaplanırken, kooperatifin üst birlik tarafından tahsisin yapıldığı tarih (01.01.1994) esas alınacak ve bu satış işlemi 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunun (17/4-r) maddesine göre KDV'den istisna olacaktır.
Örnek 4: 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesi kapsamında, belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, iktisadi bir işletme oluştururlarsa, bir diğer deyişle ticari amaçlarla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışındadır. Eğer bu taşınmazlar, iktisadi bir işletme oluşturmayacak ve bu kıymetlerin ticaretini yapma kapsamında değerlendirilmeyecek şekilde satışa konu olurlarsa verginin konusuna girmemektedirler. Söz konusu taşınmazların açık arttırma suretiyle satışı ise bu satışın ticari kapsamda yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın KDV'ye tabi olacaktır.
Belediyeler ile il özel idarelerinin satış işlemlerinin KDV'den istisna olabilmesi için, satışa konu taşınmazların (arsa, arazi, bina) en az iki tam yıl (730 gün) mülkiyetlerinde bulunmuş olması gerekmektedir. Tersi durumda, genel hükümler uyarınca KDV hesaplanır. Ayrıca, belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ticari olarak ve devamlılık gösterecek şekilde satışı da, genel hükümler uyarınca KDV'ye tabi olacaktır. Bir diğer deyişle, satışa konu taşınmazlar 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-r maddesinde belirtilen, iki tam yıldan fazla belediyelerin ve il özel idarelerinin mülkiyetinde bulunması halinde bile, eğer bu taşınmazlar ticari bir şekilde kullanıldıklarında ve devamlılık arz edecek şekilde satışa konu edildiklerinde, yapılan bu satışlarda KDV istisnası uygulanmayacaktır.
Bankalara borçlu olanlar ile kefillerinin borçlarına karşılık yapılan taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri KDV'den istisnadır. Bu istisnanın uygulanabilmesi için iştirak hisseleri ile taşınmazların iki yıl aktifte bulundurulması gerekmemektedir. İstisna yalnızca bankalara olan borca karşılık, bankalara yapılacak devir ve teslimlerde uygulanır. Borca karşılık banka dışında üçüncü kişilere yapılan satışlar, istisna kapsamında değerlendirilmemektedirler.İstisna uygulanabilmesi için, devir ve teslime konu taşınmaz ve iştirak hisselerinin bankaya borçlu olanlara veya bu borca kefil olanlara ait olması gerekmektedir. İstisna, satış yoluyla gerçekleştirilen devir ve teslimlere uygulanır. Bağış, hibe şeklindeki devir ve teslimler istisna kapsamı dışındadır.
Örnek 5: (A) Bankasından kredi kullanan bir kişi veya şirkete ait borca karşılık teminat olarak gösterilen bir taşınmazın icra yoluyla bankaya satışı, 3065 sayılı Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den istisnadır.
Örnek 6: BEYLER Şirketi 2011 yılı başlarında finansal kiralama yoluyla satın aldığı ve ödemeleri halen süren aktifinde kayıtlı taşınmazı, 2014 yılı içinde, kalan borç bakiyesini leasing şirketine ödeyerek sözkonusu taşınmazı adına tapuya tescil ettirmiştir.
2011 yılında finansal kiralamaya konu edilen arsa, finansal kiralama süresi sonunda şirketin mülkiyetine geçerek aktife kaydolacağından ve şirket adına tapuda tescil işlemi 2014 yılında

yapıldığından, 2014 yılındaki tapuya tescil işleminden itibaren en az iki tam yılı geçmeden satılması halinde, 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesindeki istisna hükmünden yararlanılması olanaksızdır.
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.

Matrah, Nispet ve İndirim
a) Teslim ve Hizmet İşlemlerinde Matrah
1. Teslim ve hizmet işlemlerinde matrah, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedeldir.
2. Bedel deyimi, malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veyahut bunlar adına hareket edenlerden 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.
3. **(Mülga : 22/7/1998 - 4369/82 md.)**
4. Belli bir tarifeye göre fiyatı tespit edilen işler ile bedelin biletle tahsil edildiği hallerde tarife ve bilet bedeli Katma Değer Vergisi dahil edilerek tespit olunur ve vergi müşteriye ayrıca intikal ettirilmez.
b) Emsal Bedeli ve Emsal Ücreti
1. 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.
2. 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.
3. Emsal bedeli ve emsal ücreti Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunur.
4. Katma değer vergisi uygulaması bakımından emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburidir.
5. Serbest meslek faaliyetleri için ilgili meslek teşekküllerince tespit edilmiş bir tarife varsa, hizmetin bedeli, bu tarifede gösterilen ücretten düşük olamaz (madde: 27).
c) Oran
Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için %10'dur. Cumhurbaşkanı 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 (madde: 28).
BİLGİ NOTU: Konut İnşaatı Projelerine İlişkin Konut Teslimlerine Uygulanacak KDV Oranları
(Bu konuya ilişkin, katma değer vergisi oranlarının uygulanması ile ilgili olarak, 3/2/2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu (07.07.2018 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan 700 sayılı Cumhurbaşkanı kararnamesi ile 24.06.2018 tarihinden itibaren Cumhurbaşkanı) Eki Karara bakılmalıdır)
Türkiye'de mal ve hizmetlere uygulanan KDV oranları 30 Aralık 2007 tarihli ve 26742 sayılı Resmî Gazete de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile açıklanmıştır.
Söz konusu Bakanlar Kurulu kararnamesinde, 2008/13234, 2008/13426, 2008/13902, 2008/14092, 2009/14802, 2009/14812, 2011/1673, 2011/2466, 2011/2604, 12/2697, 2012/2931, 2012/3594, 2012/4116, 2013/4345, 2013/5595, 2022/5359, 2023/7346 sayılı kararlarla ek ve değişiklikler yapılmıştır.
7/7/2023 tarih ve 7346 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Yapılan Değişiklik Sonrası Uygulanacak Oranlar
2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında 7/7/2023 tarih ve 7346 sayı ile yapılan değişikliklere göre konut teslimleri ve inşaat taahhüt işlerinde uygulanacak KDV Oranına ilişkin düzenleme aşağıda açıklanmıştır.
MADDE 1 – (1) Mal teslimleri ile hizmet ifalarına uygulanacak katma değer vergisi oranları;
a) Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, (7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile değişen ibare. Yürürlük: 10/07/2023) % 20 (7/7/2023 değişikliği öncesi oran %18)
b) Ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, % 1

c) Ekli (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için,(7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile değişen ibare. Yürürlük: 10/07/2023) % 10 (7/7/2023 değişikliği öncesi oran %8)
olarak tespit edilmiştir.
(2) (2011/2604 sayılı Kararname ile değişen sıra. Yürürlük: 27/12/2011) (I) sayılı listenin "B) DİĞER MAL VE HİZMETLER" bölümünün 16 ncı ve 17 nci sıralarında sayılan işlemler hariç olmak üzere finansal kiralama işlemlerinde, işleme konu olan malın tabi olduğu katma değer vergisi oranı uygulanır.
(3) (I) sayılı listenin "A) GIDA MADDELERİ" bölümünde yer alan ürünlerden özel tüketim vergisine tabi olanların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde öngörülen vergi oranı uygulanır.)
(4) (5189 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla kaldırılan bent; Yürürlük: 14/02/2022)
(5) (I) sayılı listenin "B) DİĞER MAL VE HİZMETLER" bölümünün 9 uncu sırasında yer alan "kullanılmış" deyimi, 4760 sayılı Özel Tüketim Vergisi Kanununa göre özel tüketim vergisine tabi olmayan taşıtları ifade eder.)
(6) (29/03/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 1.maddesi ile kaldırılan fıkra; Yürürlük: 01/04/2022; Bu Kararın yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için 1 inci ve 4 üncü maddelerde kaldırılan veya değiştirilen hükümlerin uygulanmasına devam olunur.)

Bu düzenleme uyarınca uygulanacak KDV oranları aşağıda özetlenmiştir.
- (I) sayılı Liste'nin;
a) 11'inci bendinde, "(29/03/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 4.maddesi ile değiştirilen ibare; Yürürlük: 01/04/2022; Bu Kararın yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için 1 inci ve 4 üncü maddelerde kaldırılan veya değiştirilen hükümlerin uygulanmasına devam olunur.) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m2'ye kadar olan kısmı (95) ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m2'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı,"
b) 12'nci bendinde "(30/4/2019 tarihli ve 1013 sayılı Cumhurbaşkanı Kararının eki Kararın 1 inci maddesiyle değiştirilen sıra. Yürürlük: 1/5/2019) Konut yapı kooperatifleri ile Darülaceze Başkanlığına yapılan inşaat taahhüt işleri,"
c) 13'üncü bendinde "Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece net alanı 150 m2'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri. (29/01/2021 tarihli ve 3470 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile eklenen ifade. Yürürlük: 30/01/2021) 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri,"
için %1 oranında KDV oranı uygulanacaktır.

- (II) sayılı Liste'nin;
a) 35'inci bendinde "(29/03/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 9.maddesi ile eklenen sıra; Yürürlük: 01/04/2022) Konutların net alanının 150 m2'ye kadar olan kısmı,
b) 36'ncı bendinde (29/03/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 9.maddesi ile eklenen sıra; Yürürlük: 01/04/2022) Arsa ve arazi teslimleri,
için 10.07.2023 tarihinden itibaren %10 oranında KDV oranı uygulanacaktır.

Bunlar dışındakiler için 10.07.2023 tarihinden itibaren %20 oranında KDV oranı uygulanacaktır.

Bu kapsamda;10.07.2023 tarihi itibarıyla, 01.04.2022 tarihi ve sonrasında yapı ruhsatı alınan konutlardan;

- *(I) nolu listede yer almayan ve net alanı 150 m2 ve altındaki konutlar için %10,*

- *(I) nolu listede yer almayan ve net alanı 150 m2'nin üzerindeki konutların 150 m2 altı ve 150 m2'ye kadar olan kısmı için 10%, 150 m2'yi aşan kısmı için 20% oranında KDV oranı uygulanacaktır.*

29/3/2022 tarih ve 2022/5359 Sayılı Karar ile Yapılan Değişiklik Sonrası Uygulanacak Oranlar
2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında 29/3/2022 tarih ve 2022/5359 sayı ile yapılan değişikliklere göre konut teslimleri ve inşaat taahhüt işlerinde uygulanacak KDV Oranına ilişkin düzenleme aşağıda açıklanmıştır.
- (I) sayılı Liste'nin;
a) 11'inci bendinde, "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m2,ye kadar olan kısmı,"
b) 12'nci bendinde "(30/4/2019 tarihli ve 1013 sayılı Cumhurbaşkanı Kararının eki Kararın 1 inci maddesiyle değiştirilen sıra. Yürürlük: 1/5/2019) Konut yapı kooperatifleri ile Darülaceze Başkanlığına yapılan inşaat taahhüt işleri,"
c) 13'üncü bendinde "Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece net alanı 150 m2'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri. (29/01/2021 tarihli ve 3470 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile eklenen ifade. Yürürlük: 30/01/2021) 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri,"
için %1 oranında KDV oranı uygulanacaktır.

- (II) sayılı Liste'nin;
a) 35'inci bendinde "(29/03/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 9.maddesi ile eklenen sıra; Yürürlük: 01/04/2022) Konutların net alanının 150 m2'ye kadar olan kısmı,
b) 36'ncı bendinde (29/03/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 9.maddesi ile eklenen sıra; Yürürlük: 01/04/2022) Arsa ve arazi teslimleri,
için 01.04.2022-9.07.2023 tarihleri arasında %8 oranında KDV oranı uygulanacaktır.

Bunlar dışındakiler için 01.04.2022-9.07.2023 tarihleri arasında %18 oranında KDV oranı uygulanacaktır.

d) İstisna Edilmiş İşlemlere İndirim
Bu Kanunun 11, 13, 14 ve 15 inci maddeleri ile 17 nci maddenin (4) numaralı fıkrasının (s) bendi uyarınca vergiden istisna edilmiş bulunan işlemlerle ilgili fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen Katma Değer Vergisi, mükellefin vergiye tabi işlemleri üzerinden hesaplanacak Katma Değer Vergisinden indirilir. Vergiye tabi işlemlerin mevcut olmaması veya hesaplanan verginin indirilecek vergiden az olması hallerinde indirilemeyen Katma Değer Vergisi, işlemin gerçekleştiği dönemi izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar talep edilmesi şartıyla Hazine ve Maliye Bakanlığınca, tespit edilecek esaslara göre bu işlemleri yapanlara iade olunur.
Hazine ve Maliye Bakanlığı katma değer vergisi iadesini, hak sahiplerinin vergi ve sosyal sigorta prim borçları ile genel ve katma bütçeli daireler ile belediyelere olan borçlarına ya da döner sermayeli kuruluşlar ile sermayesinin %51'i veya daha fazlası kamuya ait olan veya özelleştirme kapsamında bulunan işletmelerden temin ettikleri mal ve hizmet bedellerine ilişkin borçlarına mahsup suretiyle sınırlamaya; imalatçılar tarafından yapılan ihracat işlemlerinden kaynaklanan iadelerde, yüklenilen katma değer vergisi yerine sektörler itibarıyla ihracat bedelinin belli bir oranına kadar iade yaptırmaya yetkilidir (madde: 32).
e) Vergilendirme Dönemi
1. Katma Değer Vergisinde vergilendirme dönemi, faaliyet gösterilen takvim yılının üçer aylık dönemleridir. Ancak, Hazine ve Maliye Bakanlığı mükelleflerin yıllık gayri safi hasılatlarına göre üç aylık vergilendirme dönemi yerine birer aylık vergilendirme dönemi tespit etmeye yetkilidir.
2. Aşağıdaki hallerde vergilendirme dönemi:
a) Götürü usulde vergilendirilen mükellefler için bir takvim yılı,

b) Vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar için bir ay,

3. Hazine ve Maliye Bakanlığı, mükellefleri gruplar içinde toplamaya ve gruplar için vergilendirme dönemlerinin başlangıç aylarını tespit etmeye yetkilidir. Bu takdirde üçer aylık dönemlerin aynı takvim yılı içinde olması şartı aranmaz (madde: 39).

f) Beyan Esası

1. Katma Değer Vergisi, bu Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça mükelleflerin yazılı beyanları üzerine tarholunur.
2. Bu Kanunun 9 uncu maddesinde belirtilen hallerde bu beyan, vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar tarafından yapılır.
3. Herhangi bir vergilendirme döneminde vergiye tabi işlemleri bulunmayan mükellefler de beyanname vermek mecburiyetindedirler (madde: 40).

g) Beyanname Verme Zamanı

1. Mükellefler Katma Değer Vergisi beyannamelerini, vergilendirme dönemini takibeden ayın yirmidördüncü günü akşamına kadar, vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar Katma Değer Vergisi beyannamelerini, vergilendirme dönemini takibeden ayın yirmibirinci günü akşamına kadar ilgili vergi dairesine vermekle yükümlüdürler. (madde: 41/1).
2. Katma Değer Vergisi beyanının gümrük giriş beyannamesi veya özel beyanname ile yapılması gerektiği hallerde bu beyannameler vergi mükellefiyetinin başladığı anda ilgili gümrük idaresine verilir (madde: 41/2).
4. İşi bırakan mükelleflerin katma değer vergisi beyanname-si, işin bırakıldığı tarihi izleyen ayın yirmidördüncü günü akşamına kadar verilir (madde: 41/4).

Tarh İşlemleri

a) Tarh Yeri

1. Katma Değer Vergisi, mükellefin iş yerinin bulunduğu yer vergi dairesince tarholunur.
2. Mükellefin, ayrı ayrı vergi dairelerinin faaliyet bölgelerinde iş yerleri varsa, Katma Değer Vergisi, gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden bağlı olduğu vergi dairesi tarafından tarholunur.
3. Gayrimenkul teslimlerinde mükellefin istemi halinde, Katma Değer Vergisi beyan üzerine gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesince tarholunur (madde: 43).

b) Tarhiyatın Muhatabı

Katma Değer Vergisi, bu vergiyle mükellef gerçek veya tüzelkişiler adına tarholunur (madde: 44).
Ancak;

a) Adi ortaklıklarda, verginin ödenmesinden zincirleme sorumlu olmak üzere ortaklardan herhangi biri,

b) 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.

c) Tarh Zamanı

Katma Değer Vergisi beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse, vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi izleyen yedi gün içinde tarhedilir (madde: 45).

d) Verginin Ödenmesi

- Beyanname vermek mecburiyetinde olan mükellefler, bir vergilendirme dönemine ait katma değer vergilerini beyanname verecekleri ayın yirmialtıncı günü akşamına kadar, vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar bir vergilendirme dönemine ait katma değer vergilerini beyanname verecekleri ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar ödemeye mecburdurlar (madde: 46/1).
- Beyanname vermek mecburiyetinde olmayan mükelleflerin Katma Değer Vergisi, tarh süresi içinde ödenir (madde: 46/4).

Götürü usulde vergilendirilen mükelleflerin katma değer vergisi, Gelir Vergisi Kanunu'nun götürü vergilendirmeye ilişkin usul ve esasları ile vergilendirme dönemine ait hükümleri çerçevesinde tarh ve tahakkuk ettirilerek, götürü gelir vergisinin ödeme süreleri içinde ödenir (madde: 46).

ONALTINCI BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN KİRAYA VERİLMESİNDEN ELDE EDİLEN KAZANÇLARIN VERGİLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen kazançların vergilendirilmesi genel olarak aşağıda belirtilen kanunlarda düzenlenmiştir.

1) Gelir Vergisi Kanunu
2) Kurumlar Vergisi Kanunu
3) Katma Değer Vergisi Kanunu

Gelir Vergisi Kanunu gerçek kişilere, Kurumlar Vergisi kanunu ise Kurumlara yönelik vergi işlemlerini düzenlemektedir

1. 31/12/1960 TARİHLİ VE 193 SAYILI GELİR VERGİSİ KANUNU (GVK)[399]

Verginin Konusu ve Unsurları

a) Verginin Konusu

Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tâbidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır (madde: 1).

b) Gelirin unsurları

Gelire giren kazanç ve iratlar şunlardır:

1. Ticarî kazançlar,
2. Ziraî kazançlar,
3. Ücretler,
4. Serbest meslek kazançları,
5. Gayrimenkul sermaye iratları,
6. Menkul sermaye iratları,
7. Diğer kazanç ve iratlar.

Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, yukarıda yazılı kazanç ve iratlar gelirin tespitinde gerçek ve safi miktarları ile nazara alınır (madde: 2).

BİLGİ NOTU

KİRA GELİRİ: Gelir Vergisi Kanunu'nda belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler "gayrimenkul sermaye iradı" olarak ifade edilmektedir ve belli koşullarda gelir vergisine tabi tutulmaktadır. Gayrimenkul sermaye iradının mükellefi, kira gelirine konu mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesi durumunda kiracılarıdır.

Tam Mükellefiyet

a) Mükellefler

Aşağıda yazılı gerçek kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler:

1. Türkiye'de yerleşmiş olanlar;
2. 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, mezkür kazanç ve iratları üzerinden ayrıca vergilendirilmezler (madde: 3)).

b) Türkiye'de yerleşme

Aşağıda yazılı kimseler Türkiye'de yerleşmiş sayılır:

1. Yerleşme Yeri (ikametgahı) Türkiye'de bulunanlar (Yerleşim Yeri, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 19 uncu ve izleyen maddelerinde yazılı olan yerlerdir);
2. Bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (Geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez (madde: 4)).

---

399 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK), Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=193&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=4, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.

c) Yerleşme sayılmayan haller
Aşağıda yazılı yabancılar memlekette altı aydan fazla kalsalar dahi, Türkiye'de yerleşmiş sayılmazlar (madde: 5):
1. Belli ve geçici görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla gelenler;
2. Tutukluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonulmuş veya kalmış olanlar.

Dar Mükellefiyet
a) Mükellefler ve mevzuu
Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler (madde: 6).
BİLGİ NOTU
İstisnalar: Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın2021 yılı için 7.000 TL'si, 2020 yılı için 6.600 TL'si, 2019 yılı için 5.400 TL'si, 2018 yılı için 4.400 TL'si, Gelir Vergisinden müstesnadır (G.V.K. Madde: 21). İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.
1.1.1.1.1.1.1.1 Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile

1.1.1.1.1.1.1.2 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 (2018 yılı için 120.000 TL, 2019 yılı için 148.000 TL, 2020 yılı için 180.000 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.
Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2020 yılı için 6.600 TL'si gelir vergisinden istisna edilmiştir. Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2020 yılı için istisna tutarı 6.600 TL, 2019 yılı için 5.400 TL, 2018 yılı için 4.400 TL'dir) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.400
Örnek: Mükellef (B), 2019 yılında meskenini aylık 500 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 6.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 2020 yılı için 6.600 TL'nin altında olduğundan mükellef tarafından beyan edilmeyecektir. Konutlardan elde edilen kira gelirleri süresinde beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, yukarıda belirtilen istisnadan yararlanılamayacaktır. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannamede yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir. İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde ise yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.
b) Sermaye İratlarında İstisnalar, Gayrimenkuller ve haklarda:
Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2025 yılı için 47.000 TL'dir401. Gelir Vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.

---

400 www.gib.gov.tr, Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi, Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı Yayın No: 262, Yıl: 2019, sayfa: 6

401 30.12.2024 tarihli ve 32768 (2. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete de yayımlanan GELİR VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ'nin (SERİ NO: 329), Yeniden değerleme oranında artırılan had ve tutarlar başlıklı 3. Maddesinin 2. Fıkrasının (b) bendine göre, "b) 21 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan mesken kira gelirleri için uygulanan istisna tutarı 47.000 TL," dir.

Ticari, zirai veya mesleki kazancının yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanlar bu istisnadan faydalanmazlar (madde: 21).

BİLGİ NOTU:402

Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır. İşyeri kira gelirine istisna uygulanmaz. Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, 2021 yılı için 7.000 TL, 2020 yılı için 6.600 TL, 2019 yılı için 5.400 TL, 2018 yılı için 4.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar. Ayrıca, bu istisna miktarları ve üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 2018 yılı için 120.000 TL, 2019 yılı için 148.000 TL, 2020 yılı için 180.000 TL'yi aşanlar, 2020 yılı için 6.600 TL, 2019 yılı için 5.400 TL, 2018 yılı için 4.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Örnek: Mükellef (C), 2018 yılında, konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 14.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 38.000 TL işyeri kira geliri ve 110.000 TL ücret geliri elde etmiştir. Mükellef (C)'nin elde ettiği kira geliri için istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2018 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamının 120.000 TL'yi aşıp aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Elde edilen gelir toplamının (14.000 + 38.000 + 110.000 = 162.000 TL) 2018 yılı bakımından belirlenen 120.000 TL tutarı aşması nedeniyle, 14.000 TL'lik konut kira gelirine ilişkin olarak 4.400 TL'lik istisnadan faydalanılması mümkün olmayacaktır.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2020 yılı için) 6.600 TL'lik istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.

Mirasın paylaşılmamış olması halinde, her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.

Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde istisna, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

Gelir Unsurlarının Tesbiti

a) Ticari Kazanç tarifi

Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır(madde: 37).

Bu kanunun uygulanmasında, aşağıda yazılı kazançlar ticari kazanç sayılır:

1.1.1.1.1.1.1.3 Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden (madde: 37/4);

1.1.1.1.1.1.1.4 Satınalınan 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 (madde: 37/6).

BİLGİ NOTU: TİCARİ KAZANÇ

Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır.

Gayrimenkul sermaye iradı bölümünde açıklanan (gayrimenkullerin kiraya verilmesi vs) 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 kazanç"ın vergileme esasları uygulanacaktır.

b) Bilanço esasında ticari kazancın tesbiti

Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:

1. İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;
2. İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.

Ticari kazancın bu suretle tesbit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanunu'nun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur (madde: 38).

---

402 www.gib.gov.tr, Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi, Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı Yayın No: 262, Yıl: 2019, sayfa:7

BİLGİ NOTU: Dönem sonundaki öz sermayenin dönem başındakine göre fazla olan kısmı o dönemin ticari kazancı sayılır. Tersi durumda ise fark, zararı gösterir.

c) İşletme hesabı esnasında ticari kazancın tesbiti

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.).

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.

Ticari kazancın bu suretle tesbit edilmesi sırasında Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur (madde: 39).

BİLGİ NOTU: İkinci sınıf tacirler, kazançlarını işletme hesabı esasında tespit ederler. Bu usulde kazanç, bir hesap dönemi içinde elde edilen hasılatlarla, giderler arasındaki müspet farktan oluşur. Giderlerin daha fazla olması halinde zarar doğmuş olur.

ç) İndirilecek giderler

Safi kazancın tesbit edilmesi için, aşağıdaki giderlerin indirilmesi kabul edilir (madde: 40);

1.1.1.1.1.1.1.5 Ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderler;

1.1.1.1.1.1.1.6 İşle ilgili olmak şartiyle, mukavelenameye veya ilama veya kanun emrine istinaden ödenen zarar; ziyan ve tazminatlar (madde: 40/3);

1.1.1.1.1.1.1.7 İşletme ile ilgili olmak şartıyla; bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi ayni vergi, resim ve harçlar (madde: 40/6);

1.1.1.1.1.1.1.8 Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ayrılan amortismanlar, (İşletmeye dâhil olan gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar, yapıldığı yılda doğrudan gider yazılabilir (madde: 40/7)).

d) Gider kabul edilmiyen ödemeler

Aşağıda yazılı ödemelerin gider olarak indirilmesi kabul olunmaz (madde: 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 (madde: 41/1))
- Teşebbüs sahibinin kendisine, eşine, küçük çocuklarına işletmeden ödenen aylıklar, ücretler, ikramiyeler, komüsyonlar ve tazminatlar (madde: 41/2)
- Her türlü para cezaları ve vergi cezaları ile teşebbüs sahibinin suçlarından doğan tazminatlar (Akitler ceza şartı olarak derpiş edilen tazminatlar, cezai mahiyette tazminat sayılmaz (madde: 41/6)).
- Her türlü alkol ve alkollü içkiler ile tütün ve tütün mamullerine ait ilan ve reklam giderlerinin % 50'si **(0)** (Cumhurbaşkanı, bu oranı % 100'e kadar artırmaya, sıfıra kadar indirmeye yetkilidir) (madde: 41/7).
- Kiralama yoluyla edinilen veya işletmede kayıtlı olan yat, kotra, tekne, sürat teknesi gibi motorlu deniz, uçak ve helikopter gibi hava taşıtlarından işletmenin esas faaliyet konusu ile ilgili olmayanların giderleri ile amortismanları (madde: 41/8)
- 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 Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan kısmı (madde: 41/9).

Belirlenecek oranı sektörler itibarıyla farklılaştırmaya Cumhurbaşkanı, bendin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

- Basın yoluyla işlenen fiillerden veya radyo ve televizyon yayınlarından doğacak maddî ve manevî zararlardan dolayı ödenen tazminat giderleri (madde:41/10).

- 4/5/2007 tarihli ve 5651 sayılı İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanunun ek 4 üncü maddesi kapsamında hakkında reklam yasağı uygulananlara verilen reklamların giderleri (madde:41/11).

- Her türlü şans ve bahis oyunlarına ait ilan ve reklam giderleri (madde:41/12).

Bu maddenin uygulanmasında, kolektif şirketlerin ortakları ile adi ve eshamlı komandit şirketlerin komandite ortakları teşebbüs sahibi sayılır.

Gayrimenkul Sermaye İradı

a) Gayrimenkul sermaye iradının tarifi

Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır (madde: 70):

1. 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;
2. Voli mahalleri ve dalyanlar;
3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen, mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri;
4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;
5. 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.);
6. Telif hakları (Bu hakların, müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.);
7. Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;
8. 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.

BİLGİ NOTU: 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.

b) Safi irat

Gayrimenkul sermaye iradından safi irat, gayrisafi hasılattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır (madde: 71).

BİLGİ NOTU: 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.

c) 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 nakten 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, mezkür 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 izleyen zamanlara ait olmak üzere peşin tahsil olunan kiralar, mükellefiyetin kalktığı dönemin hasılatı addolunur.
Gayrimenkul iradı sahipleri için,
1. Ittıla hasıl etmeleri kaydıyla, namlarına, kamu müessesesine, icra dairesine, bankaya, notere veya postaya para yatırılması;
2. Kira olarak doğan alacağın başka bir şahsa temliki (Temlikin ivazlı olup olmadığına bakılmaz. İvazlı temliklerde ivazın tahsil şartı aranmaz.) veya kiracısına olan borcu ile takası; tahsil hükmündedir.
Yabancı parasıyla yapılan ödemeler, ödeme gününün borsa rayici ile, borsada rayici yoksa Hazine ve Maliye Bakanlığınca tespit edilecek kur üzerinden Türk Parasına çevrilir (madde: 72).
BİLGİ NOTU:
Kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirinin vergilendirilmesi için nakden veya ayni olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir.
Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi, kiranın Türk parası veya yabancı para ile ödenmesini ifade eder. Alınan çek bedelleri de nakden tahsilat sayılır.
Mükellefler tarafından o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak tahsil edilen kira bedelleri, tahsil edildiği yılın hasılatı sayılır. Örneğin; 2016, 2017 ve 2018 yılları kira gelirleri topluca 2018 yılında tahsil edilirse, 2018 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.
Gelecek yıllara ait olup, peşin tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı yılın değil, gelirin ilgili olduğu yılın hasılatı olarak kabul edilir. Örneğin; 2018, 2019 ve 2020 yılları kira gelirleri topluca 2018 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.
Örnek: Erdal KÖKTÜRK, tapuda maliki olduğu taşınmazı 2018 yılının başında aylık 1.500 TL'den kiraya vermiş ve 2 yıllık kirayı 15 Ocak 2018 günü kiracıdan peşin olarak almıştır.
Bu durumda;
(1.500 x 12 =) 18.000 TL 2018 yılının,
(1.500 x 12 =) 18.000 TL de 2019 yılının kira geliri kabul edilecektir.
Eğer, Erdal KÖKTÜRK, 2018 yılı içinde ölürse veya ülkeyi terk ederse, aldığı kira bedelinin tamamı (36.000 TL) 2018 yılının kira geliri sayılacaktır.
Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak gayri safi hasılat belirlenir.
Döviz cinsinden kiraya verme çok sık karşılaşılan bir uygulama iken, bu konuda yeni düzenlemeler yapılmıştır. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgiler 13. Bölümde yer almaktadır.

ç) 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:
1. Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması;
2. Binaların mal sahiplerinin usul, füru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Usul, füru veya kardeşlerden herbirinin 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.);
3. Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi;
4. Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalarda (madde: 73).

BİLGİ NOTU: Usul: ana, baba, dede, vs ecdad anlamına, Füru: çocuk ve torunlar, onların çocukları vs anlamına gelir.
Örnek: Erdal KÖKTÜRK, 2018 yılında emlak vergisi değeri 200.000 TL olan bir bağımsız bölümü (daireyi) herhangi bir bedel talep etmeden arkadaşı (A)'ya kullanması için vermiştir.
Apartman dairesi maliki, bir kira geliri elde etmemekle beraber, emsal kira bedeli istisnasına girmediği için, bu kullanımdan dolayı emsal kira bedeli hesaplanması ve elde edilecek miktar kadar kira geliri elde etmiş sayılması gerekmektedir.
Emsal Kira Bedeli: 200.000 X %5 = 10.000 TL'dir. Bu miktar, 2018 takvim yılında elde edilen kira gelirleri için 4.400 TL olarak tespit edilen istisna tutarının üzerinde olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esası uygulanmaz:
• Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
• Binaların mal sahiplerinin çocuklarının, anne ve babalarının veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Ancak, bu kimselerin her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi için emsal kira bedeli hesaplanmaz. Örnek olarak, mal sahibi baba, çocuğunun ikametine iki adet gayrimenkul tahsis etmişse sadece bir adet gayrimenkul için emsal kira bedeli hesaplanmayıp diğeri için emsal kira bedeli hesaplanacaktır.),
• 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 kiralamalar.403

d) Giderler

Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılattan aşağıda yazılı giderler indirilir (madde:74):

1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;
2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri;
3. Kiraya verilen mal ve haklara mütaallik (ilişkin) sigorta giderleri;
4. Konutlar hariç olmak üzere iraya 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. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz.);

Örnek: 2014 yılında 100.000 TL'ye satın alınan ve 2014 yılı için aylık 2.000 TL'den kiraya verilen bir taşınmazdan yıllık 24.000 TL kira geliri elde edilmiştir. 100.000 TL'nin %5' i 5.000 TL'dir. 5.000 TL kira geliri 5 yıl boyunca indirilebilir. İşyeri olarak kiraya verilen taşınmazlar %5'lik gider indiriminden yararlanamazlar.
(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.)

5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;
6. 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 267inci maddesinin 3 üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir) ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar bir takvim yılı içinde Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirlenen tutarı aşıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.);

BİLGİ NOTU: Beton, kârgir, demir, çelik binalarda amortisman oranı %2'dir.
Örnek: Erdal KÖKTÜRK, 200.000 TL'ye aldığı bir konutu kiraya vermiştir. Bu durumda, 1 yıl içinde elde edilen kira gelirinin beyan edilecek tutarının tespiti sırasında, gayrisafi hasılattan 200.000 TL x %2= 4.000 TL tutarındaki amortismanı gider olarak düşebilir.

---

403 www.gib.gov.tr, Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi, Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı Yayın No: 262, Yıl: 2019, sayfa:4

7. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakin iktisadi değerini artıracak surette tevsii, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz);
8. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri;
9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler;
10. 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; kiranın indirilemeyen kısmı 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz);
11. 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, yukarda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasılattan indirilebilir.
Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %15'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler.
Bu madde hükmünün uygulanmasında para cezaları ve vergi cezaları hasılattan gider olarak indirilemez.
BİLGİ NOTU: KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER[404]
Kira gelirinin vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin safi tutarı iki farklı şekilde tespit edilebilmektedir.
1.1.1.1.1.1.1.9 Götürü Gider Yöntemi (Hakları kiraya verenler hariç)

1.1.1.1.1.1.1.10 Gerçek Gider Yöntemi

Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez. Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.
1-Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi
Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, kira gelirlerinden istisna tutarını düştükten sonra kalan tutarın %15'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar. Örneğin, işyeri kira geliri ile birlikte hakların kiraya verilmesinden kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri yer aldığından gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar. Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, %15'i oranındaki götürü gideri indirebileceklerdir. Götürü gider oranı, 1/1/2017 tarihinden itibaren elde edilen kira gelirlerine uygulanmak üzere hasılatın %15'i olarak belirlenmiştir.
2-Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması
Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayri safi hasılattan indirilemeyecektir. Vergiye tabi hasılata isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanabilir.
İndirilebilecek Gider=(Toplam Gider x Vergiye Tabi Hasılat)/Toplam Hasılat*
(*) Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat-Konut Kira Geliri İstisnası
Örnek: Mükellef (D), sahibi olduğu konutu 2018 yılında kiraya vermiş olup, 36.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak, 9.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir. Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 9.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılata isabet eden kısmı kadar olacaktır.
Vergiye Tabi Hasılat = 36.000 TL – 4.400 TL = 31.600 TL
İndirilebilecek Gider = (9.000 TL x 31.600 TL) / 36.000 TL = 7.900 TL
Örnek: Erdal KÖKTÜRK, 2018 yılında aylık 1.500 TL'den 18.000 TL kira geliri elde etmiştir.
2018 yılında indirilebilir harcamaları 6.000 TL'dir. Ayrıca, 2018 yılı için 4.400,00 TL tutarındaki istisnadan da yararlanma hakkı vardır.
Erdal KÖKTÜRK'ün elde ettiği hasılattan indirilecek gerçek değer şöyle hesaplanır;
Vergiye konu hasılat= Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası

---

404 www.gib.gov.tr, Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi, Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı Yayın No: 262, Yıl: 2019, sayfa: 7

İG= İndirilebilecek Gider
GG= Gerçek Gider

$$İG = \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}}{\text{Toplam Hasılat}} = \frac{6.000 \times (18.000 - 4.400)}{18.000} = 4.533.\text{-TL}$$

İG=4.533.-TL
Buna göre beyan edilecek kira gelirinin aşağıdaki şekilde hesaplanması gerekmektedir:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000 TL
İstisna tutarı	- 4.400 (2018 yılı)
Kalan	18.000 - 4.400 =13.600
İndirilebilecek gider	4.533
Beyan edilecek kira geliri	13.600-4.533=9.067
Gelir vergisi matrahı	9.067
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi	9.067 x %15=1.360 TL

Örnek: Yukarıda verilen; Erdal KÖKTÜRK, 2018 yılında aylık 1.500 TL'den 18.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu örneği GÖTÜRÜ USULDE kullanırsak;

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	*18.000 TL*
İstisna tutarı	*- 4.400 TL (2018 yılı)*
Kalan	*18.000 – 4.400 TL =13.600 TL*
Götürü gider (13.600 TL * %15)	*2.040 TL*
Beyan edilecek kira geliri	*13.600 – 2.040 TL =11.560 TL*
Gelir vergisi matrahı	*11.560 TL*
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (11.560*%15) (2018 yılında 14.800 TL'ye kadar %15 olduğu için)	*1.734 TL*

Örnek: Bayan (D), sahibi olduğu konutu 2018 yılında kiraya vermiş olup, 20.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak, 5.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.
Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 5.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılata isabet eden kısmı kadar olacaktır.
Vergiye Tabi Hasılat = 20.000 – 4.400 = 15.600 TL
İndirilebilecek Gider = (5.000 x 15.600) / 20.000 = 3.900 TL

Verginin Tarhı
a) Beyan Esası
Hilafına hüküm olmadıkça, Gelir Vergisi mükellefin veya vergi sorumlusunun beyanı üzerine tarh olunur (madde: 83).
b) Beyanname çeşitleri
Gelir Vergisi beyanları (madde: 84);

1. Yıllık;
2. Muhtasar;
3. Münferit;

beyanname ile yapılır.
1. Yıllık beyanname, muhtelif kaynaklardan bir takvim yılı içinde elde edilen kazanç ve iratların bir araya getirilip toplanmasına ve bu suretle hesaplanan gelirin vergi dairesine bildirilmesine mahsustur. Gelirin takvim yılının belli bir dönemine taallük etmesi, beyannamenin yıllık vasfını değiştirmez.
2. Muhtasar beyanname, iş verenler veya vergi tevkifatı yapan diğer kimseler tarafından kesilen vergilerin matrahları ile birlikte, toplu olarak vergi dairesine bildirilmesine mahsustur.
3. Münferit beyanname, dar mükellefiyete tabi olanların yıllık beyanname ile bildirmeye mecbur olmadıkları kazanç ve iratlardan, vergisi tevkif suretiyle alınmamış olanların bildirilmesine mahsustur.

Gelirin Toplanması ve Yıllık Beyanname

a) Gelirin toplanması ve beyan

Mükellefler 2 nci maddede yazılı kaynaklardan 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.

Tacirlerle çiftçiler ve serbest meslek erbabı ticari, zirai ve mesleki 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.

Yabancı memleketlerde elde edilen kazanç ve iratlar:

1. Mükellefin bunları Türkiye'de hesaplarına intikal ettirdiği yılda;
2. Türkiye'de hesaplara intikal ettirilmemesinin mükellefin iradesi dışındaki sebeplerden ileri geldiği tevsik olunan hallerde, mükellefin bunlara tasarruf edebildiği yılda;

elde edilmiş sayılır (madde: 85).

b) Toplama yapılmayan haller

Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez (madde: 86).

1. Tam mükellefiyette;

- Vergiye tâbi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları (madde: 86/1-c),
- Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 2026 yılı için 22.000 TL'yi[405] aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları (madde: 86/1-d).

2. Dar mükellefiyette, tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlar.

c) Zararların karlara takas ve mahsubu

Gelirintoplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından hasılolan zararlar (80 inci maddede yazılı diğer kazanç ve iratlardan doğanlar hariç) 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 (madde: 88).

ç) Matrahtan ve gelir unsurlarından indirilmiyecek 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 (madde: 90).

d) 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 (madde: 92).

---

405 31 Aralık 2025 tarihli ve 33124 sayılı Resmî Gazete'de (5. Mükerrer) yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) (Seri No: 332) Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2026 takvim yılında uygulanmak üzere i) 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (d) alt bendinde yer alan tevkifata ve istisnaya konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin beyanname verme sınırı 22.000 TL, olarak tespit edilmiştir. İstisna tutarı, 2025 yılı için 18.000 TL, 2024 yılı için 13.000 TL, 2023 yılı için 8.400 TL, 2022 yılı için 3.800 TL, 2021 yılı için 2.800 TL, 2020 yılı için 2.600,00 TL, 2019 yılı için 2.200 TL idi.

Vergi Tevkifatı ve Muhtasar Beyanname

a) Vergi tevkifatı

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 zırai 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 (madde: 94/1).

1) 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden,

2) Vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden,

3) Kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden,

4) Yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşları ile uluslararası kuruluşlara ait diplomatik statüsü bulunmayan gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden,

%25 vergi tevkifatı yapılır.

BİLGİ NOTU:406

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralamaları durumunda, bu kapsamda yapacakları kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.

Kiracı olan söz konusu kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden %20 oranında gelir vergisi kesintisi yapacaklardır.

Bu vergi kesintisi, gelecek aylara veya yıllara ait olmak üzere peşin ödenen kira bedeli üzerinden de yapılacaktır. Örneğin; 3 aylık veya 1 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

b) Vergi tevkifatında uyulacak esaslar

Vergi tevkifatı, 94 üncü madde kapsamına giren nakten veya hesaben yapılan ödemelere uygulanır. Bu maddede geçen hesaben ödeme deyimi, vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemleri ifade eder.

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 (madde: 96).

c) Vergi tevkifatının gösterilmesi

İş verenler, hizmet erbabına ödedikleri ücretlerden 94 üncü madde gereğince yaptıkları vergi tevfikatını Vergi Usul Kanununda yazılı ücret bordrosunda veya bordro yerine geçen diğer kayıtlarda göstermeye mecburdurlar.

94 üncü maddede yazılı ödemelerden yapılan vergi tevkifatı, vergi kesenin kayıt ve hesaplarında ayrıca gösterilir.

94 üncü maddede yazılı mevduat faizlerinden yapılan vergi tevkifatı takvim yılının sonunda mevduat hesabı yılı içinde kapatılmışsa hesabın kapatıldığı tarihte vergi kesenin kayıt ve hesaplarında gösterilir (madde: 97).

ç) Muhtasar beyanname: Verilme zamanı

94 üncü madde gereğince 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. Yıl sonlarında tahakkuk ettirilen mevduat faizlerinden kesilecek vergilerin bildirilmesi için bu süre bir ay uzatılır.

Aynı belediye hudutları içinde muhtelif yerlerde yapılan ödeme ve tahakkuklar ile bunlara ait vergilerin bir merkezden bildirilmesi caizdir.

Zirai ürün bedelleri üzerinden tevkifat yapanlar hariç olmak üzere, çalıştırdıkları hizmet erbabı sayısı 10 ve daha az olanlar, 94 üncü maddeye göre yapacakları tevkifatla ilgili muhtasar beyannamelerini,

---

406 *www.gib.gov.tr, Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi, Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı Yayın No: 262, Yıl: 2019, sayfa: 11*

bağlı bulundukları vergi dairesine önceden bildirmek şartıyla her ay yerine Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim aylarının yirmiüçüncü günü akşamına kadar verebilirler (madde: 98).

Verginin Oranı
a) Esas tarife Madde 103

Gelir vergisine tabi gelirler;

2026 yılı için geçerli olmak üzere, gelir vergisine tabi gelirler407

190.000 TL'ye kadar	%15
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası	%20
1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL), fazlası	%27
5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.500 TL), fazlası	%35
5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 TL), fazlası	%40

oranında vergilendirilir.

BİLGİ NOTU: KONUT KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI
Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının
-(29 Aralık 2017 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 302) 3. Maddesinin 2/a bendindeki, "(2) 2018 takvim yılında uygulanmak üzere 193 sayılı Kanunun; a) 21 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan mesken kira gelirleri için uygulanan istisna tutarı 4.400 TL,")
-(2019 takvim yılında uygulanmak üzere 193 sayılı Kanunun; a) 21 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan mesken kira gelirleri için uygulanan istisna tutarı 5.400 TL'dir (31 Aralık 2018 tarihli Resmî Gazete de (3. Mükerrer) yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 305 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği)
-27/12/2019 tarihli ve 30991 (2.Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) (Seri No: 310) Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 6.600 TL
-29/12/2020 tarihli ve 31349 (Mükerrer)sayılı Resmî Gazete de yayımlanan GELİR VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ (Seri No: 313) ile 7.000 TL
olup, bu miktarların altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.
Örnek: Mükellef (B), 2018 yılında meskenini aylık 300 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 3.600 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 4.400 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir. İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde ise yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.
İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde ise yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.
Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2018 yılı için) 4.400 TL'lik istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.
●Mirasın paylaşılmamış olması halinde, her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.

---

407 193 sayılı Kanunun 103 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan gelir vergisine tabi gelirlerin vergilendirilmesinde esas alınan tarife, 2026 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde uygulanmak üzere 31 Aralık 2025 tarihli ve 33124 (5. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) (Seri No: 332) Gelir Vergisi Genel Tebliği md. 3/3 ile yeniden belirlenmiştir.

Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

1.1.1.1.1.1.1.11 Ticari, zirai veya mesleki kazancının yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile,

1.1.1.1.1.1.1.12 İstisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği;

- *Ücret,*
- *Menkul sermaye iradı,*
- *Gayrimenkul sermaye iradı ile*
- *Diğer kazanç ve iratlarının*

gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2018 yılı için 120.000 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.

Örnek 1:Bay (A), 2018 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 5.000 TL kira geliri ile birlikte tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 40.000 TL işyeri kira geliri ve 40.000 TL mevduat faizi elde etmiştir.

Bay (A)'nın elde ettiği kira gelirine istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2018 yılında elde edilen kira gelirinin istisna haddi üzerinde olması şartıyla, beyan edilip edilmeyeceklerine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte mükellefin elde etmiş olduğu varsa ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayrisafi tutarları toplamının Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı aşıp aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Buna göre, Bay (A)'nın 2018 yılı içerisinde elde ettiği 5.000 TL'lik mesken kira gelirinin istisna haddi üzerinde olması nedeniyle, istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağının tespitinde bu tutar da hesaplamaya katılacak olup, elde edilen tüm gelir (kazanç ve iratlar) toplamının da 120.000 TL'yi aşması durumunda istisnadan yararlanılması söz konusu olmayacaktır.

Dolayısıyla, 2018 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamı (40.000 + 40.000 + 5.000 =) 85.000 TL, 2018 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (120.000 TL) aşmadığından Bay (A)'nın elde ettiği kira geliri için istisna uygulanacaktır.

Örnek 2: Bayan (B), 2018 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 125.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Bayan (B)'nin elde ettiği konut kira geliri (125.000 TL), 2018 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (120.000 TL) aştığından elde edilen kira geliri için istisna uygulanmayacaktır.

Örnek 3: Bay (C), 2018 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 10.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 30.000 TL işyeri kira geliri ve 85.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Elde edilen gelir toplamının (10.000 + 30.000 + 85.000 =) 125.000 TL, 2018 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (120.000 TL) aşması nedeniyle, 10.000 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Örnek 4: Bay (D), 2018 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 3.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 15.000 TL mevduat faiz geliri ve 72.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Bay (D)'nin elde etmiş olduğu kira geliri 2018 yılı bakımından öngörülen 4.400 TL'lik istisna haddinin altında kaldığından, bu gelirin istisnaya konu edilip edilmeyeceğinin tespiti bakımından mükellefin elde etmiş olduğu menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ve ücret geliri toplamının Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yer alan tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (120.000 TL) aşıp aşmadığına ayrıca bakılmayacaktır. Dolayısıyla Bay (D), elde etmiş olduğu söz konusu mesken kira geliri istisna tutarının altında kaldığından, bu gelir için beyanname vermeyecektir.

Örnek 5: Bayan (E), 2018 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 2.500 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 20.000 TL iş yeri kira geliri, birinci işverenden 45.000 TL, ikinci işverenden ise 30.000 TL ücret geliri elde etmiştir.
Bayan (E)'nin elde etmiş olduğu konut kira geliri 2018 yılı bakımından öngörülen 4.400 TL'lik istisna haddinin altında kaldığından, bu kira geliri yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edilmeyecektir.
Örnek 6:Erdal KÖKTÜRK 2018 yılında 120.000 TL ücret geliri, bankadan 10.000 TL tutarında mevduat faizi ve konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 10.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu kişinin başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.
Konut kira geliri 2018 yılı için belirlenen 4.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, bu gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.
2018 yılında elde edilen toplam gelir (120.000 + 10.000 + 10.000 =) 140.000 TL olup, bu gelir, 2018 yılı için öngörülen 120.000 TL'lik sınırı aştığından, konut kira gelirinin beyanında 4.400 TL'lik istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.
Örnek 7:Erdal KÖKTÜRK 2018 yılında 60.000 TL ücret geliri, bankadan 10.000 TL tutarında mevduat faizi ve konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 10.000 TL kira geliri elde etmiştir.
2018 yılında elde edilen toplam gelir (60.000 + 10.000 + 10.000 =) 80.000 TL olup, bu gelir 2018 yılı için geçerli olan 120.000 TL'lik sınırı aşmadığı için, konut kira gelirinin beyanında 4.400 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
Ancak, kiraya verilen konut olmayıp işyeri olsaydı istisnadan yararlanamayacaktı. Çünkü, istisna yalnızca konut kiralarını kapsamaktadır.
Örnek 8:Erdal KÖKTÜRK 2018 yılında 60.000 TL ticari gelir elde etmiş ve bunu beyan etmiştir. Bankadan 10.000 TL tutarında mevduat faizi ve konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 10.000 TL kira geliri elde etmiştir.
Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 4.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar. Erdal KÖKTÜRK ticari kazancını beyan etmek zorunda olduğu için konutun kira gelirinde istisnadan yararlanamayacaktır.

b) Verginin hesaplanması

Yıllık Gelir Vergisi, vergiye tabi gelirlerin yıllık toplamından 31 inci maddedeki indirimler düşüldükten sonra 103 üncü maddedeki nispetler uygulanmak suretiyle hesaplanır.
Ücretlerin vergilendirilmesinde aylık vergi; yıllık vergi 12'ye bölünmek, gündelik vergi aylık vergi 30'a bölünmek suretiyle hesaplanır (madde: 104).

Tarh Muamelesi

a) Tarh yeri

Gelir Vergisi,mükellefin ikametgahının bulunduğu mahal vergi dairesince tarh edilir. Şu kadar ki (madde: 106);

1. İş yeri ve ikametgahı ayrı vergi daireleri bölgesinde bulunan mükelleflerin vergileri, Hazine ve Maliye Bakanlığınca uygun görüldüğü takdirde ve mükellefe de evvelden bildirilmek kaydiyle iş yerinin bulunduğu;
2. Gezici olarak çalışanların ticaret ve serbest meslek kazançlarının vergileri bu (…)kazanç sahiplerinin ikametgahtarının bulunduğu yerin vergi dairesince tarh edilmemişse, faaliyetlerini icra ettikleri;
3. Dar mükellefiyete tabi olanların vergileri,beyannamelerini vermeye mecbur oldukları;

yerin vergi dairesince tarh olunur.
BİLGİ NOTU: Beyanname; normal (adi) posta ile veya özel dağıtım şirketleri aracılığıyla gönderilirse, vergi dairesine ulaştığı tarihte, taahhütlü posta ile gönderilmiş ise zarfın üzerindeki postaya veriliş tarihinde verilmiş sayılır. Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sisteminde ise kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda beyanname verilmiş sayılır.
Takvim yılı içinde ülkeyi terk edenler, yurt dışına çıkma tarihinden önceki 15 gün içinde beyanname vermek zorundadırlar. Ölüm halinde ise beyanname ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde mirasçılar tarafından verilir.
Tarhiyatın muhatabı: Gelir Vergisi,bu vergiye mükellef olan gerçek kişiler namına tarh edilir. Şu kadar ki;
1.1.1.1.1.1.1.13 Küçüklerle kısıtlılarda,bunların nam ve hesabına kanuni temsilcileri;

1.1.1.1.1.1.1.14 Verginin tevkif suretiyle alınması halinde,mükellef hesabına tevkifat yapmaya mecbur olanlar;

1.1.1.1.1.1.1.15 Dar mükellefiyette,mükellefin Türkiye'de daimi temsilcisi mevcutsa mükellef hesabına daimi temsilci (Türkiye'de birden fazla daimi temsilcinin mevcudiyeti halinde, mükellefin tayin edeceği, tarhiyat tarihine kadar böyle bir tayin yapılmamışsa temsilcilerden herhangi birisi), daimi temsilci mevcut değilse, kazanç ve iratları yabancı kişiye sağlıyanlar;

tarhiyata muhatap tutulurlar (madde: 107).

b) Vergilendirme dönemi

Gelir Vergisinde vergilendirme dönemi,geçmiş takvim yılıdır.Şu kadar ki:

1. Mükellefiyetin takvim yılı içinde kalkması halinde, vergilendirme dönemi, takvim yılı başından mükellefiyetin kalkması tarihine kadar geçen süreye inhisar eder;
2. 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;
3. Münferit beyanname ile bildirilmesi gereken gelirlerin vergilendirilmesinde vergilendirme dönemi yerine gelirin iktisap tarihi esas tutulur (madde: 108).

BİLGİ NOTU: Beyanname, mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilecektir. Mükellefler normal olarak ikametgâhlarının bulunduğu yerin vergi dairesine bağlıdırlar.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Vergi Tevkifatı ve Muhtasar Beyanname

VERGİ TEVKİFATI

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 zırai 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 (madde: 94).

(Tevkifat (vergi kesintisi - stopaj), kiralamaya konu olan mal ve hakların sahiplerinin gelir vergilerinde 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.)

1.1.1.1.1.1.1.16 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 bilümum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri ile, gayrimenkul olarak tescil edilen haklar) kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden (madde: 94/5-a),

1.1.1.1.1.1.1.17 Vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden (madde: 94/5-b),

1.1.1.1.1.1.1.18 Kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden (madde: 94/5-a),

1.1.1.1.1.1.1.19 Yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşları ile uluslararası kuruluşlara ait diplomatik statüsü bulunmayan gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden (madde: 94/5-a),

%25 vergi tevkifatı yapılır.
BİLGİ NOTU: Vergi tevkifatı, ücretler dışında kalan ödemelerde gayrisafi tutarlar üzerinden yapılır.
a) Gerçek kişiler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller
Gerçek kişiler tarafından işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen 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.
b) Vakıflar ve dernekler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller
Tevkifat uygulamasında derneğin, kamuya yararlı dernek olması ya da vakfın Cumhurbaşkanınca 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.
c) 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.
d) 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 yüklendigi verginin toplamı üzerinden hesaplanır.
e) 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. Yıl sonlarında 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.
Örnek: Malik (A), sahibi olduğu gayrimenkulü (B) şirketine 2014 yılı Ocak ayı başından geçerli olmak üzere işyeri olarak kiraya vermiştir. Ocak başında imzalanan kira sözleşmesinde aylık kira bedeli 2014 yılı için 1000 TL ve 2015 yılı için de 1.100 TL olarak belirlenmiştir. 2 yıllık net kira bedeli olan 25.200 TL Ocak 2014'de peşin olarak mal sahibine ödenmiştir.
Peşin ödenen kira bedeli üzerinden tevkifat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:
2014 yılı kira (1000 x 12)= 12.000 TL
2015 yılı kira (1.100 x 12) = 13.200 TL
Toplam kira = 12.000 + 13.200 = 25.200 TL
Hesaplanan tevkifat (%20 olarak hesaplanır) = 25.200 x %20= 5.040 TL
Tevkifat sonrası ödenen net kira bedeli= 25.200- 5.040 = 20.160 TL
5.040 TL'lik tevkifat tutarının, kiracı (B) şirketi tarafından Ocak/2014 dönemine ilişkin muhtasar beyannameye dahil edilerek, beyannamenin de Şubat ayının 23'üne kadar vergi dairesine verilmesi gerekmektedir. Beyannamedeki vergiler ise 26 Şubat tarihine kadar ödenmiş olmalıdır.
Malik (A) tarafından elde edilen 12.000 TL'lik kira geliri 2014 yılına ilişkin gelir vergisi beyannamesi ile 01-25 Mart 2014 döneminde beyan edilecektir. Beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, yıl içerisinde tevkif suretiyle ödenmiş olan (12.000 x%20 = 2.400 TL) lik vergi mahsup edilecektir.
13.200 TL'nin beyanı ise 2015 yılına ilişkin gelir vergisi beyannamesi ile 1-25 Mart 2015 döneminde gerçekleştirilecektir. Bu beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, tevkif suretiyle ödenmiş olan (13.200 x %20 =) 2.640 TL'lik vergi mahsup edilecektir.

c) Tarh zamanı

Gelir Vergisi:

1. Beyanname verilmesi icabeden hallerde, beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse,vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi takibeden yedi gün içinde;
tarh edilir (madde: 109).

Verginin Ödenmesi

a) Yıllık beyana tabi gelirler üzerinden tahakkuk eden vergilerde ödeme

(Değişik birinci fıkra:14/10/2021-7338/8 md.) Yıllık 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.

(madde: 117).

b) Münferit beyanname ile bildirilen kazançların vergisi

Münferit beyanname ile bildirilen kazançların vergisi, beyanname verme süresi içinde vergi dairesine ödenir (madde: 120).

2. 13/6/2006 TARİHLİ VE 5520 SAYILI KURUMLAR VERGİSİ KANUNU (KVK)[408]

Verginin Konusu

Kurum kazancı, gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluşur (madde: 1/2)

Safi Kurum Kazancı

(1) Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanır.

(2) Safî kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanunu'nun ticarî kazanç hakkındaki hükümleri uygulanır Ziraî faaliyetle uğraşan kurumların bu faaliyetinden doğan kazançlarının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun 59 uncu maddesinin son fıkra hükmü de dikkate alınır.

(3) **(Ek:8/4/2022-7394/23 md.)** 13/1/2011 tarihlive 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 376 ncı maddesi uyarınca sermayenin tamamlanmasına karar verilen şirketin ortakları tarafından zarar sebebiyle karşılıksız kalan kısmı kapatacak miktarda aktarılan tutarlar kurum kazancının tespitinde dikkate alınmaz (madde: 6).

BİLGİ NOTU: 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.

Bu kazançların nasıl vergilendirileceği (Mükellefiyet, muafiyet, istisnalar, safi kurum kazancı, indirilebilecek giderler, kazancın beyanı, verginin tarhı, kurumların tasfiyesi, bölünmesi, birleşmesi ve hisse devri, verginin oranı ve ödenmesi, verginin mahsubu, dar mükellef kurumların vergilendirilmesi) konuları; "Gayrimenkullerin Alım Satım ve İnşa Kazançlarının Vergilendirilmesi" bölümünde ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

3. 25/10/1984 TARİHLİ VE 3065 SAYILI KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU[409]

Verginin Konusunu Oluşturan İşlemler

Türkiye'de yapılan aşağıdaki işlemler katma değer vergisine tabidir (madde: 1):

- Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri (madde: 1/f),
- 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 (madde: 1/g),

---

408 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5520&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.

409 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=3065&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026.

katma değer vergisine tabidir. Bu maddeye göre, tüm gayrimenkul ve gayrimenkul yerine geçen mal ve hakların kiralanması KDV'ye tâbidir. 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. Matrah, Katma Değer Vergisi Kanunu uyarınca (madde: 27) emsal bedeli olur.
BİLGİ NOTU: KURUMLARIN VERGİLENDİRİLMESİ:
3065 sayılı Kanunun (1/3-g) maddesinde sayılan; genel bütçeye dâhil 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 Kanunu'nun 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, sınaî, 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.

Mükellef
1. Katma Değer Vergisinin Mükellefi (madde: 8);
- Mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanlar (madde: 8/1-a),
- Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakları kiraya verenler (madde: 8/1-h).

Sosyal ve Askeri Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar
a. 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 Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıfların;
a) İlim, fen ve güzel sanatları, tarımı yaymak, ıslah ve teşvik etmek amacıyla yaptıkları teslim ve hizmetleri,
b) 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,
b. 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, (Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları tarafından işletilenler hariç)"[410] öğrenci veya yetiştirme yurtları, yaşlı ve engelli bakım ve huzurevleri, parasız fukara aşevleri, düşkün evleri ve yetimhaneleri işletmek veya yönetmek suretiyle ifa ettikleri kuruluş amaçlarına uygun teslim ve hizmetleri ile bunlardan sağlık hizmeti sunanların teşhis ve tedaviye yönelik olarak birbirlerine yapacakları teslim ve hizmetler (madde: 17/2-a),
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının rölöve, restorasyon ve restitüsyon projelerine münhasır olmak üzere, bu projelendirmelerden yararlananlara verilen mimarlık hizmetleri ile projelerin uygulanması kapsamında yapılacak teslimler (madde: 17/2-d),

[410] 2/4/2026 tarihli ve 7577 sayılı Kanunun 3 üncü maddesiyle 1/1/2027 tarihinde yürürlüğe girmek üzere bu bende "gibi kuruluşlar" ibaresinden sonra gelmek üzere "(Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları tarafından işletilenler hariç)" ibaresi eklenmiştir. Söz konusu düzenleme, yürürlüğe girdiği tarihte Mevzuat Bilgi Sistemine işlenecek olup mezkur düzenlemeyi görmek için 17/4/2026 tarihli ve 33227 sayılı Resmî Gazete'ye bakınız.

c. Askeri Amaç Taşıyan İstisnalar:
a) 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 Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri,
ç. Diğer İstisnalar:
- İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı okullarda kantin olarak belirlenen alanların okul aile birlikleri tarafından kiraya verilmesi işlemleri ile Sağlık Bakanlığına bağlı hastane, klinik, dispanser, sanatoryum gibi kurum ve kuruluşların yapacağı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri (madde:17/4-d),
- Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri (madde:17/4-k),
- Gümrük antrepoları ve geçici depolama yerleri ile gümrük hizmetlerinin verildiği gümrüklü sahalardavergisiz satış yapılan işyerlerinin ve bu işyerlerine ait depo ve ardiye gibi bağımsız birimlerin kiralanması (madde:17/4-o),
- Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri, belediyeler, il özel idareleri ve yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının mülkiyetindeki taşınmazların ve Vakıflar Genel Müdürlüğünün yönettiği ve temsil ettiği mazbut vakıfların mülkiyetinde bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler (madde:17/4-p),
- Kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisselerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimi (madde:17/4-r).
İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları 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.
Bu fıkranın (u)bendi kapsamında varlık kiralama şirketlerine ve (y) bendi kapsamında finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen iştirak hisselerinin, kaynak kuruluş ve kiracı tarafından üçüncü kişilere satışına ilişkin en az iki tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin varlık kiralama şirketleri, finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınır.
- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı,ipotek finansmanı kuruluşları ya daüçüncü 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) (madde:17/4-ş),
- Her türlü varlık ve hakkın, kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla ve sözleşme süresi sonunda geri alınması şartıyla varlık kiralama şirketlerine devri ile bu varlık ve hakların varlık kiralama şirketlerince kiralanması ve devralınan kuruma devri. İstisna kapsamında, varlık kiralama şirketlerine devredilen varlık ve hakların iktisabında yüklenilen ve devrin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, devrin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır (madde:17/4-u),
- 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarınca bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan her türlü taşınır ve taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri (madde:17/4-v),

- İstisna kapsamında, finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen her türlü taşınır ve taşınmaz malların iktisabında yüklenilen ve devrin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, devrin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır (madde:17/4-y).

BİLGİ NOTU: 3065 sayılı Kanunun (1/3-f) maddesi ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 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 Kanunu'nun 70 inci maddesinde sayılan diğer mal ve hakların kiralanması işlemleri genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir.

İktisadi işletmelere dâhil 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 Kanunu'nun 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.

Sağlık Bakanlığına bağlı hastane, klinik, dispanser, sanatoryum gibi kurum ve kuruluşların yapacağı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri, öte yandan, aynı maddede Sağlık Bakanlığına bağlı hastane, klinik, dispanser, sanatoryum gibi kurum ve kuruluşların yapacağı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV'den istisna edilmiştir.

Örnek: Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastane bünyesindeki otoparkın ya da kantin işletmesinin kiraya verilmesi KDV'den istisnadır.

Antrepo: gümrüklere gelmiş olan ticari malların konulduğu, korunduğu yer (eş anlamlısı: ardiye)

Örnek: Gümrüklü sahada işletme belgesi bulunan antrepo işleticisinden yapılacak olan antrepo kiralama işlemi 3065 sayılı Kanunun (17/4-o) maddesi kapsamında değerlendirilemeyeceğinden, genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır.

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.

Gayrimenkullerin ve hakların kiralama işlemlerinde KDV

Kiralama İşlemlerinde KDV: Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin; 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70inci 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 1/1inci maddesine göre KDV'ye tabidir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 70inci 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 1/1inci maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır.

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 1inci 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.
Belediye binalarındaki kantinlerin işletme hakkının kiraya verilmesi, gayrimenkul kiralaması değil, bunların işletme hakkının kiralanması olduğundan KDV'ye tâbidir.
Hazine veya Belediye ait arsanın kiraya verilmesi KDV Kanunu'nun 17/4-d maddesine göre KDV'ye tabi değildir. Ancak arsanın belediyenin iktisadi işletmesine dahil olması veya bu kiralama işlemi nedeniyle bir iktisadi işletme oluşması halinde, söz konusu kiralama işlemi KDV'ye tabidir. Örneğin Ankara Büyükşehir Belediyesinin iktisadi işletmesi olan ASKİ ye ait arsanın kiralama işlemi KDV ye tabidir.
Belediye ait otopark, çay bahçesi ve restoran kiralaması, işletme hakkının devri olduğundan KDV'ye tâbidir.
Hazine'nin mülkiyetinde bulunan tarım arazisinin belediyeye kiralanması, KDV'ye tâbi değildir.
Meraların kullanım hakkının kiraya verilmesi, hak kiralaması olarak KDV'ye tâbidir.
Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan çay ocağı, kantin, spor tesisi, otopark, iskele, büfe vb. gibi yerlerin işletme haklarının kiraya verilmesi işlemlerinin KDV'ye tâbidir.
Mülkiyeti Hazine adına kayıtlı misafirhanenin, otel olarak kullanılmak üzere kiralanması işleminde, üretim ve işletme hakkının kiralama yolu ile devri söz konusu olduğundan yapılan bu kiralama işlemi genel oranda KDV'ye tâbidir.
Mülkiyeti Özel İdare Müdürlüğü'ne ait kaplıca tesisinin kiraya verilmesi, KDV'ye tâbidir.
Belediyeye ait futbol sahasının kiralanması işlemi, KDV'ye tâbi değildir.
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.

Matrah-Döviz ile Yapılan İşlemler
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 Hazine ve Maliye Bakanlığı belirler (madde: 26).

Oran
Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için %10'dur. Cumhurbaşkanı 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 (madde: 28).
BİLGİ NOTU: Bakanlar Kuruluna (07.07.2018 tarihli Resmî Gazete de yayımlanan 700 sayılı Cumhurbaşkanı kararnamesi ile 24.06.2018 tarihinden itibaren Cumhurbaşkanı) 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. maddesine ekli listeye göre genel vergi oranına (%20) tabidir. Ancak, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu kapsamında yapılan kiralama işlemlerinde, indirimli (%1-8) vergi oranı uygulanmaktadır.

2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında 7/7/2023 tarih ve 7346 sayı ile yapılan değişikliklere göre konut teslimleri ve inşaat taahhüt işlerinde uygulanacak KDV Oranına ilişkin düzenleme şu şekildedir:
"MADDE 1 – (1) Mal teslimleri ile hizmet ifalarına uygulanacak katma değer vergisi oranları;

a) Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, (7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile değişen ibare. Yürürlük: 10/07/2023) % 20
b) Ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, % 1
c) Ekli (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için,(7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile değişen ibare. Yürürlük: 10/07/2023) % 10
...
(6) (29/03/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 1.maddesi ile kaldırılan fıkra; Yürürlük: 01/04/2022; Bu Kararın yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için 1 inci ve 4 üncü maddelerde kaldırılan veya değiştirilen hükümlerin uygulanmasına devam olunur.)"

olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının, birinci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında, Ekli (I) sayılı listesinin *"B) Diğer Mal ve Hizmetler"* başlığı altında yer alan ve taşınmazlara ilişkin kısımları ise şu şekildedir:
"...

11- (29/03/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 4.maddesi ile değiştirilen ibare; Yürürlük: 01/04/2022; Bu Kararın yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için 1 inci ve 4 üncü maddelerde kaldırılan veya değiştirilen hükümlerin uygulanmasına devam olunur.) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m2'ye kadar olan kısmı ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m2'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı,

12- (30/4/2019 tarihli ve 1013 sayılı Cumhurbaşkanı Kararının eki Kararın 1 inci maddesiyle değiştirilen sıra. Yürürlük: 1/5/2019) Konut yapı kooperatifleri ile Darülaceze Başkanlığına yapılan inşaat taahhüt işleri,

13- Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece net alanı 150 m2'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri. (29/01/2021 tarihli ve 3470 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile eklenen ifade. Yürürlük: 30/01/2021) 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri,"

Vergilendirme Dönemi
1. Katma Değer Vergisinde vergilendirme dönemi, faaliyet gösterilen takvim yılının üçer aylık dönemleridir. Ancak, Hazine ve Maliye Bakanlığı mükelleflerin yıllık gayri safi hasılatlarına göre üç aylık vergilendirme dönemi yerine birer aylık vergilendirme dönemi tespit etmeye yetkilidir.
2. Aşağıdaki hallerde vergilendirme dönemi:
a) Götürü usulde vergilendirilen mükellefler için bir takvim yılı,

b) Vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar için bir ay,

c) İthalat, transit ve Türkiye ile yabancı ülkeler arasındaki taşımacılık işlerinde gümrük bölgesine girildiği veya gümrük bölgesinden çıkıldığı andır.

3. Hazine ve Maliye Bakanlığı, mükellefleri gruplar içinde toplamaya ve gruplar için vergilendirme dönemlerinin başlangıç aylarını tespit etmeye yetkilidir. Bu takdirde üçer aylık dönemlerin aynı takvim yılı içinde olması şartı aranmaz (madde: 39).

Beyan Esası

1. Katma Değer Vergisi, bu Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça mükelleflerin yazılı beyanları üzerine tarholunur.

2. Bu Kanunun 9 uncu maddesinde belirtilen hallerde bu beyan, vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar tarafından yapılır.

3. Herhangi bir vergilendirme döneminde vergiye tabi işlemleri bulunmayan mükellefler de beyanname vermek mecburiyetindedirler (madde: 40).

Tarh İşlemleri

a) Tarh yeri

1) Katma Değer Vergisi, mükellefin iş yerinin bulunduğu yer vergi dairesince tarholunur.

2) Mükellefin, ayrı ayrı vergi dairelerinin faaliyet bölgelerinde iş yerleri varsa, Katma Değer Vergisi, gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden bağlı olduğu vergi dairesi tarafından tarholunur.

3) Gayrimenkul teslimlerinde mükellefin istemi halinde, Katma Değer Vergisi beyan üzerine gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesince tarholunur.

4) Hazine ve Maliye Bakanlığı, faaliyetin gereğini göz önünde tutarak mükellefin müracaatı üzerine veya resen tarh yerini tayin etmeye yetkilidir (madde: 43).

b) Tarh zamanı

Katma Değer Vergisi beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse, vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi izleyen yedi gün içinde tarhedilir (madde: 45).

Verginin Ödenmesi

a) Verginin Ödenmesi

1) Beyanname vermek mecburiyetinde olan mükellefler, bir vergilendirme dönemine ait katma değer vergilerini beyanname verecekleri ayın yirmi altıncı günü akşamına kadar, vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar bir vergilendirme dönemine ait katma değer vergilerini beyanname verecekleri ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar ödemeye mecburdurlar (madde: 46/1).

2) Beyanname vermek mecburiyetinde olmayan mükelleflerin Katma Değer Vergisi, tarh süresi içinde ödenir (madde: 46/4).

Götürü usulde vergilendirilen mükelleflerin katma değer vergisi, Gelir Vergisi Kanunu'nun götürü vergilendirmeye ilişkin usul ve esasları ile vergilendirme dönemine ait hükümleri çerçevesinde tarh ve tahakkuk ettirilerek, götürü gelir vergisinin ödeme süreleri içinde ödenir (madde: 46).

ONYEDİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ (TDUB) STATÜSÜ

1. GİRİŞ

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanun'unun 76ncı maddesine dayanılarak kurulmuş kamu tüzel kişiliğine sahip öz düzenleyici Meslek Birliğidir.[411]

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kurulması, 21.02.2007 tarihli ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa[412] ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasası'na eklenen 40/D madde ile öngörülmüştür.[413] Bu düzenlemenin ardından, Bakanlar Kurulu'nun (24.06.2018 tarihinden itibaren "Cumhurbaşkanı" olarak değişmiştir) 30.10.2009 tarihli kararı ile kabul edilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü 17.12.2009 tarihli ve 27435 sayılı Resmî Gazete de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu kez, bu statüyü yürürlükten kaldıran yeni statü, Sermaye Piyasası Kurulunun önerisine dayanan Başbakan Yardımcılığının 14/01/2014 tarihli ve 112 sayılı yazısı üzerine, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 75 inci ve 76 ncı maddelerine göre, Bakanlar Kurulu'nun (24.06.2018 tarihinden itibaren "Cumhurbaşkanı" olarak değişmiştir) 05/02/2014 tarih ve 2014/5933 sayılı kararıyla kararlaştırılmış ve bu karar 02.04.2014 tarihli ve 28960 sayılı Resmî Gazete de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2499 sayılı yasayı yürürlükten kaldıran 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Yasası'nın geçici 5. maddesi ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliklerine ilişkin geçiş hükümleri tanımlanmış, *"(3) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olması gereken değerleme kuruluşları, 75 inci maddenin üçüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Statünün yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak üç ay içinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine başvurmakla yükümlüdürler. Bu süreyi izleyen üç ay içinde yeni statüye uygun olarak organlarının seçimini yapmak üzere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, üyelerini genel kurul toplantısına çağırır,"* denilerek yeni bir süreç başlatılmıştır.

06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Yasası'nın 76. maddesinde düzenlenen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin üyeleri, organları ve Statüsü hakkında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin üyeleri, organları ve Statüsüne ilişkin Yasanın 75. maddesindeki hükümlerin kıyasen uygulanacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda Birliğin organları, gelirleri, giderleri ve çalışma esasları, üyeliğe kabul, üyelikten geçici ve sürekli çıkarma esaslarının, Kurulun önerisi ve ilgili Bakanlığın uygun

---

411 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü, https://tdub.org.tr/uploads/1759930959_c8fe9d74be8fa44d4470.pdf, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

412 Resmî Gazete, 06.03.2007-26454

413Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kurulmasını sağlayan mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasası'nın 40/D maddesi şöyle idi;

..... "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

..... Madde 40/D- (EK. 21.02.2007-5582/15 madde)

Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

.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 yetkilidir.

.....Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. 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.

..... Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tâbidir."

görüşü üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile (24.06.2018 tarihinden itibaren "Cumhurbaşkanı" olarak değişmiştir) yürürlüğe konulan Statüsüyle düzenleneceği hükme bağlanmıştır.
Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyelerini aydınlatmak görev ve yetkilerine sahiptir.
Değerleme sektörü, krediye konu gayrimenkuller, kamulaştırma, özelleştirme, uyuşmazlık ve mülkiyet davaları, kentsel dönüşüm, sigorta, vergi, gayrimenkul odaklı finansal varlık ve hakların değerlemesi gibi birçok amaçla faaliyet göstermektedir. TDUB, öz düzenleyici meslek örgütü olmasından hareketle, üyeleri tarafından yürütülen faaliyetlerin adil ve dürüst olması, üyelerinin iş ahlakı, dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarının sağlanması amacıyla değerleme standartları ve meslek kuralları oluşturmakta, değerleme sektörünün kurumsallaşmasına katkıda bulunmaktadır.
TDUB faaliyetlerini, personel teşkilatının yanı sıra TDUB'un görev alanına giren ve yönetim kurulunca belirlenen konularda görüş ve önerilerde bulunmak üzere oluşturulan mesleki çalışma komiteleri aracılığı ile sürdürmektedir. Bu komiteler;

1. Disiplin Komitesi,
2. Değerlendirme Komitesi,
3. Standartlar Komitesi,
4. Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi,
5. İletişim Komitesi,
6. Değerleme Uzmanları Komitesi,
7. İş Geliştirme Komitesi ve
8. Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komitesidir.

TDUB, 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 inceleme ve araştırma yaparak üyeleri hakkında yapılan şikâyetleri değerlendirmekte, mevzuat ve standartlara aykırılık tespit edilmesi durumunda Kanunda yer alan idari para cezaları ile Statüde öngörülen uyarı, kınama, Birlik üyeliğinin askıya alınması ve Birlik üyeliğinin iptal edilmesi türlerinde disiplin cezaları vermektedir.
TDUB'un üyelik yapısı gayrimenkul değerleme lisansına sahip olan gerçek kişi değerleme uzmanları ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen tüzel kişi değerleme kuruluşlarından oluşmaktadır.

2. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE TANIMLAR

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü'nün amacı, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin organlarını, görev ve yetkileri ile çalışma ilke ve esaslarını düzenlemektir (madde: 1).
Bu Statü, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin organları, komiteleri, görev ve yetkileri, gelirleri, giderleri, üyeleri, üyelik esasları, disiplin cezaları ile çalışma ilke ve esaslarına ilişkin hususları kapsar (madde: 2).

3. BİRLİĞİN MERKEZİ, AMACI, GÖREV VE YETKİLERİ İLE ÜYELİK ESASLARI

a) Birliğin merkezi İstanbul'dadır. Birlik, yurt içinde gerekli teşkilatı kurabilir (madde: 5).
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 (madde: 6).

c) Birliğin Görev ve Yetkileri; (1) Birlik, statünün 6 ncı maddesinde sayılan amaçlarını ve bu amaçlara yönelik olarak yapacağı diğer faaliyetleri gerçekleştirmek üzere aşağıda belirtilen görevleri yerine getirir ve yetkileri kullanır:

1) Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, tanıtım, seminer, toplantı, eğitim, reklam faaliyetleri düzenlemek, sertifika vermek, üyelerinin mesleki faaliyetlerinde etkin bir denetim mekanizması kurmak, üyelerin sicil bilgilerinin tutulmasını sağlamak ve üyelerinin mesleki faaliyetlerinin denetimi ile üye sicil bilgilerinin tutulmasına yönelik olarak üyelerinden bilgi ve veri toplamak.

2) 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.

3) Haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak.

4) Kendisine mevzuatla verilen veya Kurul tarafından belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek ve denetlemek.

5) Kanunda yer alan idari para cezalan ile bu Statüde öngörülen disiplin cezalarını vermek.

6) 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.

7) Üyeleri arasında mesleki dayanışmayı güçlendirmek.

8) Değerleme faaliyetlerinin geliştirilmesini sağlamak üzere bölgesel düzeyde ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda veri analiz raporlarının oluşturulması ve yayınlanması görevini yürüten MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. ile işbirliği yapmak.

9) Kanunun 76'ncı maddesinin beşinci fıkrası hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Birlik üyeleri tarafından hazırlanan tüm değerleme raporlarına ilişkin veri ve bilgilerin, MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye gönderilmesini sağlamak.

10) 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.

11) Üyeleri hakkında yapılan şikâyetleri değerlendirmek ve yapılan işlemin sonuçlarını Kurula bildirmek.

12) Yabancı ülkelerin, değerleme konusunda faaliyet gösteren dengi kuruluşları ile her türlü işbirliği yapmak.

13) Amacıyla ilgili konularda, ilgili mevzuat çerçevesinde ulusal veya uluslararası mali, iktisadi ve mesleki kurum, kuruluş ve ortaklıklara üye olmak ve/veya hissedar olarak katılmak.

14) Birliğin iştiraki olan kurumlarda Birliği temsil etmek.

15) Kanun çerçevesinde oluşturulan Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinde, yönetim kurulu düzeyinde Birliği temsil etmek.

16) Kurul tarafından belirlenen diğer işleri yerine getirmek.

(2) Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde Kanuna, bu Statüye, Kurulun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

(3) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Kurul, mevzuata aykırılık tespit etmesi halinde Birlikten, yapılan düzenlemelerin iptal edilmesini, geri alınmasını, kaldırılmasını veya düzenlemelerde değişiklik yapılmasını isteyebilir.

(4) Birlik üyeleri, bu madde kapsamında Birlik tarafından talep edilen her türlü bilgi ve belgeyi vermekle yükümlüdür.

(5) Birlik üyeleri, hazırladıkları tüm değerleme raporlarına ilişkin veri ve bilgileri, MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye bildirmekle yükümlüdür. Bildirime ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir (madde: 7).

d) Birliğe Üyelik Koşulları

1. Değerleme uzmanları, gayrimenkul değerleme 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 lisansına sahip olan kişilerin, talep etmeleri halinde, Birliğe üye olmaları mümkündür. Kendi isteğiyle Birliğe üye olan konut değerleme lisansına sahip bu kişiler, Birlik üyeliğinin getireceği hak ve yükümlülüklere tabi olup, yükümlülüklerini yerine getirdikleri sürece genel kurullara katılabilir ve oy kullanabilirler. Konut değerleme 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 uzmanlarının Birliğe üye olmaları ihtiyaridir. Ancak Kamu kurum ve kuruluşlarındaki görevleri sona eren değerleme uzmanlarının Birliğe üye olmak için üç ay içinde Birliğe başvurmalan 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.

5. 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. Talepleri 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 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 Kurul tarafından iptal edilir.

6. Üyelik başvurusundan önce üyeliğe giriş ücretinin Birlik adına açılan hesaba yatırılması ve ödemeye ilişkin makbuzun başvuru belgeleri ile birlikte ibrazı 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 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 uzmanlanna dair hükümler saklıdır.

7. Üyelik başvurusunun reddi kararlarına karşı, söz konusu kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde itiraz edilebilir.

8. 14/08/2014 tarihli 29088 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII128.7)'in 10 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca gayrimenkul değerleme lisansı alanlar, gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunmadıkları veya gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunan bir şirkette ortak, yönetici veya çalışan olmadıkları süre boyunca giriş ücreti ve yıllık aidat ödemekle yükümlü değildirler. Bu üyeler; giriş ücreti ve yıllık aidat ödemedikleri süre boyunca, oy haklarını ve yönetimde temsil haklarını kullanamazlar.

9. 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.

10. Birlik aidatlarını bu Statü'de belirlenen süreler içinde yatırmayan üyelerin üyelikleri, söz konusu aidat ödemeleri tamamlanıncaya kadar herhangi bir karara gerek olmaksızın kendiliğinden askıya alınmış sayılır. Üyeliği askıya alınan üye genel kurula katılamaz, 14 üncü maddede düzenlenen genel kurul toplantı ve karar yeter sayısı hesabında dikkate alınmaz, Birlik tarafından sağlanacak haklardan yararlanamaz ve değerleme raporu hazırlayamaz ya da imzalayamaz. Aidat ödemeleri tamamlanınca askıya alma durumu kendiliğinden ortadan kalkar.

11. Üyelik kaydının silinmesi ve üyeliğin askıya alınması işlemleri, yönetim kurulu kararı ile yapılır. Birlik aidatlarının ödenmemesi nedeniyle üyeliğin askıya alındığı durumlarda ise yönetim kurulu kararı aranmaz. İtirazlar kararın üyeye tebliğ edildiği tarihten itibaren bir ay içinde Kurula yapılır. Kurulun bu konuda alacağı karar kesindir.

12. Birlik üyeleri, bu Statüye ve Birlikçe alınan kararlara uymak zorundadır (madde: 8).

e) Birlik Nezdinde Üyelerin Temsili

(1) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Bireysel üyeler yönetim kurulu ve denetim kurulunda şahsen, genel kurulda ise şahsen veya noter onaylı vekâletname ile atanmış bir temsilci yoluyla temsil edilir. Değerleme kuruluşu olan tüzel kişi üyeler ise, yetkilendirdikleri ve Birliğe bildirdikleri yöneticileri ile Birlik organlarında temsil edilirler. Yalnızca genel kurul toplantısıyla sınırlı olmak üzere sorumlu değerleme uzmanı veya değerleme uzmanı sıfatını haiz değerleme kuruluşu temsilcisi, noter onaylı yönetim kurulu kararı ile yetkilendirilmek şartıyla genel kurulda ilgili üyeyi temsil edebilir. Değerleme kuruluşları, bu temsilcilerle ilgili değişiklikleri üç iş günü içinde Birliğe bildirmek zorundadır. (madde: 9).

4. BİRLİĞİN ORGANLARI

Birliğin organları,

4.1.1.1.1.1.1.1 genel kurul,

4.1.1.1.1.1.1.2 yönetim kurulu ve

4.1.1.1.1.1.1.3 denetleme kuruludur.

Birlikte ayrıca Genel Sekreterlik birimi bulunur (madde: 10).

A) GENEL KURUL

(1) Genel kurul Birliğin en yüksek karar organı olup, Birlik üyelerinden oluşur.

(2) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Genel kurul her yılın Kasım ayı içerisinde yönetim kurulunun daveti ile olağan olarak toplanır.

(3) Genel kurul toplantısı tamamen elektronik ortamda veya bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

(4) Genel kurul gerekli hallerde yönetim kurulunun daveti üzerine olağanüstü olarak da toplanabilir. Genel kurul ayrıca, Birlik üyelerinin beşte birinin yazılı başvurusu veya denetleme kurulunun kararı üzerine yönetim kurulunun davetiyle de olağanüstü olarak toplanabilir. Bu durumda yönetim kurulu, genel kurulu bir ay içinde toplantıya çağırır.

(5) Genel Kurul gerekli hallerde, Kurulun daveti üzerine de olağanüstü olarak toplanabilir. Anılan davet yönetim kurulu ve denetleme kurulunun seçimi için de olabilir.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Genel kurul toplantısı Birlik merkezinde veya yönetim kurulunun kararlaştıracağı başka bir yerde yapılır. Kurul tarafından görevlendirilen gözlemciler oy kullanmaksızm Birlik genel kurul toplantısına katılabilirler (madde: 11).

1) Genel Kurulun Görevleri

a. Birliğin amaçlarının gerçekleşmesi için gereken kararları almak.

b. Birlik yönetim kurulu ve denetleme kurulu ile disiplin komitesi üyelerini seçmek.

c. Giriş ücretlerini, yıllık aidatları ve gider paylarını belirlemek,

d. Yönetim kurulunca hazırlanan yönetmelikleri onaylamak.

e. Yıllık bütçeyi ve kesin hesabı görüşerek karara bağlamak.

f. Yönetim kurulunun faaliyet raporunu görüşmek.

g. Yönetim kurulunu ibra etmek, gerektiğinde sorumlu görülenler hakkında yasal yollara başvurulmasına karar vermek.

h. Denetleme kurulu raporunu görüşmek ve karara bağlamak.

i. Birlik için gerekli taşınmazların satın alınması veya mevcut taşınmazların satılması hakkında karar almak veya bu konuda yönetim kuruluna yetki vermek.

j. Bu Statüde yapılacak değişiklikler hakkında Kurula bildirilecek görüşlere ilişkin karar almak.

k. Yönetim kurulu ve denetleme kurulu üyelerinin huzur hakkı ve ücretlerini belirlemek (madde: 12).

2) Genel Kurul Toplantısı

(1) Genel kurulda yalnız gündeme konulan maddeler görüşülür. Ancak toplam üye sayısının an 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.

(2) Genel kurulda her üye bir oy hakkına sahiptir ve oylar açıktır. Ancak, Birlik organlarının seçiminde oy verme işlemi gizli oy açık tasnif esasına göre yapılır. Genel kurulca kara verilen hususlarda da gizli oya başvurulur. Genel kurulun karar vermesi halinde divan başkanı ile katiplerin seçimi açık oyla yapılır.

(3) Değerleme kuruluşları genel kurullarda Birliğe bildirmiş oldukları temsilcileri ile temsil edilir. Bu temsilci hem temsil ettiği değerleme kuruluşu hem de şahsı adına oy kullanabilir.

(4) Genel kurula, mevcut üyeler arasından seçilmiş bir divan başkanı başkanlık eder ve iki katip seçilir. Görüşme tutanakları ve kararlar, divan başkanı ile katipler tarafından imzalanır ve Birlik merkezinde ve varsa merkez dışı teşkilatlarda üyelerin incelemesi için hazır bulundurulur. Kararların birer örneği toplantıyı izleyen üç iş günü içinde Birlik tarafından Kurula gönderilir ve Birliğin internet sitesinde yayımlanmak suretiyle üyelere duyurulur.

(5) Genel kurul kararları, Kurulun onayı ile bu onayın gecikmesi halinde ise, genel kurul kararlarının Kurula sunulmasını izleyen bir ay içinde yürürlüğe girer. Kararın tümünün veya bazı maddelerinin onaylanması, genel kurulun yeni bir karar vermesini gerektiriyorsa, bu takdirde genel kurul, Kurul tarafından bu durumun Birliğe bildirildiği tarihten itibaren, on beş gün içinde olağanüstü toplantıya çağırılır.

(6) (EK: R.G.-29/8/2025-33001) Olağan genel kurul gündeminde bir sonraki takvim yılının bütçesinin yer alması zorunludur (madde: 13).

3) Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

(1) Genel kurulun toplantı yeter sayısı üye tam sayısının salt çoğunluğudur. Birinci toplantıda yeter sayı sağlanamazsa ikinci toplantıda toplantı nisabına bakılmaksızın hazır bulunanlarla toplantı yapılır.

(2) Kararlar toplantıya katılan üyelerin salt çoğunluğu ile alınır (madde: 14).

4) Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulunun Seçimi

(1) Yönetim kurulu ve denetleme kurulunun seçiminin yapılacağı genel kurul toplantılarında, seçimlere katılacak Birlik üyeleri ve üyelerin temsilcilerinin listesini, toplantının gündemini, yerini, gününü, saatini ve çoğunluk sağlanamadığı takdirde yapılacak ikinci toplantıya ilişkin hususları belirten bir yazı ile birlikte üç nüsha olarak Yüksek Seçim Kurulunca belirlenecek seçim kurulu başkanı hâkime ilk toplantı tarihinden en az on beş gün önce tevdi edilir. Hakim gerekli incelemeyi yaparak listeyi ve diğer hususları onaylar, bir sandık kurulu başkanı ve iki sandık kurulu üyesi ile bunlar için birer yedek üye atar. Oy verme işlemi, gizli oy ve açık tasnif esasına göre ve yargı gözetimi altında yapılır. Seçim süresinin sonunda seçim sonuçlan tutanakla tespit edilip, sandık kurulu başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır. Tutanağın düzenlenmesinden itibaren iki iş günü içinde seçimlere yapılacak her türlü itiraz hâkim tarafından aynı gün incelenir ve kesin olarak karara bağlanır. Kurul, Kanunun uygulanması açısından itiraz hakkına sahip olup, Kurul tarafından yapılan itiraz da aynı şekilde incelenir ve karara bağlanır.

(2) Bağımsız üyeler dışında yönetim kurulu ve denetleme kurulu üyeliğine aday olanlar adaylıklarını, seçimin yapılacağı Genel Kurulun ilk toplantı tarihinden önceki gün mesai saati bitimine kadar Birliğin belirleyeceği esas ve usuller çerçevesince Birliğe bildirir. (madde: 15).

B) YÖNETİM KURULU

Yönetim kurulu

MADDE 16-

(1) (Değişik: RG-20/3/2021-31429) Yönetim kurulu;

a) İki asıl ve iki yedek üye, Birlik üyesi gerçek kişiler arasından, Birlik üyesi gerçek kişiler tarafından kullanılacak oylar aracılığıyla genel kurul tarafından seçilen,

b) İki asıl ve iki yedek üye, tüzel kişi olarak değerleme kuruluşları arasından Birlik üyesi tüzel kişiler tarafından kullanılacak oylar aracılığıyla genel kurul tarafından seçilen,

c) İki asıl ve iki yedek bağımsız üye, Aday Öneri Komitesi tarafından belirlenerek Kurulca önerilen adaylar arasından genel kurul tarafından seçilen,

ç) Bir asıl ve bir yedek üye ise Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğini temsilen atanan, 7 asıl ve 7 yedek üyeden oluşur.

(2) Yönetim kurulunda, bir değerleme kuruluşunun doğrudan tüzel kişi olarak yer almasında Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri kıyasen uygulanır. Bu doğrultuda tüzel kişiyi temsil edecek gerçek kişilerde bu Statünün 9 uncu maddesi ile düzenlenen Birlik nezdinde üyelerin temsili hükümleri dikkate alınır.

(3) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Yönetim kuruluna;

a) Birlik üyesi gerçek kişi olarak seçilen yönetim kurulu üyesinin Birlik üyeliğinin askıya alınması ya da iptal edilmesi kararlarının yasal itiraz süresi bitiminde ya da Kurula itiraz edilmekle birlikte Kurul tarafından verilecek karar sonucunda Birlik üyesi sıfatını kaybetmesi veya lisans belgesinin Kurul tarafından geçici veya sürekli olarak iptal edilmesi,

b) Tüzel kişi değerleme kuruluşunu temsilen seçilen yönetim kurulu üyesinin temsil ettiği değerleme kuruluşunun faaliyet yetkisinin Kurul tarafından geçici veya sürekli iptal edilmesi ve Birlik üyeliğinin askıya alınması ya da iptali, hallerinde bu kişilerin yönetim kurulu üyelikleri düşer ve geriye kalan sürenin tamamlanmasına kadar en yüksek oyu almış yedek üye yönetim kurulu üyeliğini devam ettirir. Tüzel kişi temsilcisi olan gerçek kişinin Birlik üyeliğinin askıya alınması ya da iptal edilmesi kararlarının yasal itiraz süresi bitiminde ya da Kurula itiraz edilmekle birlikte Kurul tarafından verilecek karar sonucunda Birlik üyeliğini kaybetmesi veya lisans belgesinin Kurul tarafından geçici veya sürekli olarak iptal edilmesi veya herhangi bir nedenle yönetim kurulu üyeliğini devam ettirememesi durumunda tüzel kişi, 9'uncu madde çerçevesinde gerekli niteliklere sahip başka bir temsilciyi, tüzel kişi yönetim kurulu üyesinin kalan görev süresini tamamlamak üzere on iş günü içinde Birliğe yazılı olarak bildirir. Yeni temsilci bildirilmemesi durumunda boş kalan üyeliğe ilişkin görev süresini tamamlamak üzere yedinci fıkradaki esaslar uygulanır. Birinci fıkranın (ç) bendinde belirtilen Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğini temsil eden üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde ise, boşalan üyelik için Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğince bir ay içinde yeni bir temsilci atanır

(4) 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 sihri 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.

(5) Yönetim kurulu, ilk toplantısında, üyeleri arasından bir kişiyi yönetim kurulu başkanı, bir kişiyi de başkan vekili olarak seçer.

(6) 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.

(7) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Yönetim kurulu üyelerinin görev süresi üç yıldır. Herhangi bir sebeple dönem içinde asıl üyeliklerden biri boşalır ise, yönetim kurulu bu üyenin görev süresini tamamlamak üzere, boşalan asıl üyenin yedeklerinden en fazla oy alan kişiyi yönetim kurulu üyeliğine tayin eder. Yönetim kurulu başkanlığının herhangi bir nedenle boşalması halinde ise, boşalan üyenin

görev süresini tamamlamak üzere seçilen yeni yönetim kurulu üyesi ile birlikte toplanarak yeni başkanını seçer. 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.
(8) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulca belirlenecek miktarda huzur hakkı ödenir. Genel kurul tarafından belirlenecek huzur hakkı, toplantı tarihinde geçerli olan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'nin konutlar için belirlenen en düşük değerleme ücretinin üç katından az, beş katından fazla olamaz.
(9) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Yönetim kurulu üyeleri, üst üste en fazla üç dönem görev alabilirler. Aradan bir dönem geçmedikçe yönetim kurulu üyeliği için tekrar aday olunamaz.
(10) Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesinde aşağıda yer verilen esaslara uyulur:

1) 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.

2) Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sermaye piyasaları alanında en az 10 yıllık mesleki tecrübeye sahip olmaları zorunludur.

3) Aday Öneri Komitesi; Kurul Başkanı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Başkanı ve Birlik Başkanı veya bunlar tarafından belirlenecek birer kişi olmak üzere üç kişiden oluşur ve sadece seçim yapılacak ilgili dönem için görev yapar. Aday Öneri Komitesi, en geç bağımsız yönetim kurulu üyelerinin seçileceği genel kurul toplantı tarihinden dört ay öncesinde oluşturulur.

4) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olma niteliklerine sahip olanlar, bağımsız yönetim kurulu üyesi olma talebiyle, en geç genel kurul toplantı tarihinden üç ay öncesinde Aday Öneri Komitesi'ne yazılı olarak başvuruda bulunur. Başvuru sürecine ilişkin esaslar Birlik internet sayfasında ilan edilir.

5) 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 iki katına kadar adaydan oluşan aday öneri listesini, genel kurul toplantı tarihinden en geç iki ay öncesinde gönderir. Kurul, genel kurul toplantısından üç hafta öncesine kadar Aday Öneri Komitesi tarafından gönderilen listedeki adaylar arasından asıl ve yedek bağımsız üye sayısının bir fazlasından oluşan kesin aday listesini genel kurulun seçimine sunmak üzere Birliğe gönderir(madde: 16).

1) Yönetim Kurulunun Görev ve Yetkileri

(1) Yönetim kurulu, Birliğin yürütme organıdır ve görevleri şunlardır:

1. Birliğin görevleri arasında yer alan veya genel kurulca kendisine yetki verilen konularda kararlar almak.
2. Üyeliğe kabul başvurularını karara bağlamak.
3. Birliğin genel işleyişine ve üyelerine yönelik bu Statü kapsamında yapılacak düzenlemeleri, Kurulun da uygun görüşünü alarak hazırlayıp genel kurula sunmak.
4. Değerleme standartları ve meslek kurallarını Kurulun da uygun görüşünü alarak oluşturmak, bunları yayımlamak ve belirli aralıklarla gözden geçirmek.
5. (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) 28'inci maddede öngörülen disiplin cezaları ile Kanundaki idari para cezalarının ilgililere tebliğ edilmesini sağlamak ve gereklerini yerine getirmek.
6. Değerlendirme Komitesi tarafından yürütülen değerlendirme çalışmalarında Birlik üyelerinin disiplin kovuşturması yapılmasını gerektiren faaliyetleri ile ilgili tespit edilen hususlar hakkında disiplin komitesini görevlendirmek.
7. Sektörün gelişimi için ihtiyaç duyulabilecek araştırmaların yapılmasını, veri üretilmesini ve bunların kullanılmasına yönelik altyapının oluşturulmasını sağlamak.
8. Birlik adının veya oluşturulan unvanların üyeler tarafından kullanılmasına ilişkin esasları belirlemek.
9. (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Birlik işlerinin yürütülmesi ile ilgili çalışma komiteleri ve çalışma birimleri oluşturmak, bunların çalışma esaslarını belirleyerek ihtiyaçlarını karşılamak.
10. (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Birlik genel sekreterini, genel sekreter yardımcılarını, çalışma komiteleri, çalışma birimleri personeli ile diğer personeli atamak ve Kurulun uygun görüşünü alarak ücret artışlarını belirlemek.
11. Birlik bütçesi ve kesin hesabı ile faaliyet raporunu hazırlayarak genel kurula sunmak.
12. Birlik gelirlerinin tahsil edilmesini sağlamak ve bunların takibini yapmak.

13. Üyelerin işlemleri hakkında Birliğe ve Kurula verilecek periyodik rapor ve bilgileri saptamak.

14. Mevzuat ve bu Statü ile verilen diğer görevleri yerine getirmek.

15. (EK: R.G.-29/8/2025-33001) Disiplin komitesi adaylarının 23'üncü maddede sayılan şartları sağlayıp sağlamadıklarına ilişkin Birlik görüşünü Kurula sunmak (madde: 17).

2) Yönetim Kurulu Toplantıları

1. (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) 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 kurulu, Birlik merkezinde veya yönetim kurulu başkanının uygun göreceği başka bir yerde toplanır. Birlik başkanı tarafından belirlenen toplantı gündemi genel sekreter tarafından yönetim kurulu ve denetleme kurulu üyelerine toplantı gününden en az iki iş günü öncesinden gönderilir. Yönetim kurulunun toplanabilmesi için üyelerden en az beşinin toplantıya katılması gerekir. Kararlar, yönetim kurulu üyelerinin en az dördünün olumlu oyuyla alınır.

2. Yönetim kurulu toplantısı tamamen elektronik ortamda veya bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

3. Yönetim kurulu üyesi, mazeretsiz olarak art arda üç toplantıya katılmadığı durumda, istifa etmiş sayılır ve yönetim kurulu, 16 ncı maddedeki esaslar çerçevesinde yeni yönetim kurulu üyesini tayin eder.

4. 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 (madde: 18).

3) Yönetim Kurulu Karar Defteri

1. Yönetim kurulu toplantılarında alınan kararlar bir tutanağa bağlanır ve en geç bir ay içinde karar defterine yazılıp başkan ve toplantıya katılan üyelerce imzalanır.

2. Yönetim kurulu karar defteri elektronik ortamda tutulabilir. Basılı olarak tutulması halinde yönetim kurulu kararları, sayfa araları açık bırakılmamak ve satır aralıklarında boşluk olmamak kaydıyla, noterden onaylanmış birbirini izleyen sayfa numaralı ciltli deftere, metnin sıhhatinden hiçbir şekilde şüpheyi gerektirmeyecek bir biçimde tarih ve numara sırasıyla yazılır (madde: 19).

C) DENETLEME KURULU

(1) 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.

(2) 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.

(3) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Denetleme kurulu üyelerinin görev süresi üç yıldır. Herhangi bir sebeple dönem içinde asıl üyeliklerden biri boşalır ise, bu üyenin görev süresini tamamlamak üzere, boşalan asıl üyenin yedeklerinden en fazla oy alan kişi denetleme kurulu üyesi olarak seçilir. Denetleme kurulunun toplu olarak görevinden ayrılması veya asıl üye sayısının ikiden aşağıya düşmesi ve boşalan üyelikler yerine atanacak yedek üye kalmaması halinde genel kurul, yönetim kurulu tarafından olağanüstü toplantıya çağrılır ve eski denetleme kurulunun görev süresini tamamlamak üzere boş üyelikler için seçim yapılır. Denetleme kurulu üyelerinin herhangi bir nedenle lisanslarının Kurul tarafından geçici veya sürekli olarak iptal edilmesi halinde üyelikleri kendiliğinden sona erer.

(4) Denetleme Kurulu, Birliğin bütün hesapları ve işlemlerini inceleyerek Birliğin çalışmaları hakkındaki görüşlerini bir raporla genel kurulun olağan toplantılarına sunmakla görevlidir.

(5) Denetleme kurulu üyeleri istedikleri takdirde, oy hakkı bulunmaksızın yönetim kurulu toplantılarına katılabilirler ve gerekli gördükleri konuların yönetim kurulu gündemine alınmasını teklif edebilirler.

(6) 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.

(7) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Denetleme kurulu üyeleri, üst üste en fazla üç dönem görev alabilirler. Aradan bir dönem geçmedikçe denetleme kurulu üyeliği için tekrar aday olunamaz (madde: 20).

5. BİRLİĞİN YÖNETİMİ

A. Birlik Başkanı

(1) 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.

(2) Birlik başkanının izin, hastalık, yurt içi ve yurt dışı görevlendirme durumları ve görevinde bulunmadığı diğer hallerde Birlik başkanına verilmiş olan görev ve yetkilerin kesintisiz olarak yürütülmesi başkan vekili tarafından sağlanır (madde: 21).

B. Genel Sekreter

(1) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Birliğe ilişkin iş ve işlemler genel sekreter tarafından yürütülür. Genel sekreter yönetim kurulu tarafından atanır. Genel sekreterin talebi üzerine, Birlik yönetim kurulu tarafından genel sekreter yardımcısı atanabilir. Genel sekreter ve genel sekreter yardımcısı 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.

(2) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Genel sekreter ve genel sekreter yardımcısına maaş aylık, ücret, prim, zam, tazminat, ikramiye, fazla mesai, kar payı ve her ne ad altında olursa olsun bir yıl içinde yapılan ödemeler toplamına, Kurulca bir üst sınır getirebilir 23'üncü maddenin beşinci fıkrasında yer alan düzenleme saklı kalmak şartıyla, Birliğin diğer personel ücretleri, genel sekreter için belirlenen tutarı aşamaz (madde: 22).

6. BİRLİĞİN KOMİTELERİ

A. Disiplin Komitesi

(Değişik: R.G.-29/8/2025-33001)

(1) Disiplin komitesi, Birlik üyelerine ve düzenlenen değerleme raporlarına ilişkin şikâyetleri değerlendirmek ve 28'inci madde çerçevesinde disiplin kovuşturmalarını yürütmek üzere Kurulun uygun görüşü alınarak genel kurul tarafından gizli oyla seçilen, yönetim kurulu veya denetleme kurulu üyesi olmayan aşağıdaki nitelikleri haiz yedi asil ve yedi yedek üyeden oluşur. Buna göre, üyeler fiilen değerleme faaliyetinde bulunmamak kaydı ile;

a) Tam zamanlı ve komite başkanı olacak bir kişi, hukuk alanında en az 15 yıl tecrübesi bulunan, hukuk alanında yüksek lisans derecesine ve Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından verilen Gayrimenkul Değerleme, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, Kredi Derecelendirme, Türev Araçlar lisanslarının tümüne sahip olan kişiler arasından,

b) Tam zamanlı iki kişi, değerleme faaliyetlerinde en az 15 yıl tecrübesi bulunan, Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip ve hâlihazırda fiilen bilirkişilik dâhil değerleme faaliyetlerinde bulunmayan kişiler arasından,

c) Yarı zamanlı üç kişi, sermaye piyasalarında en az 15 yıl tecrübesi bulunan, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansı, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, Kredi Derecelendirme, Türev Araçlar lisanslarının tümüne sahip olan kişiler arasından,

ç) Yarı zamanlı bir kişi, üniversitelerin harita mühendisliği, mimarlık, inşaat mühendisliği ve şehir ve bölge planlama veya gayrimenkul değerleme ve geliştirmeyle ilgili bölümlerinden mezun en az doçent seviyesinde kişiler arasından, genel kurul tarafından seçilir.
(2) 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.
(3) Disiplin komitesi üyelerinin görev süresi üç yıldır. Süresi dolan üyeler tekrar seçilebilirler. Disiplin Komitesi üyeliklerinin boşalması durumunda boşalan üyelik için bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikleri haiz yedek üyeler önceki üye yerine göreve devam eder.
(4) Disiplin komitesi üyeleri, doğrudan veya dolaylı olarak kendilerini, üstsoyundan ve altsoyundan biriyle, eşi ve üçüncü derece dâhil kan ve kayın hısımlarını ilgilendiren ya da bağımsızlıklarına halel getirecek şekilde ilişkili oldukları konuların görüşüldüğü toplantılara katılamaz ve oy kullanamazlar.
(5) Disiplin komitesinde tam zamanlı görev alacak üyelere, genel sekreter için belirlenen ücretin iki katı, yarı zamanlı görev alacak üyelere, genel sekreter için belirlenen ücretin yüzde yetmiş beşi kadar ödeme yapılır.
(6) Disiplin komitesine önerilecek aday listesine ilişkin başvurular Birlik tarafından alınır. Birlik yönetim kurulu tarafından, disiplin komitesi adaylarının bu madde metninde belirtilen nitelikleri haiz olup olmadığı incelenir ve şartları sağlayıp sağlamadıklarına ilişkin Birlik görüşü ile birlikte tüm adaylar Kurul'a sunulur.
(7) Disiplin komitesi, gerekli gördüğü durumlarda iletilen ihbar ve şikâyetler hakkında, Birlik yönetim kurulundan disiplin soruşturması başlatılmasını talep eder. Disiplin komitesinin talebinin reddine ilişkin yönetim kurulu kararına karşı Kanunun 76'ncı maddesinin on birinci fıkrası hükmü saklıdır.
(8) Yönetim kurulu, disiplin komitesinin önerisiyle, disiplin komitesi bünyesinde görevlerin yürütülmesini teminen yeter sayıda raportör görevlendirir.
(9) Disiplin komitesinin yapısı ile personeline ve faaliyetleri sırasında gerçekleştirecekleri denetimlere ilişkin çalışma usul ve esasları yönetmelik ile belirlenir. (madde: 23).

B. Gözetim ve Denetim Komitesi

(1) Gözetim ve denetim komitesi, Birlik üyeleri tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin Birlik düzenlemeleri ve ilgili mevzuat kapsamında uygunluğunun kontrol edilmesi, ihlallerin engellenmesi, Birlik üyeleri arasındaki haksız rekabetin önlenmesi, değerleme faaliyetlerinin verimliliğinin ve güvenirliliğinin artırılması, Birlik üyelerinin faaliyetlerinin ilgili mevzuat hükümlerine uyumunun sağlanması amacıyla yönetim kurulunca oluşturulur.
(2) Gözetim ve denetim komitesi, üye tam sayısının yarısından fazlası değerleme lisansına sahip kişilerden olmak üzere, yönetim kurulu tarafından atanacak, en az 3 en çok 9 üyeden oluşur. Yönetim kurulu, komite üyeleri arasından bir kişiyi başkan olarak belirler. Komite üyeleri, Birlik çalışanları arasından da belirlenebilir.
(3) Gözetim ve denetim komitesi üyeleri, Birliğin tam zamanlı personeli olup, yaptıkları görev karşılığında bu kişilere yönetim kurulu tarafından belirlenen ücret ödenir. Birlik çalışanları arasından seçilen komite üyelerine ikinci bir ücret ödenmez.
(4) Yönetim Kurulu, gözetim ve denetim komitesinin önerisiyle gözetim ve denetim komitesi bünyesindeki görevlerin yürütülmesini teminen yeter sayıda denetçi ve denetçi yardımcısı görevlendirir. Gözetim ve denetim komitesinin yapısı ile personeline ve faaliyetleri sırasında gerçekleştirecekleri denetimlere ilişkin usul ve esaslar yönetmelik ile belirlenir (madde: 23/A).

C. Değerlendirme Komitesi

(1) 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.

(2) 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.

(3) Değerlendirme komitesi üyeleri Birliğin tam zamanlı personeli olup, komite üyelerine, yaptıkları görev karşılığında yönetim kurulu tarafından belirlenen ücret ödenir.

(4) 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.

(5) Değerlendirme komitesi üyeleri, görev yaptıkları süre içinde, herhangi bir değerleme kuruluşunda ortak veya çalışan olamayacakları gibi, hiçbir surette değerleme faaliyetinde de bulunamazlar.

(6) Değerlendirme komitesi, itiraz konusu değerleme raporunu hazırlayan Birlik üyesinin faaliyetlerinin disiplin hükümleri uyarınca da incelenmesi gerektiği kanaatine ulaşırsa bu durumu yönetim kuruluna bildirir (madde: 24).

D. Standartlar Komitesi

(1) Standartlar komitesi, değerleme mesleğinde belli kalitede faaliyet gösterilmesini temin etmek üzere mesleğe ilişkin genel kabul görmüş standartlar oluşturur ve bu standartları günceller.

(2) 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.

(3) Komite üyeleri iki yıl süreyle görev yapar. Süresi dolanların yeniden atanması mümkündür (madde: 25).

E. Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi

(1) Mesleki eğitim ve araştırma komitesi, üyelerin meslekte ilerlemesi için gereken kişisel gelişim ve eğitimin sağlanabilmesi amacıyla kurallar, prosedürler ve yöntemler belirler.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Bu komite, Kanunun 76 ncı maddesi çerçevesinde Birlik üyelerinin ilettiği değerleme raporları üzerinden analiz ve veri üretim çalışmaları yürütür. Sektörün ihtiyaç duyacağı konularda yazılı ve görsel yayınlar hazırlar.

(5) Bu komitenin üyeleri Birlik üyeleri arasından yönetim kurulunun mesleki kompozisyonu da dikkate alınarak yönetim kurulu tarafından atanır ve bunlara, yaptıklan görev karşılığında yönetim kurulunca belirlenen ücret ödenir. Yönetim kurulu, komite üyeleri arasından bir kişiyi başkan olarak belirler.

(6) Komite üyeleri iki yıl süreyle görev yapar. Süresi dolanların yeniden atanması mümkündür (madde: 26).

E. Hukuk İşleri Birimi

(1) Hukuk işleri birimi, Birliğin hukuki süreçlerini izlemek ve hukuki konularda rehberlik sağlamak, üyelerin mesleki faaliyetleri ile ilgili hukuki sorularını yanıtlamak, ilgili yasal düzenlemeleri takip etmek ve bu düzenlemeler hakkında bilgi vermek, Birlik adına yapılacak sözleşmeleri hazırlamak ve incelemek, Birliğin taraf olduğu hukuki belgelerin uygunluğunu denetlemek, Birlik adına yapılacak hukuki işlemler ve düzenlemeler hakkında görüş bildirmek, hukuki bilinç ve farkındalık oluşturmak için Birlik bünyesinde yayınlar ve rehberler hazırlamak üzere yönetim kurulunca kurulur.

(2) Hukuk işleri birimine yönetim kurulu tarafından yeteri kadar üye atanır. Yönetim kurulu, birim üyeleri arasından bir kişiyi başkan olarak belirler. Hukuk işleri birimi üyelerinin üniversitelerin Hukuk Fakültelerinden mezun olması gerekir. Birim üyeleri Birlik çalışanları arasından da seçilebilir.

(3) Hukuk işleri birimi üyeleri Birliğin tam zamanlı personeli olup, birim üyelerine, yaptıkları görev karşılığında yönetim kurulu tarafından belirlenen ücret ödenir. Birlik çalışanları arasından seçilen birim üyelerine ikinci bir ücret ödenmez.

(4) Hukuk işleri birimi, yönetim kurulundan uygunluk almak suretiyle dışarıdan sözleşme karşılığı hizmet veren hukukçulardan danışmanlık hizmeti alabilir (madde: 26/A).

F. Komitelerin ve Çalışma Birimlerinin Çalışma Esasları

(1) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001 Başlığıyla birlikte yeniden düzenlenme) 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 ve çalışma birimlerinin kurulması mümkündür.

(2) Komitelerin aldıkları kararlar, yönetim kurulu onayı olmaksızın uygulamaya konamaz.

(3) Komiteler, faaliyetleri konusunda yönetim kuruluna ve genel kurala düzenli olarak raporlama yaparlar.

(4) Komiteler, çalışma alanlarına ilişkin kendilerine yönetim kurulu tarafından tevdi edilen başkaca görevleri de yerine getirirler.

(5) (Değişik: R.G.-29/8/2025-33001) Komite üyeleri ve çalışma birimi personelleri yönetim kurulunca atanır. Çalışma birimlerinin faaliyet esasları ve görevleri yönetim kurulu kararıyla belirlenir (madde: 27).

G. Disiplin ve İdari Para Cezaları

(1) 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, değerleme faaliyetleri ilgili olarak MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye iletilecek veri ve bilgileri zamanında ve belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde iletmeyen ve ilgili mevzuata ve kararlara aykırı hareket eden Birlik üyeleri hakkında fiilin nitelik ve önemine göre aşağıdaki disiplin cezaları uygulanır:

a) Uyarı: Birlik üyesine, mesleğinin icrasında, yükümlülük ve davranışlarında daha dikkatli ve itinalı hareket etmesi gerektiğinin yazı ile bildirilmesidir.

b) Kınama: Birlik üyesine mesleğinde ve davranışlarında kusurlu olduğunun yazı ile bildirilmesidir.

c) İdari para cezası: Kanunun 76 ncı maddesinin onuncu fıkrası uyarınca verilen cezadır. Birlik üyesin Kanunun 103 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca idari para ceza verildiği durumda, aynı fiil için bu hüküm uygulanmaz. İdari para cezalarının tahsili ve bu cezalara ilişkin itirazlar, Kabahatler Kanunu hükümlerine göre yapılır.

ç) Birlik üyeliğinin askıya alınması: Birlik üyesi tarafından, işlenen fiilin mahiyet ve önemine göre en fazla altı ay olarak belirlenecek bir süre için, doğrudan veya dolaylı olarak üyelik sıfatının kullanılmaması Birlik Üyeliğinin ve gayrimenkul değerleme lisansının sağladığı genel kurula katılma, oy kullanma, değerleme raporu hazırlama ve imzalama dahil tüm haklardan geçici bir süre faydalanılmamasıdır.

d) Birlik üyeliğinin iptal edilmesi: Birlik üyesinin üyelik sıfatının sona erdirilmesidir.

(2) Birinci fıkranın (ç) ve (d) bentlerinde yer alan disiplin cezalarının verildiği Birlik üyelerinin lisanslarının geçici veya sürekli olarak iptali için Birlik tarafından Kurula bildirimde bulunur. Lisansları Kurul tarafından geçici veya sürekli olarak iptal edilenler genel kurulda oy kullanamazlar. 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.

(3) Birlik üyeleri, Birlik Statüsüne ve Birlik tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğe uymayan üyelere Kanunun 76 ncı maddesinin onuncu fıkrası uyarınca, Birlik tarafından beş bin Türk Lirasından elli bin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir.

(4) Üyeler, haklarında verilen disiplin cezası kararlarına karşı kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde itiraz edebilirler.

(5) Disiplin cezalarını gerektiren fiiller, disiplin kovuşturmasının yürütülmesi ve disiplin siciline ilişkin esaslar Birlik tarafından Kurulun da uygun görüşü alınarak hazırlanıp, genel kural tarafından onaylanan yönetmelik ile belirlenir (madde: 28).

7. MALİ HÜKÜMLER

A. Birliğin Gelirleri

(1) Birliğin gelirleri şunlardır:

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. (Değişik: RG-29/8/2025 33001) Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esaslarında belirtilen Birlik payı
h. (Ek: RG-29/8/2025 33001) Diğer gelirler (madde: 29).

B. Mali Hükümler

1. Birliğin hesap dönemi takvim yılıdır.

2. Birlik her yıl sonunda finansal durum tablosunu, gelir-gider tablosunu ve faaliyet raporunu olağan genel kurul daveti ile birlikte Kurula gönderir. Aynı süre içinde; finansal durum tablosu, gelir-gider tablosu ve faaliyet raporu Birlik merkezinde ve varsa merkez dışı teşkilatlarında üyelerin incelemesi için hazır bulundurulur ve Birliğin internet sitesinde yayımlanmak suretiyle üyelere duyurulur.

3. Birlik, gelirlerinden fazla gider yapamaz.

4. (Değişik: RG-29/8/2025 33001) Birliğin gerçek ve tüzel kişi üyeleri için ayrı ayrı olmak üzere üyeliğe giriş ücreti ve yıllık aidat Birlik genel kurulunca her yıl için belirlenir. Üyeliğe giriş ücreti, gerçek kişi üyeler için 2 adet, tüzel kişi üyeler için 20 adet rapor ücretinden az olmayacak şekilde genel kurul tarafından belirlenir

5. (Değişik: RG-29/8/2025 33001) Üyeliğe giriş ücretinin alındığı yıl ayrıca yıllık aidat alınmaz. Yıllık aidatlar gerçek kişi üyelerde 1 adet rapor ücretinden az, tüzel kişi üyelerde ise bağımsız denetimden geçmiş son mali tablolarda belirtilen hasılatın binde ikisinden az binde üçünden çok olmayacak şekilde genel kurul tarafından belirlenir. Tüzel kişi üyeler için belirlenecek yıllık aidat tutarı hiç bir surette 10 adet rapor ücretinin altında olamaz. Aidat hesaplamalarına konu rapor ücreti, toplantı tarihinde geçerli olan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesinin konutlar için belirlenen en düşük değerleme ücretidir. Hesaplanan yıllık aidatlar Ocak ayı sonuna kadar Birliğe ödenir. Üyelerin taksitlendirmeye ilişkin taleplerinde Birlik yönetim kurulu yetkilidir. Zamanında yapılmayan ödemeler için yasal faiz uygulanır. Üyeliğe giriş ücretleri ile üyelik aidatlarının tahsil şekli ve esasları yönetmelik ile belirlenir.

6. Birlik üyeliğinin sona ermesi veya her ne sebeple olursa olsun üyelikten ayrılma halinde üyeliğe giriş ücretleri ve peşin tahsil edilen yıllık aidatlar iade edilmez.

7. Birliğe yapılacak ödemeler, belirlenen süre içinde yapılmadığı takdirde, Birlik tarafından icra yoluyla tahsil olunur. Birlik ödentilerinin ödenmesine dair kararlar 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68 inci maddesinde yazılı resmi belge niteliğindedir.

8. Üyeliğe giriş ücretleri ve yıllık aidatlar Birlik yönetim kurulu tarafından karar verilen bankalarda açılan özel hesaplara yatırılır.

9. Kurul tarafından lisansı veya yetkisi süreli iptal edilen üyeler, iptal kararı kaldırılana dek yıllık aidat ödemezler. Faaliyete başlamaları halinde ise, geçmiş döneme ilişkin aidat borçlarını faaliyete başladıkları tarihten itibaren bir ay içinde yasal faizi ile birlikte ödemekle yükümlüdürler. Lisansın veya yetkinin süresiz iptal edilmesi durumunda ise, üyenin faaliyette bulunmadığı döneme ait aidat borçları silinir (madde: 30).

8. STATÜNÜN DİĞER HÜKÜMLERİ

A. Yasal Defterler

(1) Birlik tarafından aşağıda yazılı defterler ve gerekli diğer defterler basılı veya elektronik ortamda tutulur:
a) Üye kayıt defteri,
b) Yevmiye defteri, defteri kebir, envanter ve gerekli yardımcı muhasebe defterleri,
c) Yönetim kurulu karar defteri,
ç) Gelen ve giden evrak defteri (madde: 31).

B. Birliğin Yapamayacağı İşler ve MKKGayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye İletilen Veriler

(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.
(3) Birlik, üyeleri tarafından hazırlanan tüm değerleme raporlarına ilişkin veri ve bilgilerin MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye iletilmesini sağlar. Bu kapsamda, MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye iletilecek veri ve bilgilerin gönderilmesine ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir. Bu kapsamda iletilen verilere ilişkin tüm hak ve yükümlülükler, MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye aittir. MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş., Birliğin asli faaliyetlerini yürütmek için ihtiyaç duyduğu veri ve bilgileri Birliğe sağlar (madde: 32).

C. Sır Saklama Yükümlülüğü

(1) 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 aynlmalarından sonra da devam eder (madde: 33).

Ç. Değerleme Hizmeti Verenlerin Hak ve Yükümlülüğü

(1) 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 (madde: 34).

D. Denetim

(1) 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.

(2) 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 (madde: 35).

KAYNAKÇA

Böke, Veli. Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Seçkin Yayınları, ISBN: 975 347 646 9, Ankara, Haziran 2003, 840s.

Buyurgan, Erdoğan. (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi Yargıcı), Kamulaştırma Hukuku Bakımından Arsalara ve Binalara Değer Biçme Yöntemi, Taşınmaz Değerleme Günleri 2009, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını, ISBN: 978-9944-98-936-9, 20-21 Kasım 2009, İstanbul, s: 105-117.

Çınar, Turan. Kamulaştırma Davaları, Adalet Yayınevi, ISBN: 978-605-5633-92-9, Hukuk Yayınları Dizisi-5, Mart 2010, 1288s.

Çoban, Aykut Namık. 2012, Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası, SBF Dergisi, Cilt 67, No. 3, s. 75-108, Ankara.

DİE. 2000 Genel Nüfus Sayımı (Sayfa: 46), ISBN 975 - 19 - 3338 -2, Yayın Numarası: 2759, 322s.

DİE. 2003, 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) Yayın No: 2759, Mart 2003, Ankara, 305s.

Dörtgöz, Gürsel Öcal. Kat Mülkiyeti, 2010a. Ankara, 655s.

Dörtgöz, Gürsel Öcal. Tapu İşlemleri, Ankara, 2012, s.97-98

Dörtgöz, Gürsel Öcal. Yeni Tüzüğe Göre Tapu İşlemleri, 2014. Ankara, 756s.

Dörtgöz, Gürsel Öcal. Bankacılık ve Tapu Sicili Yönünden İpotek, 2010b. Ankara, 480s.

Düren, Akın. 1976. Kıyıların Hukuki Düzeni, Mimarlık Dergisi, Sayı: 76/2, Sayfa: 80-83

Ergen, Cafer. 6306 sayılı Yasa ve İptal Davalarında Yürütmenin Durdurulması, http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=News&file=print&sid=1921

Esmer, Galip. Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Olgaç Matbaası, Ankara, 1983, XXXII + 1182 s.

Gülan, Aydın. 1999. Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim, ALFA Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 256s.

Gülan, Aydın. Tarihi Dokuyu Yenilemek Adına Cerrahi Bir Müdahale Aracı: Yenileme Alanları, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009.

Güran, S. 1984. Anayasa Mahkemesi'nin Kamu Malına Bakışı, İdare Hukuku ve İlimler Dergisi, Yıl: 5, Sayı: 1-3.

İmamoğlu, M. Altuğ, Tapu Sicili ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Hukuk Yayınları Dizisi-593, Birinci Baskı, Nisan 2010, ISBN: 978-605-4378-18-0 Ankara, 670 s.

Karagöl, Ömer. Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespit Esasları, Seçkin Yayınları, ISBN: 978-975-02-1029-7, Ankara, Ağustos 2009, 192s.

Keleş, Ruşen. Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Türk Dil Kurumu Yayınları, Sevinç Basımevi, Ankara, 1980, s.125.

Keleş, Ruşen. 2012, Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Güncellenmiş 12. Baskı, ISBN 978-975-533-053-2, Ankara, 703s.

Kılıç, Halil. 2001. Gayrimenkul Davaları, Teori-Açıklamalar-Kararlar, Cilt: 2, İkinci Baskı 2001, Sözkesen Matbaacılık, Ankara, 3622s.

Köktürk, Erdal. 2003, Türkiye'de 'Gecekondu ve İmar Affı' Üzerine Bir İnceleme, hkm Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Sayı: 2003/89, ISSN 1300-3534, Ankara, s: 49-66.

Köktürk, Erdal. Türkiye Kadastrosunun Tarihsel Gelişimi, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 31 Mart-04 Nisan 2003 (a), s: 627-667.

Köktürk, Erdal. Ve Köktürk, Erol. 2016, Taşınmaz Değerlemesi, Seçkin Yayıncılık, Üçüncü Baskı: Nisan 2016 (Ankara), ISBN 978-975-02-3739-3, Ankara, 1374s.

Kürşat, Zekeriya. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul, 353s, Sayfa: 21- 50.

Melikşah, Yasin. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, Sayfa: 11- 20, İstanbul, 353s.

Oğuzman, M. Kemal ve Seliçi, Özer. Eşya Hukuku, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1997, 848s.

Özmen, İhsan. Ve Çorbalı, Halim. 1995. 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Genişletilmiş Üçüncü Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1336s.

Reisoğlu, Safa. Türk Eşya Hukuku, Cilt 1, Altıncı Bası, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 440, Ankara, 1980, 244s.

Rezaki, Sait, Tutar, Muzaffer, Pulak, T. Murat ve Aras, Ümmühan. Kamulaştırma Davaları, Açıklamalar-İçtihatlar-İlgili Mevzuat, 1. Cilt, ISBN: Takım No: 975-7425-92-3, 1. Cilt No: 975-7425-98-2, Turhan Kitabevi, Mayıs 2003, Ankara.

Saner, A.İ. 1999. Hukukumuzda Kamu Taşınmazları ve Karşılaşılan Sorunlar, Türkiye 7. Harita Kurultayı TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, s.180-184.

Sirmen, Lale. 1999. Mülkiyete Çağdaş Bir Yorumla Yaklaşılması, Mülkiyetin Anayasal Düzeyde Tartışılması, Türkiye 7. Harita Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, s.173-180.

Söyler, İlhami. 2011. Kamu Malları Teorisi Açısından Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Yerler, Sayıştay Dergisi, Sayı: 83, Ekim-Aralık 2011, Sayfa: 57-68

Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E. 2018, 30 Haziran. Gayrimenkul Mevzuatı (Ders Kodu:1019) Lisanslama Sınavları Çalışma Notları. İstanbul: SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.

Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM). 24. Yasama Dönemi, 2. Yasama Yılı, Sıra Sayısı: 180, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu (1/569); T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü, 02/02/2012 tarih ve Sayı: B.02.0.KKG.0.10/101-443/583

Tekeli, İlhan. Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine, Türkiye 4. Harita Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 1993, s: 217-238.

Tekeli, İlhan. Temmuz 2012, Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980), İlhan Tekeli Toplu Eserler-24, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, ISBN 978-975-333-282-8, Birinci Basım: İstanbul, 352s.

TKGM. Cumhuriyetin 60 ncı Yıldönümü Dolayısıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Dergisi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Yayını, Sayı: Özel, Ankara, 1983, 186 s.

TÜİK, Türkiye İstatistik Yıllığı. 2009 (Sayfa: 29; 3.3 Cinsiyete göre il ve ilçe merkezi ve belde ve köy nüfusu, 1927-2000), Türkiye İstatistik Kurumu, Yayın No: 3436, ISSN 0082 691-X, 455s, Ankara.

TÜİK Haber Bülteni. 27/01/2012, Sayı: 10736, İllere göre il/ilçe merkezi, belde/köy nüfusu ve yıllık nüfus artış hızı, (31 Aralık), http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=10736

TÜİK, Türkiye İstatistik Yıllığı. 2013a, (Sayfa: 35; 3.3 Cinsiyete göre il/ilçe merkezi, belde/köy nüfusu ve cinsiyet oranı 1927-2013), Türkiye İstatistik Kurumu, Yayın No: 4175, ISSN 0082 691-X, ISBN 978-975-19-6017-7, 455s, Ankara

TÜİK, İstatistiklerle Türkiye 2013b. (sayfa: 8; 3.1 Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu, 1927-2000), Yayın No: 4169, ISBN978-975-19-6008-5, 111s. http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=5

TÜİK Haber Bülteni. 29 Ocak 2014, Sayı: 15974, İllere Göre İl/İlçe Merkezi, Belde/Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı, 2012 – 2013, http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=15974

TÜİK, İstatistik Göstergeler 1923-2013. (Sayfa: 5, 1.1 Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı, İl, İlçe, Belde/Köy Sayısı ve Nüfus Yoğunluğu, 1927-2013), Yayın No: 4361, ISSN 1300-0535, ISBN 978-975-19-6303-1, Ankara, 718s. http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=160

Ünal, Yücel. 2003, Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin Yayınları, ISBN 975-464-263-X, Ankara, 208s.

İNTERNET KAYNAKÇASI

Anonim, Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3), Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=33762&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5 Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 31.12.2019-2-1-4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, e-Mevzuat, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4721&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5 Erişim tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Tapu Sicili Tüzüğü, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20135150&MevzuatTur=2&MevzuatTertip=5, Erişim Tartihi: 30 Haziran 2026

Anonim 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=3194&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=34305&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=19788&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 5543 Sayılı İskân Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5543&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliği, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=11748&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=634&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 5393 Sayılı Belediye Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5393&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5216&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi,

https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2942&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 2644 Sayılı Tapu Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2644&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=3 Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi,

8.https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=3402&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4731&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadastro Mahkemesine Devri Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi,
https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4732&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4729&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4724&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi,

https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=10176&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, TARİHÇE VE GÖREVLER, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.tkgm.gov.tr/ , https://www.tkgm.gov.tr/tarihce-ve-gorevler, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, Mevzuat Bilgi Sistemi,
https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4708&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, Mevzuat Bilgi Sistemi,
https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=11951&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 6306 Sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği, Mevzuat Bilgi Sistemi,

https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=16849&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi,
https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6098&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim TBMM, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne sunulan (Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM (S. Sayısı: 321)) tasarısının "Kira Sözleşmesi" başlığını taşıyan Dördüncü Bölümünün genel gerekçesi,

https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf , Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No : 300), Kamu Taşınmazlarının Kiralanmasına İlişkin Genel Hükümler, Mevzuat Bilgi Sistemi

https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=9553&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, Mevzuat Bilgi Sistemi,

https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=11385&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi,
https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=1319&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, Mevzuat Bilgi Sistemi,
https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=73995&MevzuatTur=2&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Sayılı 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK), Mevzuat Bilgi Sistemi,

9.https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=193&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=4 , Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi,
https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5520&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5,
Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, Mevzuat Bilgi Sistemi,

10.https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=3065&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026

Anonim Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü, https://tdub.org.tr/uploads/1759930959_c8fe9d74be8fa44d4470.pdf , Erişim Tarihi: 30 Aralık 2025

Anonim 18/10/1982 Tarihli ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Mevzuat Bilgi Sistemi, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2709&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, Erişim Tarihi: 30 Haziran 2026