

### **MÜLKİYET VE GAYRİMENKUL KAVRAMLARI**

Bu ünite de mülkiyet ve gayrimenkul (taşınmaz) ile ilgili temel kavramlar ele alınmıştır. Mülkiyet Hakkı Mülkiyet hakkı, herkese karşı ileri sürülebilir, elle tutulup gözle görülebilen maddi mallar üzerinde mutlak egemenlik yetkisi veren, en geniş yetkiyi sağlayan haktır. Türk Medeni Kanunu mülkiyet hakkının içeriğini, bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir, şeklinde belirlemiştir. Malikin şeyler (eşyalar) üzerindeki tasarruf yetkisi;

- Maddi olaylar,
- Temlik işlemleri ve • Sınırlı ayni hakların kurulmasını içermektedir.
- Türk Medeni Kanunundaki düzenlemeler ve genel hükümler dikkate alındığında mülkiyet, maddi varlığı olan şeyler üzerinde tam egemenlik sağlayan bir hak olarak tanımlanabilir.
- Mülkiyet hakkının verdiği yetkileri, o şeyin malikinın rızası olmadan başkaları kullanamaz.
- Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı, mülkiyet hakkının tespiti ve malın iadesinin talep edildiği istihkak davası açabilir. Malik, mülkiyet hakkına karşı her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının mülkiyet hakkı başlıklı 35'inci maddesi ile;

- Herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu,
- Bu hakların, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği ve • Mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı belirlenmiştir. Malik, mülkünü hukuk düzeninin belirlediği sınırlar içerisinde ve kendisine yüklediği ödevler çerçevesinde kullanmak zorundadır. Hukuk düzeninin malike yüklediği ödevler;

- Yapmak,
- Yapmamak ve • Katlanmaktır.

Yapmak yükümlülüğü, maliki belli bir fiile zorlayan yükümlülüklerdir. Yapmamak yükümlülüğü, malikin mülkiyet hakkından doğan yetkileri kullanırken ve faaliyetlerini sürdürürken, başkalarını olumsuz şekilde etkileyecek davranışlardan kaçınma yükümlülüğüdür.

Katlanmak yükümlülüğü, malike yapma ya da yapmama şeklinde bir görev yüklememekte, sadece diğer maliklerin yaptıkları bazı eylemlere malikin katlanmasını zorunlu tutmaktadır. Eşya Eşya, gerçek ve tüzel kişilerin üzerinde bireysel hâkimiyet kurabildikleri, maddi varlığı olan, belirli sınırları bulunan, kişisel olmayan varlıklardır.

Eşya (şey), taşınmaz ve taşınır mülkiyetin konusunu oluşturmaktadır. Bir eşyanın mal ve mülk sayılabilmesi için;

- Gelecekte edinilecek mal ve mülk değil, mevcut mal ve mülk olması,
- İktisadi bir değere sahip bulunması, parasal bir değerle ifade edilebilmesi gerekir. Türk Medeni Kanunu'nun eşya hukuku bölümünde, mülkiyet hakkının içeriği belirlenirken kullanılan şey kavramı, eşya kavramına karşılık olarak kullanılmıştır. Mülkiyet hakkının konusunu maddi şeyler oluşturur. Maddi nitelikte olmayan şeyler, mülkiyet hakkının konusuna giremezler.

Taşınmaz Mülkiyeti Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti hakkı, Anayasasının mülkiyet hakkı maddesi ile güvence altına alınmıştır:

- Herkes, mülkiyet hakkına sahiptir,
- Bu hak, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir,
- Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz. Bir taşınmaza malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o taşınmaz üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.

Taşınmaz mülkiyeti hakkına sahip malik, sahip olduğu taşınmazı kamu ve toplum yararına aykırı kullanmamalıdır. Yasaların koyduğu sınırlamalara uymakla yükümlüdür. Taşınmaz maliki, taşınmaz üzerindeki haklarını, hukuk düzeninin belirlediği sınırlar içerisinde, hukuk düzeninin malike yüklediği yapmak, yapmamak ve katlanmak ödevleri çerçevesinde kullanılmalıdır. Yapmak yükümlülüğü, taşınmaz malikini belli bir fiile zorlar.

Yapmamak yükümlülüğü, taşınmaz malikinın taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve taşınmaz üzerindeki faaliyetlerini sürdürürken kaçınması gereken eylemlerdir. Katlanmak yükümlülüğü, taşınmaz malikini diğer maliklerin yaptıkları bazı eylemlere katlanmakla zorunlu tutar. Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmaz mülkiyetinin konusu:

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir. Arazi Tapu Sicili Tüzüğüne göre arazi, sınırları hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Kadaastro ile sınırlandırılarak parsel niteliği kazanan arazi (kadaastro parsel), imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenerek imar parseli niteliği kazanmış ise arsadır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları; zirai faaliyet dışında kullanıldıkları, boş tutuldukları, bir yıldan fazla süre ile nadasa bırakıldıkları, beyanda bulunulması gereken yılı izleyen yılbaşından itibaren 5 yıl içinde herhangi bir şekilde ahara devir ve temlik edildikleri takdirde arsa sayılır. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfalara Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar Tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, irtifak haklarıdır. Tapu Sicili Tüzüğüne göre, süresiz veya en az otuz yıl süreli olan, tasarrufları kısıtlanmayan, izne tabi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.

Bağımsız ve sürekli haklarda aşağıdaki durumlara dikkat edilmelidir:

- İrtifak hakları dışındaki sınırlı aynı haklara, bağımsız ve sürekli bir nitelik tanınmaz,
- Bir taşınmaz lehine tesis edilmemiş olması gerekir,
- Bir şahıs lehine tesis edilmemiş olması gerekir,
- Hak sahibinin yazılı istemi olmadan tapu kütüğünde taşınmaz olarak tescil edilemez. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Üçüncü kişilere devredilebilir,
- Mirasçılara geçebilir,
- Üzerinde her türlü aynı veya kişisel hak kurulabilir.

En az otuz yıl süreli olan, tasarrufları kısıtlamayan veya izne tabi olmayan üst hakkı ve kaynak hakkı, tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklardandır. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanlarına bağımsız bölüm denir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre, bağımsız bölümler üzerinde o gayrimenkulün, maliki veya ortak malikleri tarafından bağımsız mülkiyet hakkı kurulabilir. Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir.

## **MÜLKİYET HAKKININ TÜRLERİ**

Bu ünite de mülkiyet hakkının türleri ele alınmıştır.

### **BİREYSEL MÜLKİYET (TEKLİ MÜLKİYET)**

Bireysel mülkiyette, özel ya da tüzel yalnız bir kişi bir şeyin tamamına maliktir. O şey üzerindeki mülkiyet hakkı başkaları ile paylaşılmaksızın tek kişi tarafından kullanılır.

Bireysel mülkiyette;

- Tek kişi, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.
- Mülkiyet hakkının malike yüklediği yapma, yapmama, katlanma ödevlerinin yerine getirilmesi tek kişiye aittir. Bireysel mülkiyetin söz konusu olduğu bir taşınmaza ait tapu kütüğü incelendiğinde hisse oranı verisi karşılığında tam ibaresi bulunur.

### **BİRLİKTE MÜLKİYET**

Birlikte mülkiyette, birden çok kişi hep birlikte bir şeyin malikidir. Bir şey (mal) üzerindeki birlikte mülkiyetin özellikleri aşağıdaki biçimde sıralanabilir:

- Bir şeyin sahibinin birden çok olması durumunda ortaklık haktır.
- Bu hak eşyanın bütününe kapsayacak biçimdedir.
- Yetkilerin kullanılması da o şeye sahip olan birden çok kişiye aittir. Birlikte mülkiyet, Türk Medeni Kanununda aşağıdaki gibi sınıflandırılmıştır:

• Paylı mülkiyet.

• Elbirliği mülkiyeti. Paylı Mülkiyet Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Paylı mülkiyette, başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır.

• Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

• Pay, devredilebilir,

• Pay, rehnedilebilir ve • Pay, alacaklılar tarafından haczettirilebilir. Paydaşların paylı mülkiyete konu mal üzerindeki hak ve yükümlülüklerinin ölçüsü de payların miktarları ile belirlenir. Paydaşın, paylı mülkiyete konu mal üzerindeki sahiplik hakkını başkasına devretmek için yaptığı hukuki işlem yalnız kendi payı ile sınırlıdır. Paylı mülkiyette paydaş, payı üzerinde maddi kullanmayı gerektirmeyen irtifak, intifa hakkı veya taşınmaz mükellefiyeti gibi tasarrufi işlemlerde bulunabilir. Pay, geçit hakkı gibi maddi kullanmayı gerektiren bir irtifak hakkına konu olamaz.

Her paydaş,

• Payını dilediği bir kişiye, dilediği bedel ile ve yine dilediği koşullarda devredebilir.

• Mülkiyetin devri borcunu doğuran sözleşmeler, satış, trampa, bağışlama taahhüdü, bağışlama, ölünceye kadar bakma akdi yapılabilir ve bunları sicile kaydettirebilir.

• Payı üzerinde alım, önalım, geri alım hakları kurabilir ve bunları sicile kaydettirebilir.

• Payını satış vaadi sözleşmesine konu yapabilir.

• Paylı mülkiyete konu olan payından feragat ederek paylı mülkiyet ortaklığından ayrılabilir.

Paylı mülkiyetin kurulması Paylı mülkiyet, aşağıdaki şekillerde kurulabilir:

• Hukuksal bir işleme dayalı olarak kurulabilir.

• Yetkili bir makamın kararı kurulabilir.

• Doğrudan yasadan doğabilir. Paylı mülkiyetin yönetimi Paylı mülkiyette, paydaşların sahibi oldukları eşyayı birlikte yönetmeleri esastır. Paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda Medeni Kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Paydaşlar arasında yapılan anlaşmayla paydaşların aşağıdaki hak ve yetkileri kaldırılmaz ve sınırlandırılmaz:

• Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemedan buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek.

• Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak. Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar, imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir.

Türk Medeni Kanunu paylı mülkiyette yönetime ilişkin kararların alınmasını aşağıdaki biçimde gruplandırmıştır:

- Olağan yönetim işleri.

- Önemli yönetim işleri.
- Olağanüstü yönetim işleri. Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir. İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adı kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın islahı gibi işler, önemli yönetim işleridir.

Önemli yönetim işlerinin yapılması için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir. Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de pay ve paydaş çoğunluğu aranır. Paylı mülkiyetten yararlanma, kullanma ve koruma Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir.

Her paydaş, diğer paydaşların hakkı ile bağdaşıp uzlaşabildiği, onların hakkını çiğnemediği oranda ortak şeyi kullanabilir. Her bir paydaşa tanınan ve diğer paydaşların kullanma alanları ile sınırlı olan kullanma yetkisi, kural olarak paylı mülkiyetin tümünü kapsar. Bununla birlikte paydaşlar kendi aralarında yapacakları bir sözleşme ile bu yetkinin sınırlarını ve ölçüsünü tespit edip kararlaştırabilirler. Yararlanma (faydalanma), paylı mülkiyete konu eşyanın sağladığı gelirler ile elde edilen ürünler bazında kullanılır. Yararlanma hâlinde her paydaş kendi payına düşen gelirleri almak hak ve yetkisine sahiptir. Giderler ve yükümlülükler Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren,

- Yönetim giderleri,
- Vergiler ve • Diğer yükümlülükler, paydaşların aralarında yaptıkları sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır.

Kararların bağlayıcılığı Yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin aşağıda sıralanan düzenleme ve kararlar, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazanan kimseleri de bağlar: • Paydaşların yaptıkları düzenlemeler,

- Alınan kararlar,
- Mahkemece verilen kararlar.

Paydaşlıktan çıkarma Paydaş,

- Kendi tutum ve davranışlarıyla veya • Malın kullanılmasını bıraktığı için ya da
- Fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğnemesi durumunda, diğer paydaşlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirdiğinde, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir. Paydaş veya paydaşlar aynen ayrılmasına olanak bulunmayan maldaki payın dava tarihindeki değeriyle kendilerine devrini isteyebilirler.

Payı karşılayacak kısım maldan aynen ayrılmaz ve bu payı isteyen paydaş da bulunmazsa hâkim, davalıya payını devretmesi için bir süre belirler. Bu süre içinde devredilmeyen payın açık artırmayla satışına karar verir.

Paylı mülkiyetin sona ermesi Paylı mülkiyet aşağıdaki durumlarda sona erer:

- Paydaşların paylarını bir paydaşa ya da üçüncü bir kişiye devir etmeleri ile.
- Tamamen kamulaştırılmasıyla veya doğal afetler nedeniyle tamamen yok olmasıyla.
- Paydaşlar arasında taksim edilmesiyle.

Paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını aşağıdaki durumlarda isteyebilir:

- Hukukî bir işlem gereğince veya
- Paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş (tahsis edilmiş) olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça. Paydaşlardan malın paylaşılmasını isteme koşulu aşağıdaki durumlarda gerçekleşmez:

- Paydaşlığın giderilmesi için hukuki bir işlemin yapılmamış olması.
- Paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olmaması.
- Uygun olmayan bir zamanda paylaşma isteminde bulunulması. Paylaşmayı isteme hakkı, hukuki bir işlemle en çok on yıllık süre ile sınırlandırılabilir. Taşınmazlarda paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeler, resmî şekle bağlıdır ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

Paylı mülkiyetteki bir malın paylaşılması, aşağıdaki biçimlerde gerçekleştirilir:

- Malın aynen bölüşülmesi.
- Pazarlık.
- Artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi.

Paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hâkim aşağıdaki sonuçlara karar verebilir:

- Malın aynen bölünerek paylaşılmasına.
- Bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi hâlinde eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirme sağlanmasına. Paylı taşınmazların aynen bölüşümü veya paylı taşınmazlardaki payların devirlerinde kısıtlılıklar bulunmaktadır.

Bu kısıtlılıklar aşağıda sayılan Kanunlarda yer almaktadır:

- 3192 sayılı İmar Kanunu.

- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu.
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu. Elbirliği Mülkiyeti Elbirliği mülkiyeti, kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır. Elbirliği mülkiyetinde paylar belli olmadığı için, malikler payları üzerinde ya da bireysel olarak taşınmazın tamamı üzerinde tasarrufta bulunamazlar. Elbirliği mülkiyetinde ortakların hakları ve yükümlülükleri, topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlenir.

Elbirliği mülkiyetinin sözleşme ile doğması iki biçimde olur:

- Aile malları ortaklığı.
- Mal ortaklığı. Aile malları ortaklığını hısımlar, kendilerine geçen mirasın tamamı veya bir bölümüyle ya da ortaya başka mallar koymak suretiyle aralarında bir aile malları ortaklığı kurabilirler. Aile malları ortaklığı sözleşmesinin resmî şekilde yapılması ve bütün ortakların veya temsilcilerinin imzalarını taşıması gerekir.

Aile malları ortaklığı, belirli veya belirsiz süre için kurulabilir. Süre belirlenmediği takdirde ortaklardan her biri, altı ay önceden bildirmek koşuluyla ortaklıktan çıkabilir. Mal ortaklığı, mal ortaklığı rejimini kabul eden eşlerin kişisel servetleri silinmekte, ortak bir servet oluşturmaktadır. Eşler, ortaklık mallarına bölünmemiş bir bütün olarak sahip olurlar.

Ortaklık malları üzerindeki mülkiyet, elbirliği mülkiyetidir. Hiçbir eş, ortaklık malları üzerinde tek başına tasarruf hakkına sahip değildir. 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. Elbirliği mülkiyeti aşağıdaki durumlarda sona erer:

- Malın devri.
- Topluluğun dağılması.
- Paylı mülkiyete geçilmesi.

### **MÜLKİYET HAKKININ İÇERİĞİ VE KAPSAMI**

Bu ünite de mülkiyet hakkının içeriği ve kapsamı ele alınmıştır. Mülkiyet Hakkının İçeriği Mülkiyet hakkının içeriği, Türk Medeni Kanununda belirlenmiştir: 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 el atmanın önlenmesini de dava edebilir.

Mülkiyet hakkı sahibine üç çeşit yetki vermektedir:

(1) Malı kullanma,

(2) Maldan yararlanma,

(3) Malda tasarruf etme. Türk Medeni Kanununun malike sağladığı haklar, malikin bazı eylemleri yapmasını sağlayan haklar (mülkiyetin müspet yönü) ve malikin, üçüncü kişilerin müdahalesini önlemesine izin veren haklar (mülkiyetin menfi yönü) olarak iki kapsamda değerlendirilebilir. Kullanma Kullanma yetkisi, malikin kanun sınırları içinde kalmak şartıyla mülkiyetinde olan şeyi dilediği şekilde kullanabilmesidir. Türk Medeni Kanunu malike hakkını toplum yararına uygun olarak ve başkasına zarar vermeksizin kullanma yükümlülüğü yükler. Mülkiyet hakkının malike tanıdığı kullanma yetkisi ancak Anayasanın 35'inci maddesi uyarınca kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir: Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz. Yararlanma Malik, mülkiyete konu olan şeyden dilediği gibi yararlanabilir.

Tasarruf Tasarruf yetkisi, malike, mülkiyete konu olan şeyin geleceğini tayin etme hakkını verir.

Malik, malını bağışlayabilir, satabilir, trampa edebilir, vasiyet edebilir, biçimini değiştirebilir, harcayabilir, tüketebilir, hatta yok edebilir. Özetle malik, malı başkasına temlik etme, mal üzerinde başka sınırlı aynı haklar tesis etme, malı tahrip etme haklarına sahiptir. Mülkiyet Hakkının Kapsamı Türk Medeni Kanunu'na göre mülkiyet hakkının kapsamı; bütünüleyici parça, doğal ürünler ve eklentilerden oluşur. Bütünüleyici Parça Türk Medeni Kanunu uyarınca bütünüleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır. Bir şeyin bütünüleyici parça sayılması için o şeyle asıl şey arasında sürekli bir işlevsel ve maddi bağlantı olmalıdır. İşlevsel bağlantı koşulu, asıl şeyin bütünüleyici parça olmadan işlevini yerine getirememesi anlamına gelir. Örneğin, evin çatısı, penceresi, otomobilin tekerlekleri. Maddi bağlantı koşulu, asıl şey ile bütünüleyici parça arasındaki sıkı fiziksel ilişki anlamına gelir. Buna göre, asıl şey ile bütünüleyici parça zarar görmeksizin fiziksel olarak birbirlerinden ayrılmamalı ve ayrıldıkları zaman ekonomik bütünlükleri bozulmalıdır.

Örneğin bir arazi üzerindeki ağaç, bina, kaynak suyu. Süreklilik koşulu, asıl şey ile bütünüleyici parça arasındaki işlevsel ve maddi bağlantıların geçici olmamasını gerektirir. Bu nedenle taşınmazla kısa bir süreliğine takılan veya taşınmazla kısa bir süreliğine birleştirilen şeyler bütünüleyici parça olarak değerlendirilmemektedir.

Doğal ürünler Türk Medeni Kanunu uyarınca bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur. Doğal ürünler asıl şeyden ayrılıncaya kadar onun bütünüleyici parçasıdır. Doğal ürünler asıl şeyden ayrıldıkları zaman bağımsızca mülkiyet hakkına konu olan eşya niteliği kazanırlar. Türk Medeni Kanun uyarınca doğal ürünler iki grupta değerlendirilmektedir:

(1) Dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler: Bir şeyin belli süreler içinde dönemsel veya mevsimsel olarak alınması durumunda asıl şeyin verimliliğinin zarar görmediği ürünlerdir. Ürünün kendiliğinden yetişmesi, bir emek sonucu meydana gelmesi veya meydana gelme aralığının belli olması önemli değildir. Önemli olan asıl şeyin üretim kabiliyetini etkilemeden, uzun olmayan aralıklarla ürün alınabilmesidir.

(2) Bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimler: Dönemsel olmayan ama tahsis edildiği amaca göre o şeyden alınması uygun görülen ürünlerdir. Bunların zaman zaman tekrarı aranmaz. Adetin o şeyden elde edilmesini uygun görmesi yeterlidir. Bunlar bir ormanın ağaçları gibi organik şeyler veya taş ve maden gibi organik olmayan şeyler de olabilir. Bir madenden cevher veya bir ocaktan taş çıkarıldığı zaman bunların yerine yenisi oluşmaz. Fakat adetin ondan elde edilmesini uygun gördüğü ölçüde, bunlar da doğal ürün sayılmıştır.

Eklenti Türk Medeni Kanunu uyarınca, bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini

de kapsar. Eklenti, asıl şey malikinin 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 maldır. Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez.

Türk Medeni Kanununa, asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülenen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz. Eklenti ilişkisi ancak iki mal arasında söz konusu olur. Eklentinin özgülendiği asıl şey, taşınır ya da taşınmaz mal olabilir. Taşınır bir şeyin eklenti sayılması için Kanunun aradığı şartlar özgülenme ve dış bağlantıdır. Özgülenme Bir taşınır malın asıl şeyin işletilmesi, korunması veya ondan yararlanılması için sürekli nitelikte ona özgülenmiş olması gerekir. Söz konusu taşınır malın asıl şeyin ekonomik amacına bağlı kılınmış olması gerekir.

Dış Bağlantı Asıl şey ile dış bağlantı bulunması, eklentinin asıl şeye bağlı kılınması gerekir. Böylece:

- Asıl şeyin ekonomik amacına özgülenen taşınır mal eklenti niteliğini kazanabilir.
  - Özgülenen iki şey arasındaki maddi bir bağlantı ile dışa karşı belirli hâle gelir. Eklenti ve bütünleyici parça arasındaki farklar aşağıdaki biçimde sıralanır:
  - Bütünleyici parça hem taşınır hem de taşınmaz mal olabilir. Fakat, eklenti sadece taşınır maldır.
  - Bütünleyici parça bağımsız bir eşya niteliği taşımaz, ayrı bir mülkiyet konusu olamaz. Ancak, eklenti asıl şeyden bağımsız hukuki bir varlık olarak mülkiyet konusudur.
  - Asıl şey üzerinde yapılacak tasarruflardan bütünleyici parçayı ayrı tutulamaz. Ancak, bir şeye ait yapılacak tasarruflarda o şeyin eklentisi ayrı tutulabilir. Bu durum, taşınmaz mal rehinde büyük önemi taşır. Tapu Sicil Tüzüğü'nün eklentilerin yazımı maddesi dikkate alındığında tapu kütüğünde eklentiler için aşağıdaki işlemler yapılır:
  - Eklentiler, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine, kütüğün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır.
  - İstem sahibinin dilekçesinde eklentinin adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir.
  - Eklentilerin tapu kütüğüne işlenmesinde eklenti sayısı, eklenti türü ve eklenti değeri verileri gösterilir. Taşınmaz Mülkiyetinin Edinim Yöntemleri
- Taşınmaz mülkiyetinin edinim yöntemleri aşağıdaki biçimde sınıflandırılır:
- Devren edinim yöntemleri (satış, bağış, trampa vb.).
  - Aslen edinim yöntemleri (kamulaştırma, cebri icra, kazandırıcı zaman aşımı vb). Devren edinim, taşınmazın mülkiyetinin bir kişiden diğer kişiye geçmesini sağlayan işlemleri kapsar. Devren edinim yöntemlerine ilişkin hükümler Borçlar Kanunu ile düzenlenmiştir. Devren edinim, kanunların öngördüğü biçimde düzenlenmiş resmî senetle geçerlilik kazanır. Aslen edinim yöntemleri devren edinimin aksine, bir sözleşmeye dayanmaksızın gerçekleşen edinimlerdir.

### **TAŞINMAZ (GAYRİMENKUL) MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI**

Bu ünite taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında tescil, kazanma yolları ve tescili isteme hakkı konularını göstermektedir.

#### **TESCİL**

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır. Türk Medeni Kanunu uyarınca taşınmaza ilişkin aşağıdaki haklar, tapu kütüğüne tescil edilir:

- Mülkiyet,
- İrtifak hakları ve taşınmaz yükleri,
- Rehin hakları. Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikin yazılı beyanı üzerine yapılır.

Yazılı beyana aşağıdaki durumlarda gerek yoktur:

- Edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına dayanıyorsa,
- Edinen kimse, kesinleşmiş mahkeme kararına eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa. Tescil işleminin yapılabilmesi, istemde bulunanın aşağıdakileri belgelemiş olmasına bağlıdır:

- Tasarruf yetkisini,
- Hukuki nedenini.

#### **TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİ KAZANMA YOLLARI**

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında aşağıdaki adlarla nitelendirilen ayrımlar söz konusudur: •

Aslen kazanma,

- Devren kazanma,
- Tescile dayanan kazanma,
- Tescilsiz kazanma,
- Diğer kazanım yöntemleri.

Aslen Kazanma

Taşınmaz mülkiyeti, mülkiyet hakkının daha önceden başkasına ait olup olmamasına bakılmaksızın, doğrudan doğruya kazanılmışsa aslen kazanma söz konusudur. Türk Medeni Kanun uyarınca miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Türk Medeni Kanun uyarınca, bir taşınmazın mülkiyetini aşağıdaki işlemlere dayanarak kazanan kişi tescili doğrudan doğruya yaptırabilir:

- İşgal,
- Miras,
- Kamulaştırma,
- Cebri icra,
- Mahkeme kararı. İşgal Türk Medeni Kanun uyarınca, tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikin istemiyle terkin edilmiş olmasına bağlıdır. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz.

Aşağıdaki yerler işgal yoluyla kazanılamaz:

- Sahipsiz yerler,
- Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, Kamu orta malları,
- Vakıf taşınmazları. Kamulaştırma Kamulaştırma, kamu yararının gerektirdiği hâllerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, tek taraflı bir tasarrufla gerçek değerleri ödenerek kamu mülkiyetine geçirilmesi işlemidir. Kamulaştırma, kamu hukukuna dayanan, maliklerin iradesi dışında oluşan, mülkiyeti sona erdiren sebepler arasındadır. Kamulaştırma işlemi sonucunda taşınmaz mal idare adına tescil edilir. Kamulaştırma bedeli hak sahibine ödenir. Kamulaştırma işleminde tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

#### **Cebri icra**

Cebri icra, borçlu ve alacaklının söz konusu olduğu durumlarda, eğer borçlu kendi isteği ve iradesiyle borcunu ödemiyorsa borçlunun sahip olduğu taşınmazların icra dairesi tarafından haciz edilmesi yöntemidir.

Cebri icra, Borçlar Kanunu ve İcra ve İflas Kanunu ile düzenlenmiştir. Cebri icra ile satılan bir taşınmazın yeni alıcısına tescili sırasında malikin iznine ve resmî senet düzenlenmesine gerek yoktur. Cebri icrayı belirten bir belgenin tapu müdürlüğüne sunulmasıyla tescil işlemi yapılır.

Mahkeme kararları Mahkeme kararları, resmî senet düzenlenmesini gerektirmeyen ve tescilden önce mülkiyetin kazanılmasını sağlayan aslen kazanma yöntemlerinden biridir. Kesinleşmiş bir mahkeme kararıyla mülkiyet veya mülkiyete ilişkin aynı hak kazanmış bir kimse bu kararla tapu sicil müdürlüğüne giderek tescil işlemini yaptırabilir. Devren Kazanma Devren kazanma, taşınmaz mülkiyetinin bir kimseden bir başkasına devir yoluyla geçirilmesidir.

Devir ve temlik amacı güden aşağıdaki işlemler devren kazanma hâlleridir:

- Satış,
- Bağış,
- Trampa,
- Taksim,
- Ölünceye Kadar Bakma Vaadi,
- Mülkiyetin Devri,
- Miras Yoluyla İntikaller. Tescile Dayanan Kazanma Tescile dayanan kazanma taraflar arasında bu kazanmaya yol açan haklı ve geçerli bir kazanma nedeninin varlığını gerektirir.

Taşınmazın tescile dayanan kazanılmasında iki aşama vardır:

- Birinci aşama: Taraflar arasındaki borç doğurucu işlem aşaması: Bu aşama, yapılacak olan tescil işleminin nedenini (iktisap sebebi) oluşturur.
- İkinci aşama: Tescil işlemi aşamasıdır. Taşınmazın mülkiyeti bu ikinci aşamanın gerçekleşmesi ile el değiştirir. Resmî şekil koşuluna uymayan hukuksal işlemler geçerli olmayıp taraflar için herhangi bir hak ve borç doğurmazlar.

Taşınmaz mülkiyetinin devrinde resmî yazılı şekil kuralının bazı istisnaları vardır:

- Ölüme bağlı tasarrufla bir taşınmazın mülkiyetinin başkasına devri amaçlanmışsa, vasiyetname ya da miras sözleşmesinde ölüme bağlı tasarruf için öngörülen şekle uyulmak yeterlidir.
- Bir taşınmazın bir ticaret şirketine sermaye olarak konulması hâlinde de şirket tüzüğünde yer alan taahhüt yeterli olup resmî şekil aranmamaktadır. Tescilsiz Kazanma Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca gerçekleşen, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz taşınmaz malların imar ve ihya edilerek davasız ve aralıksız yirmi yıl zilyetlikle kazanılması durumu da tescilsiz kazanımdır.

Diğer Kazanım Yöntemleri

Diğer kazanım yöntemleri aşağıdaki gibi sınıflandırılmaktadır:

- Olağan zaman aşımı,
- Olağanüstü zaman aşımı,
- Yeni arazi oluşması,
- Arazi kayması. Olağan zaman aşımı Tapu sicilinde malik görünmesine karşın aslında mülkiyet hakkına sahip olmayan bir kişinin belirtilen koşulları sağlaması durumunda taşınmazı kazanmasına olağan zaman aşımı denir.

Olağan zaman aşımı ile taşınmaz kazanılmasının gerçekleşmesi aşağıdaki koşulların gerçekleşmesine bağlıdır:

- Tapu kütüğünde kayıtlı olması,
- Kamu mülkiyetine değil, özel mülkiyete konu olması,
- Malikin tapu kütüğüne geçerli bir neden olmaksızın kayıt edilmiş olması (yolsuz olarak kayıt söz konusu olmalı),
- Malikin taşınmaz üzerindeki zilyetliğinin davasız ve aralıksız on yıl sürdürmesi. Olağanüstü zaman aşımı Olağanüstü zaman aşımı ile mülkiyet kazanımının şartları aşağıdaki biçimde sıralanabilir:
- Taşınmazın zaman aşımı ile mülkiyet kazanımına elverişli bir taşınmaz olması: Taşınmazın tapuda kayıtlı olmadığı ya da kayıtlı olmasına karşın sicilden kimin malik olduğunun anlaşılmadığı veya malikin gaipliğine karar verildiği durumlarda uygulanır. Tapu sicilinde maliki belli olan taşınmazlar için uygulanamaz.

Tapuda kayıtlı olsun ya da olmasın ancak özel mülkiyete ait taşınmazlarda uygulanabilir.

- Mülkiyeti kazanacak kişinin, bu taşınmaza Kanunun aradığı şartlarla bir süre zilyet olması: Zilyedin taşınmaza iyi niyetle, davasız ve aralıksız 20 yıl süreyle zilyet olması.
- Zilyedin mahkemeye müracaatı üzerine mahkemece yapılacak ilanı müteakip işleyecek itiraz süresi içinde malikin mülkiyetini ileri sürerek itiraz etmemiş olması. Aşağıdaki yerler kazandırıcı zaman aşımı ile elde edilemez:
- Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar: Türk Medeni Kanunu'nun 715'inci maddesi uyarınca düzenlenen sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. • 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 tabidir.

- Kamu yararına terk edilen meralar, pazar ve panayır yerleri, meydanlar, yollar, parklar.
- Vakıflara ait taşınmazlar. Yeni arazi oluşması Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur.

Devlet, bu araziye kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilir. Toprak parçalarının kendi arazisinden koptuğunu ispat eden malik, bunları, durumu öğrendiği tarihten başlayarak bir ve her hâlde oluşumun gerçekleştiği tarihten başlayarak on yıl içinde geri alabilir. Kıyı Kanununun 7'inci maddesi uyarınca doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilen yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Özel mülkiyetin konusu olamazlar. Arazi kayması Arazi kayması, sınır değişikliğine yol açmaz, sınır değişikliğini gerektirmez. Sınır, arazi kayması sebebiyle gerçeği yansıtmıyorsa; ilgili taşınmaz maliki, sınırın yeniden belirlenmesini isteyebilir. Arazi kayması nedeniyle meydana gelen alan fazlalık ve eksiklikleri denkleştirilir.

#### **TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANIMINDA TESCİLİ İSTEME HAKKI**

Malikten taşınmaz mülkiyetinin kendi adına tescilini isteyecek kişi aşağıdakilere dayanarak istem yapmalıdır:

- Mülkiyetin kazanılmasına esas hukuki bir sebebe dayandığını belgelemelidir,
- Kişisel hak sahibi olmalıdır.

## **KAT MÜLKİYETİ VE İŞLEMLERİ**

Bu ünite kat mülkiyeti ile ilgili kavramları, kat mülkiyetinin kurulması, tescili, sona ermesi, kat maliklerin hak ve yükümlülükleri ile ilgili ayrıntıları göstermektedir.

### **KAVRAMLAR**

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, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti denir. Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti ile ilgili kavramlar Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tanımlanmıştır.

### **Bağımsız Bölüm**

Ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleridir. Bağımsız bölümlerin aşağıdaki özelliklere sahip olması gerekir:

- Amacına göre başlı başına kullanılabilir olması,
- Belediyece onaylı projesinde bağımsız bölüm numarası verilmesi,
- Arsa payı ayrılmış olması.

### **Eklentiler**

Eklentiler, ana taşınmazın içinde, bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bağımsız bölüme tahsis edilmiş olan yerlerdir. 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 ana yapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir. Ortak Yerler Ortak yerler, ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerdir.

Aşağıda yazılı yerler ve şeyler Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince her hâlde ortak yer sayılır:

- Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, 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 çamaşırılık 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,
- 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,
- Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri. Arsa Payı Arsa payı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarıdır. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar. Arsa payları, kat mülkiyetine konu olan ana taşınmazın bağımsız bölümlerden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerlerinin ana yapının hesaplanan değerine oranlanmasıyla belirlenir.

### **KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI**

Kat mülkiyeti, resmî senetle ve tapu siciline tescil ile doğar. Ana taşınmazın tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden o taşınmazın yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz. Kat mülkiyeti kurulurken aşağıdaki birimler kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir:

- Aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı türdeki birden fazla bağımsız bölüm,
- Aynı nitelikteki bağımsız bölümler,
- Bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi ekonomik açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü.
- Tek bağımsız bölüm olarak tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı

kullanma izin belgesinin tapu müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir. Kat mülkiyetinin tescili iki biçimde yapılabilir: • Tapu memurunca düzenlenen resmî senet,

• Bir mahkeme hükmü ile.

Kat mülkiyeti Kanunu'na göre doğrudan kat mülkiyeti kurulmasında gerekli belgeler şunlardır: •

Mimari proje,

• Yapı kullanma izni,

• Yönetim planı.

### **KAT MÜLKİYETİNİN TESCİLİ**

Tapu memuru tarafından kat mülkiyeti kurulmasına dair resmî sözleşme düzenlenir. Düzenlenen resmî sözleşme, aynı zamanda tescil istemi sayılır. Bu sözleşmenin tapu memuru tarafından düzenlenmesi için;

• Tapu memuruna verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun olması,

• Dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirilmesi gerekir. • Sözleşme düzenlenince,

• Kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki,

• Doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması hâlinde ise ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki, mülkiyet hanesine, bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi yazılarak, sayfa ana taşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır. **KAT MÜLKİYETİNİN MALİ YÖNÜ**

Kat mülkiyeti kurulması işlemi hiçbir vergi ve harca tabi değildir. Ancak kat mülkiyeti kurulması işleminin sonucu cins değişikliğini gerektirdiği hâllerde kat mülkiyeti kurulması işlemi vergi ve harca tabidir. **KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Kat maliklerinin hakları Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre iki grupta incelenebilir:

• Bağımsız bölüm üzerindeki hakları,

• Ortak yerler üzerindeki hakları. Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Kat malikleri ana taşınmazın bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

• Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılmakla yükümlüdür,

• Ana taşınmazın 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.

### **KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ**

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyetinin sona ermesi aşağıdaki durumlarda söz konusudur:

• Ana taşınmazın arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılmasıyla,

• Ana yapının harap olmasıyla. Ana taşınmazın arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması durumunda kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer. Ana taşınmazın bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez. Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, ana taşınmazdaki kat mülkiyetinin adı mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir.

Taşınmaz, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Ana taşınmazın niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır. Ana taşınmazın kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir. Ana yapının tümü harap olmuşsa, ana taşınmazın üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer. Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılır. Taşınmazın kaydı ana yapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve kat mülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük kaydıyla bağlantı sağlanmak suretiyle, arsa payları oranında ortak mülkiyet esaslarına göre, genel kütüğe tescil edilir.

### **KAT İRTİFAKI HAKKI, DEVRE MÜLK HAKKI, TOPLU YAPILAR**

Bu ünite de kat irtifakı hakkı, devre mülk hakkı ve toplu yapılar konuları ele alınmıştır.

#### **KAT İRTİFAKI HAKKI**

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 kurulan irtifak hakkına kat irtifakı hakkı denir. Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı hakkına sahip olanlar ise kat irtifakı sahibi olarak tanımlanmaktadır. Kat irtifakı, arsa payına bağlı bir irtifak çeşididir. Bir arsanın maliki ya da paydaşları lehine arsa payına bağlı olarak kurulur. Kurulması Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat irtifakının doğması için gerekler;

- Resmî senet ve • Tapu siciline tescildir.

Resmî senet, tapu müdürlüğünce düzenlenir. Kat irtifakının kurulabilmesi için aşağıdaki koşullar olmalıdır:

- Ana yapı henüz tamamlanmamış olmalıdır.
  - Yapılacak bölümler bağımsız olmalıdır.
  - Yapılacak yapının tamamında kat irtifakı kurulmalıdır.
  - Maliklerin tümü istemde bulunmuş olmalıdır.
  - Birden çok malik varsa resmî senet, tek bir malik varsa istem belgesi düzenlenmiş olmalıdır.
- Tescilli Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Kat irtifakının tescilinde;

- Kat irtifakı tesisinde tapu kütüğünün irtifak hakları sütununda ve beyanlar hanesinde herhangi bir tescil yapılmaksızın, kat irtifakı doğrudan kat mülkiyeti kütüğünde tesis edilecek,
- Ana taşınmaza ait tapu kütüğü sayfasında ise mülkiyet sütununun son boş satırı ile beyanlar hanesinde kat irtifakı tesis edilmiştir ibaresi tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılacak ve ana gayrimenkul ile kat mülkiyeti kütüğü sayfaları arasında bağlantı sağlanacak,
- Henüz kadastro yapılmamış olan yerlerde de kat irtifakının tescilinde aynı usul uygulanarak kat mülkiyeti zabıt defterine tescil edilecektir.

**Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları ve Borçları**

Kat irtifakı sahibinin hakları Kat Mülkiyeti Kanununda aşağıdaki biçimde düzenlenmiştir:

- 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 irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana taşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

Kat irtifakı sahibinin borçları, Kat Mülkiyeti Kanununda aşağıdaki biçimde düzenlenmiştir:

- 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 getirmemezse 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.

Sona Ermesi Kat irtifakı üç durumda sona erer:

- Malik ya da ortak maliklerin yazılı beyanı,
- Kendiliğinden,
- Mahkeme kararı ile. Kat irtifakı aşağıdaki durumlarda kendiliğinden sona erer:

- Kat irtifakına konu olan arsanın tamamıyla yok olması,
- Üzerinde yapı yapılamayacak hâle gelmesi,
- Kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.

### **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 yararlanma hakkı, paylı mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Kat Mülkiyeti Kanununa göre düzenlenmiş bu hakka, devre mülk hakkı denir. Devre mülk hakkı, ancak mesken nitelikli yapılarda kurulur.

Bu yapılar,

- Kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölüm ya da
- Müstakil yapı (villa, tek daireli ev gibi) olmalıdır. Devre mülk hakkı, bağlı olduğu paylı mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer. Devre mülk hakkı yılın belirli dönemlerine ayrılmalı ve 15 günden daha az süreli olmamalıdır. Devre mülk hakkının tesis edilebilmesi için bu hakkın bağlı olduğu mülkiyet payının ve devre sayıları ile sürelerinin aksi kararlaştırılmamış ise eşit şekilde belirlenerek sözleşmede gösterilmesi gerekir. Devrelerin sayı ve süreleri sözleşmede ve resmî senette açıkça belirtilmelidir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

### **TOPLU YAPILAR**

Kat Mülkiyeti Kanununa göre toplu yapılar, bir veya birden çok imar parseli üzerinde yer alan, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmektedir. Ortak yapılar;

- Bir ya da birden çok imar parseli üzerinde yer almalı,
  - Onaylı bir yerleşim planına göre yapılmış ya da yapılacak olmalı,
  - Altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından bağlantılı olmalıdır. Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır. Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve altyapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır. Toplu yapılarda, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için onaylı ve geçerli olan yapı ruhsatı bulunması gerekir. Kat mülkiyeti tesisinde ayrıca, yapı kullanma izin belgesi aranır. Toplu yapı kapsamındaki, bir veya birden çok imar parseli üzerindeki toplu yapıların tamamlanması hâlinde, bu yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir. Toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için,
  - Toplu yapı kapsamındaki yapıların ve bu yapılara hizmet veren altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesislerin tamamlanması,
  - Taşınmazın malikinin veya ortak maliklerinin, ilgili belgeler ile birlikte ana taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi için tapu müdürlüğüne başvuruda bulunmaları gerekir. Ana taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi için başvuruda aşağıda sayılan belgeler hazır olmalıdır:
  - Ana taşınmazda, imar planı hükümlerine ve parselasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış vaziyet planı, yapıların idarece onaylanan mimari projesi.
  - Toplu yapıya ait yapı kullanma izin belgeleri.
  - Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim planı.
  - Her bağımsız bölümün arsa payını, nevinin ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını ve var ise eklentisini gösteren ve ana taşınmazın maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış olan, ruhsat düzenlemeye yetkili idarece onaylanan ve noterce tasdik edilen liste.
- Tamamlanan toplu yapılara ilişkin kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi amacıyla yapılacak tescil, taşınmazın maliki veya ortak maliklerince tapu müdürlüğüne talepte bulunulması üzerine, idarece aşağıda sayılanların uygunluğunun onaylanmasından sonra yapılır:
- Kat irtifakının tesciline ilişkin resmî senet,
  - Toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgelere uygunluk,
  - Ana taşınmazın bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan mimari projeye ve vaziyet plana uygunluğu. Tapu memuru, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması için talepte bulunanların yetkili olduklarını ve tescil için gerekli belgelerin eksiksiz verildiğini tespit ettikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler. Düzenlenen resmî sözleşme, aynı zamanda tescil talebi sayılır.

## **GAYRİMENKUL İŞLEMLERİNDE BAŞKASI ADINA TASARRUF YETKİSİ VE SORUMLULUKLAR**

Bu ünitenin amacı, kamu hukuku ve hukuksal bir işlemde doğan temsil işlemleri ile bu işlemlerde temsil gücüne sahip olanlar ve bunların yetkilerini, bu yetkilerin taşınmaz işlemlerinde kullanımını Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü, Türk Medeni Kanunu'nun Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Tüzük ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ilgili genelgeleri ile ilişkilendirerek öğretmektir.

### **KAMU HUKUKUNDAN DOĞAN TEMSİL**

Kamu hukukundan doğan temsile ilişkin esaslar Türk Medeni Kanunu'nda aşağıdaki biçimde düzenlenmiştir:

- Velayet,
- Vesayet,
- Kayımlık,
- Yasal danışmanlık. Velayet Velayet, ergin olmayanların, bazı durumlarda da ergin kısıtlı çocukların kişiliklerinin ve mallarının korunmasıyla, onların temsili konusunda ana babanın sahip oldukları hak ve yükümlülüklerin tümüdür. Velayet hakkı, kişilik haklarının bir parçasıdır. Ancak velayeti kullanan anne veya babanın bu hakları sınırsız değildir.

Velayet hakkı bir hak olmasının yanında aynı zamanda velayeti kullanan tarafa birtakım yükümlülükler de getirmektedir. Velayet hakkının kullanılması, çocukların korunması ve yetiştirilmesine yönelik kamusal bir temele dayandığından bu konuda gerektiğinde mahkemelere de müdahale etme ve karar verme yetkileri tanınmıştır. Türk Medeni Kanunun'a göre, ergin olmayan çocuk, ana ve babasının velayeti altındadır. Yasal sebep olmadıkça velayet ana ve babadan alınmaz.

Türk Medeni Kanunu'na göre ana ve babanın velayeti kullanmasında aşağıdaki kurallar geçerlidir:

- Evlilik devam ettiği sürece ana ve baba velayeti birlikte kullanırlar.
- Ortak hayata son verilmiş veya ayrılık hâli gerçekleşmişse hâkim, velayeti eşlerden birine verebilir.
- Velayet, ana ve babadan birinin ölümü hâlinde sağ kalana, boşanmada ise çocuk kendisine bırakılan tarafa aittir.
- Ana ve baba evli değilse velayet anaya aittir.
- Ana küçük, kısıtlı veya ölmüş ya da velayet kendisinden alınmışsa hâkim, çocuğun menfaatine göre, vasi atar veya velayeti babaya verir. Vesayet Vesayet, velayet altında olmayan küçükler ile kısıtlama için yeterli ve geçerli nedenleri bulunan ergin kişilerin hukuken temsil edilmeleri ile haklarının korunmasını sağlayan hukuki bir kurumdur.

Vesayeti gerektiren hâller, Türk Medeni Kanunu'nda aşağıdaki biçimde sıralanmıştır:

- Küçüklük: Velayet altında bulunmayan her küçük vesayet altına alınır.
- Kısıtlama: Kısıtlama durumu, akıl hastalığı veya akıl zayıflığı; savurganlık, alkol veya uyuşturucu madde bağımlılığı, kötü yaşama tarzı, kötü yönetim; özgürlüğü bağlayıcı ceza, istek üzerine ortaya çıkabilir.

Türk Medeni Kanunu'nda vesayet organları düzenlenmiştir. Buna göre vesayet organları;

- Vesayet daireleri,
- Vasi ve • Kayımlardır.

Türk Medeni Kanun'a göre;

- Vesayet altındaki küçüğün veya kısıtlının kişiliği ve malvarlığı ile ilgili bütün menfaatlerini korumak ve hukuki işlemlerde onu temsil etmekle vasi yükümlüdür.
- Belirli işleri görmek veya malvarlığını yönetmek için kayyım atanır.

Aşağıdaki kişiler vasi olamazlar:

- Kısıtlılar,
- Kamu hizmetinden yasaklılar veya haysiyetsiz hayat sürenler,
- Menfaati kendisine vasi atanacak kişinin menfaati ile önemli ölçüde çatışanlar veya onunla aralarında düşmanlık bulunanlar,
- İlgili vesayet daireleri hâkimleri. Kayımlık Vesayet ile kayımlık birbiri ile ilişkili kavramlardır. Vesayet, bireyin fiil ehliyetini sınırlarken, kayımlıkta bireylerin fiil ehliyetinin sınırlandırılması söz konusu değildir. Türk Medeni Kanunu kayımlığı gerektiren hâlleri aşağıdaki biçimde sınıflandırmıştır:

- Temsil kayyımlığı,
- Yönetim kayyımlığı. Temsil kayyımı, kendisine kayyım atanacak kimsenin yerleşim yeri vesayet makamı tarafından atanır. Yönetim kayyımı, hukuken ve isteğe bağlı olarak atanır. Yönetim kayyımı, malvarlığının büyük bölümünün yönetildiği veya temsil edilen kimsenin payına düşen malların bulunduğu yer vesayet makamı tarafından atanır. Yasal Danışmanlık Türk Medeni Kanunu'na göre, kısıtlanması için yeterli sebep bulunmamakla beraber korunması bakımından fiil ehliyetinin sınırlanması gerekli görülen ergin bir kişiye belli işlerde görüşü alınmak üzere yasal danışman atanır. Aşağıdaki işlerde yasal danışman gerekir:

- Dava açma ve sulh olma,
- Taşınmazların alımı, satımı, rehnedilmesi ve bunlar üzerinde başka bir ayni hak kurulması,
- Kıymetli evrakın alımı, satımı ve rehnedilmesi,
- Olağan yönetim sınırları dışında kalan yapı işleri,
- Ödünç verme ve alma,
- Ana parayı alma,
- Bağışlama,
- Kambiyo taahhüdü altına girme,
- Kefil olma.

### **HUKUKSAL BİR İŞLEMDEN DOĞAN TEMSİL**

Türk Borçlar Kanunu'na göre, başkası adına ve hesabına temsil hukuksal bir işlemde doğmuşsa, temsil yetkisinin içeriği ve derecesi o hukuksal işleme göre belirlenir. Temsil olunan, hukuki bir işlemde doğan temsil yetkisini her zaman sınırlayabilir veya geri alabilir.

Ancak,

- Taraflar arasındaki hizmet, vekâlet veya ortaklık sözleşmeleri gibi hukuki ilişkilerden doğabilecek haklar saklıdır.
- Temsil olunan, bu hakkından önceden feragat edemez.
- Temsil olunan verdiği yetkiyi üçüncü kişilere açıkça veya dolaylı biçimde bildirmişse, bu yetkiyi tamamen veya kısmen geri aldığı onlara bildirmediği takdirde, yetkinin geri alındığını iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri süremez. Hukuki işlemde doğan temsil yetkisi, aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça veya işin özelliğinden anlaşılmadıkça, temsil olunanın veya temsilcinin ölümü, gaipliğine karar verilmesi, fiil ehliyetini kaybetmesi veya iflas etmesi durumlarında sona erer. Vekâlet Sözleşmesi Vekâlet sözleşmesi ve vekâlet ilişkileri Türk Borçlar Kanununa göre düzenlenmiştir. Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe aşağıdaki koşulları yerine getiriyorsa vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır:

- Bu işi görme konusunda resmî sığata sahipse,
- İşin yapılması mesleğinin gereği ise,
- Bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa. Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça;
- dava açamaz,
- sulh olamaz,
- hakeme başvuramaz,
- iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez,
- kambiyo taahhüdünde bulunamaz,
- bağışlama yapamaz,
- kefil olamaz,
- taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.

Vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Ancak, uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.

### **İMAR MEVZUATI VE PLAN YAPIMI**

İmar Mevzuatı ve Plan Yapımı dersinin temel amacı ülkemizde imar planlarının nasıl hazırlandığını, bu süreçte bir arsa sahibinin haklarını ve planlama sürecine nasıl dahil olabileceği konusundaki hukuki süreçleri anlatmaktır.

Bu amaçları biraz daha detaylandırarak olursak;

- İmar Kanunu'nun planlamaya esas maddelerini tanıtmak
- Planlamayla ilgili hâlihazır harita, nazım imar planı, uygulama imar planı vb. kavramları öğretmek
- İmar planlarının hazırlanması, yürürlüğe girmesi ve uygulanması süreçlerini ilgili kanunlarla ilişkili olarak kavratmak
- Planlama sonrasında yapılan değişiklikleri öğretmek Olarak tanımlanabilir.

### **İMAR MEVZUATI VE PLAN YAPIMI İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR**

İnsan topluluklarının bir arada yaşarken kullandığı fiziksel mekânı düzenlemek ve planlamak için çeşitli şehircilik faaliyetleri gerçekleştirilir. Bu faaliyetleri anlamak için bazı temel kavramların bilinmesi gerekir. Bu temel kavramlardan bazıları şunlardır; Mücavir Alan İmar planı dışında olsa da imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

#### **Yerleşme Alanı**

İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür. İmar Adası İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır. 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.

#### **PLANLAMA KADEMELERİ**

Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından büyükten küçüğe doğru bölge planları, çevre düzeni planı ve imar planları olarak sıralanabilir. İmar planları ise, nazım imar planları ve uygulama imar planları olarak iki aşamada hazırlanır. Ölçek, amaç ve alan bazında yapılan bu sıralamaya plan kademelenmesi denir. Üst ölçek olarak adlandırılacak ilk plan kademesinde sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve altyapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanan bölge planları vardır. Bölge planlarının ekonomik ve sosyal hedefleri mekânsal strateji planları ile 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçekli mekânsal stratejilere dönüştürülür.

Planlamanın ikinci kademesindeki çevre düzeni planı üst ölçekteki stratejilere uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi genel arazi kullanım kararlarını belirleyen 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekli planlardır. 1/25.000 ya da 1/5000 ölçekte hazırlanan nazım imar planları bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak planlanan alanın gelişimini düzenleyen ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen planlardır.

Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak uygulama için gerekli imar uygulama esasları ise onaylı hâlihazır haritalar üzerine yapılan uygulama imar planı ile belirlenir ve plan notları ve ayrıntılı raporuyla birlikte 1/1000 ölçekte sunulur.

#### **PLANIN HAZIRLANMASI**

1/100.000 ve 1/50.000'lik çevre düzenleme planları hazırlanmış bir alanın imar planları yapılma kararı alındığında ilk olarak imar planı hazırlanacak alanın güncel durumunun gösteren hâlihazır haritaları çıkarılır. Daha sonra bu hâli hazır haritalar üzerine kentsel mekânda, bölgeleme, alan kullanımı, yerleşme düzeni ve kentsel altyapıya ilişkin uyulması gereken genel ilke kararlarını getiren nazım imar planı hazırlanır. Nazım imar planı ile kentsel gelişme stratejisinin belirlenmesi, gelişme ile ilgili genel ilke kararların, bölgeleme, kentsel alan kullanımı ve yerleşme düzeninin oluşturulmasından sonra, 1/1000 ölçekte uygulama imar planları üretilir.

#### **PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ**

Bir yerin imar planları eğer o yer belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ise ilgili belediyelerce, belediye ve mücavir alan dışında ise valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Plan tamamlandıktan sonra yaptıran kurumca incelendiği onay süreci başlar. Eğer plan belediye tarafında yaptırılmışsa belediye meclisinde oylanarak, değil ise valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. İmar planları onaylandığı tarihten itibaren otuz gün süreyle plan kamuya ilan edilir. Bu süreye imar planının askı süresi denir. Bu süre içerisinde plana itiraz edilebilir.

## **PLANIN UYGULANMASI**

Belediyelerin imar planlarının tatbikat yapmak suretiyle gerçekleştirilmesini düşündükleri kısımları belli eden ve bu kısımlarda gerek istimlak ve gerekse yol, otopark gibi inşaat masraflarını tahmini olarak belirten ve bunların yıllara dağılımını gösteren belgeye imar programı denir. Daha sonra bu programa göre planın hedefleri ve kaynaklar ile uyuşacak şekilde beş yıllık bir programlama yapılır. İmar planında okul, ibadet yeri, karakol yeri ve ilgili tesisler ile yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi alanlara umumi hizmetlere ayrılan alan denir. Bunların yapılabilmesi için belediyeler özel ve kamu mülkiyetinde olan yerlerde kamulaştırma, irtifak hakkı, düzenleme ortaklık payı (DOP) vb. uygulamalarla yeniden arazi ve arsa düzenlemesi yapabilir. Kamulaştırma (İstimlak) Planlamada umumi hizmetlere ayrılan alanların kamu ya da özel mülkiyete tabi arsalarla denk gelmesi durumunda kamu yararı için devlet tarafından bu mülklere el konulmasına kamulaştırma (İstimlak) denir. Kullanım Hakkı (İrtifak Hakkı) Belediye veya valiliklerce, imar planlarının uygulanması için gayrimenkulün kısmi olarak kullanabilmesine irtifak hakkı tesisi denilir. Düzenleme Ortaklık Payı (18 Uygulaması) Belediye veya valiliklerin, imar planı uygulamasında kamu yararı için düzenleme yaparken hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, arsaları birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmesi, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırması, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmasına 18 uygulaması denilir.

## **PLANLAMA SONRASI DEĞİŞİKLİKLER**

Uygulama imar planları, zaman ve şartların zorunlu kıldığı hâllerde, kanun ve yönetmeliğin belirlediği usul ve şartlara uymak şartıyla bazı değişikliklere uğrayabilir. Bu değişiklikler arsa maliklerinin talebi üzerine parsel bazında olabileceği gibi mevcut planın revize edilmesi veya kısmi eklerle geliştirilmesi şeklinde de olabilir Arsa Maliklerinin Talebi Nedeniyle Değişiklikler İmar planı ve parselasyon planlarının hazırlanmış ve onaylanmış olarak yürürlüğe girdikten sonra arsa sahipleri bu parselasyon üzerinde değişiklik isteyebilirler. Bunlardan en çok rastlananları şunlardır; Ayrırma (İfraz) Miras yada kooperatif gibi hisseli tapuya sahip bir taşınmaz malın, iki ya da daha fazla parsel ayrılması işlemidir. Birleştirme (tevhid) Bitişik durumdaki iki ya da daha çok parselin, bir parsel hâline getirilmesidir.

Yeni Planlama İhtiyacı Nedeniyle Değişiklikler Onaylanmış imar planları zaman içinde ortaya çıkacak yeni ve öngörülmemiş değişiklikleri karşılayamayabilirler. Böyle durumlarda ortaya çıkan yeni planlama ihtiyacı mevcut imar planının prensiplerine uygun olarak ele alınarak giderilebilir. Revizyon imar planı Sınırlı bir kent bölgesinde yürürlükteki imar planının yetersiz kaldığının belirlenmesi durumunda, yürürlükteki planın temel ilke kararları değiştirilmeden, gerekli bir dizi düzeltme ve yenileme yapılarak, yürürlükteki planın yenilenmesine revizyon imar planı denir. İlave imar planı (ek plan) Mevcut imar planının, gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hâllerde, mevcut imar planına bitişik ve onunla ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan, mevcut imar planının kararları ile tutarlı ek plana ilave imar planı denir. Mevzi imar planı (yerel plan) Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ilgili idarece belirlenmesi hâlinde, planla bütünleşmeyen sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları için yapılan düzenlemeye mevzi imar planı denir. Uygulama imar planının bulunduğu bir yerde, ayrıca mevzii imar planı yapılması mümkün değildir.

### **İMAR MEVZUATI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI**

İmar Mevzuatı ve Yapılaşma Koşulları dersinin temel amacı belli bir alan içerisinde yapılacak yapıların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak gelişimini düzenleyen esaslar ve süreçleri tanıtmaktır. Bu amaçları biraz daha detaylandırarak olursak;

- Yapılaşma koşulları ile ilgili kavramları tanımak,
- İmar çapının mimari projeye etkisini kavramak,
- İnşaat izni, ruhsat alma süreçlerinin ve oturma izni, iskân alma sürecinin adımlarını öğrenmek,
- Ruhsata aykırı yapılaşmanın yaptırımlarını, ilgili kanunlarla ilişkili olarak kavramak, olarak tanımlanabilir.

### **İMAR MEVZUATI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR**

İmar planı ile tanımlanmış bir yapı parselinde inşaat yapabilmek için planlama, inşaat ve oturmaya başlama ile ilgili bazı temel kavramların bilinmesi gerekir. Bu temel kavramlardan bazıları şunlardır; Yapı Karada ve suda, yer altında veya üstünde inşa edilmiş mülkiyete konu olan gayrimenkulün bütünüdür. Bina Kendi başına kullanılabilen, üstü kapalı, insanların, hayvanların, eşyaların barınmalarına ve korunmalarına yarayan yapıdır. Yani; her bina bir yapıdır ancak her yapı bir bina değildir. Plan notu İmar planları ile birlikte her bölge için tanımlanmış uyulması zorunlu yapılaşma şartlarıdır. Yapı yaklaşma sınırı Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır. Çekme mesafesi Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının yola en fazla yaklaşabileceği sınırdır. Bina yüksekliği ve maksimum gabari Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir. Yapı nizamı Farklı parsellerdeki yapıların yan yana gelişinde oluşturdukları düzene denir.

### **İMAR ÇAPI**

Belediye sınırları içerisinde bir alanda inşai bir faaliyete başlamadan önce ilgili belediyeye gidilerek söz konusu arsanın imar durumunun öğrenilmesi gerekir. İmar durumu belgesi ya da imar çapı ilgili belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne dilekçe ile başvurularak temin edilir. Belediyeler İmar ve Şehircilik Müdürlüklerince yapılan başvuruya cevaben, söz konusu parsel üzerine yapılabilecek olan yapının niteliklerini gösteren ve belediyece onaylı bir belge verilir. Bu belge söz konusu parselde nasıl ve ne boyutta yapılabileceğini kroki üzerinde gösterir. Kroki kısmı dışında tablo kısmında yapılaşılacak arsanın kadastral ve parselasyon bilgileri ile bu arsa üzerindeki yapılaşma sınırlarını belirten inşaat durumu bilgilerinin de verildiği bu belgenin son kısmında ise belgeyi hazırlayan yetkili belediye personellerinden ikisinin imzası bulunur.

Krokili, tablolu ve onaylı bu resmî belgeye imar çapı denir. TAKS ve KAKS (Emsal) Bir parselde mimari projeye başlamadan önce bu parsel üzerinde ne kadar yapılaşılacağı hesaplanmalıdır. İmar çapı üzerinde verilen bazı katsayılar kullanılarak yapılan bu hesaplama mimari projenin boyutlarını belirler. Bu hesaplamada kullanılan iki önemli katsayı vardır. Bunlar taban alanı katsayısı (TAKS) ve emsal de denilen kat alanı katsayısı (KAKS)'dir.

Taban alanı kat sayısı (TAKS), bir parsel üzerine inşa edilmiş bütün yapıların toplam taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Kat alanı kat sayısı (KAKS) yani emsal bir parsel üzerine inşa edilecek yapının ya da yapıların katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranıdır. TAKS hesaplanırken yönetmeliklerle belirlenmiş yangın merdiveni, asansör boşlukları, ışıklıklar, açık ve kapalı otoparklar, sığınak vb. alanlar taban alanına dâhil edilmez. KAKS hesaplanırken ise 3194 sayılı İmar Kanunu ile belirlenen yapılacak binanın ortak, zorunlu ve bağımsız kat numarası alınmayan teras, kış bahçesi, mescit vb. bazı kısımları dâhil edilmez.

### **RUHSAT - İNŞAAT İZİNİ ALINMASI**

İmar planlarında yapı yapılmasına uygun bir imar parseli üzerine, yetkili meslek adamlarınca ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak düzenlenmiş ve ilgili belediye birimlerince kontrol sonucu herhangi bir eksiği olmadığı tespit edilmiş projelere göre yapılacak yapılara verilen yapı yapma iznine ruhsat ya da inşaat izni denir. İnşaat izni almak için ilgili belediye veya valilik birimlerine arsa sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ve ekine koyulacak belge ve projeler ile müracaat edilir. Yapı sahibi ruhsat için müracaat ettikten sonra eksik yok ise 30 gün içinde inşaat izni verilir. Ruhsat belgesinin alındığı tarihten itibaren iki yıl içinde inşaata başlanmalı, bu tarihten itibaren beş yıl içinde de inşaat bitirilmelidir. Bu sürelerde inşaat başlamamış veya belirtilen sürede bitirilmemişse inşaat izin belgesi yenilenmesi gereklidir.

## **RUHSATA AYKIRI YAPILAŞMA**

Yapının ruhsatının alınmasından sonra yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak ve düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesi sorumluluğunu üstlenen kişiye fennî mesul denir. Buna rağmen ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili bir tespit yapılması durumunda yapı mühürlenerek yapı tatil zaptı ile inşaat derhâl durdurulur. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hâle getirir ise mühür kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ve ruhsata aykırı yapılan bina, yıktırılır. **İSKÂN - YAPI KULLANMA İZİNİ ALINMASI**

Yapım işleminin tamamlanmasından sonra yapının kullanılabilmesi için malsahibince dilekçe ve numarataj, işbitirme yazısı vb. ekleri ile inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten yapı kullanma (iskân) izni alınması mecburidir. İskan başvurusu 30 gün içinde sonuçlandırılır ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Kullanma izni verilmeyen yapılar izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon gibi kamusal hizmetlerden faydalanamazlar.

## **TADİLAT - İSKÂN SONRASI DEĞİŞİKLİKLER**

Ruhsat alınmış yapılarda ruhsat ve iskân alındıktan sonra tamirat, yeniden düzenleme, renovasyon ve kullanım değişikliği gibi esaslı tadilat tarzı müdahalelerin yapılması durumunda da yapılan müdahalenin kapsamına göre yeniden ruhsata ihtiyaç duyulabilir. Eğer müdahale basit tamir ve tadilat şeklinde olursa ruhsata tabi değildir. Basit tamir ve tadilat; yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemleri gibi taşıyıcı unsuru ve ruhsata ek projenin ana esaslarını etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir

### **AFET RİSKİ ALTINDA YAPILAŞMA**

Afet riski altında yapılaşma dersinin temel amacı yaşadığımız bölgeleri afetlerden korumak ve afet durumunda kayıpları en aza indirmek için gerekli bilgileri ve önlemleri tanıtmaktır. Bu amaçları biraz daha detaylandırarak olursak;

- Afet bölgelerinin nasıl belirlendiğini öğrenmek,
- Depremde yapı davranışını tanımak,
- Depreme karşı yapı tasarımında dikkat edilmesi gereken kuralları bilmek, • Yönetmelik kapsamında özel hükümlerin uygulanması gereken durumları öğrenmek, olarak tanımlanabilir.

### **AFET İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR**

Afetlerin doğal ve yapay olmak üzere pek çok türleri vardır. Afet riskini anlamak için bazı temel kavramların bilinmesi gerekir. Bu temel kavramlardan bazıları şunlardır; Deprem Yer kabuğu içindeki kırılmaların sebep olduğu doğa olayına denir Siklon Atmosferde bir alçak basınç alanı çevresinde hızla dönen rüzgârların oluşturduğu, silindirik şeklinde dönerek gezen güçlü bir fırtınadır Kasırga Atlantik Okyanusu'nda oluşan, tropik siklona verilen addır.

Tayfun Pasifik Okyanusunda oluşan, tropik siklona verilen addır. Sismoloji Yer hareketlerini inceleyen jeofizik dalına denilir.

### **AFET TÜRLERİ**

En genel anlamıyla insanlara zarar veren, can ve mal kaybına yol açan olaylara afet denir. Afetler farklı kriterlere göre tasnif edilebilirler. Bazı afetlerin oluşumu zaman içinde ortaya çıkarken diğerleri aniden meydana gelmektedir. Oluşum hızlarına göre afetler; yavaş gelişen afetler ve ani gelişen afetler olarak ikiye ayrılırlar. Yavaş gelişen afetlere kuraklık, kıtlık, açlık, çölleşme gibi örnekler verilebilirken; deprem, çığ, sel, hortum ve dev dalga vb. afetler ani gelişen afetlerdir. Kaynaklarına göre afetler ise doğal afetler ve insan kaynaklı afetler ikiye ayrılır. Bunlardan ilki olan doğal afet; büyük oranda veya tamamen insanların kontrolü dışında gerçekleşen, mal ve can kaybına neden olabilen tehlikeli ve genellikle büyük çaplı olaylara denilir. Kaynaklarına göre doğal afetler; Jeolojik doğal afetler, Biyolojik doğal afetler ve Klimatik ya da meteorolojik doğal afetler olarak üç alt grupta incelenmektedir. Doğrudan doğruya kaynağını yer kabuğu ya da yerin derinliklerinden alan doğal afetlere jeolojik afetler denir. Erozyon, salgın, böcek istilası gibi bitkisel veya hayvansal organizmaların fazlalığı ya da azlığından kaynaklanan afetlere biyolojik doğal afetler denir.

Atmosferdeki doğa olayları sonucunda meydana gelen doğal afetlere ise iklimatik ya da meteorolojik kaynaklı doğal afetler denir İnsan kaynaklı afetler ise; insanlar için fiziksel, ekonomik ve sosyal kayıplar doğuran, insan kökenli olaylara verilen genel bir isimdir. Bunlar kendi içinde sosyal afetler ve teknolojik afetler olarak iki grupta incelenir; Sosyal afetler; beşeri kaynaklı nedenlerle ortaya çıkan açlık, savaş, göç, ekonomik kriz gibi afetlerdir. Teknolojik afetler ise insanın yeryüzündeki faaliyetlerinden ve yanlış uygulamalarından kaynaklanan kazalar ile biyolojik ve kimyasal silahların kullanılması ile ortaya çıkan afetlerdir.

### **AFET RİSKİ OLAN BÖLGELERİNİN TANIMLANMASI**

Bölge ve imar planlarının hazırlanmasında afet zararlarının azaltılmasına yönelik olarak tehlike ve risklerin analiz edilerek tanımlanması ve tedbirlerin alınması en önemli stratejilerden biridir. Bunun için, afet tehlikelerinin dikkate alındığı yerleşime uygunluk durumunu belirlemeye yönelik coğrafi ve jeolojik etütler yapılmalıdır. Afete Maruz ve Riskli Alanlarda Yeni Planlama 7269 sayılı Kanuna ve Mekânsal Planlama Yönetmeliği'ne göre coğrafi ve jeolojik etütlerin esas alınarak afet ve diğer kentsel risklerin yüksek olduğu yerleşmeler için, kentsel risk analizleri veya sakınım planlaması çalışmaları yapma yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığındadır. Bu kanuna dayanarak imar planlarında afete maruz ve riskli alanlar belirlenerek, buraların yapılaşmaya kapatılması ya da özel koşullarla imara açılması sağlanır. Eğer bölge afet bölgesi ilan edilmişse burada yapı ve ikamet için yasak bölge oluşturulur ve bu yerlerde bina yapılamaz ve mevcut binalar onarılamaz.

Afete Maruz ve Riskli Alanlarda Yeniden Düzenleme Daha önceden imara açılmış ve yapılaşmış ancak daha sonradan zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı düşünülen alanlarda ise 306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a göre yeniden bir düzenleme yapılması imkânı vardır. Olası afetlere karşı zemin yapısı ve mevcut yapı stoğunun yeterli dayanımda olmadığı belirlenen bir kentsel yerleşimin sınırlarının belli bir bölümünün, fennî standartlara uygun ve sağlıklı koşullara getirilerek, güvenli

yaşam çevrelerini teşkil etmek üzere yapılan iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ya da kısaca kentsel dönüşüm denilmektedir.

### **AFET RİSKİ ALTINDA YAPILAŞMA**

Afet riski altında olduğu belirlenen bölgelerde bulunan mevcut yapılaşmanın dönüştürülmesi yada özel koşullarla yapılaşmaya açılması durumunda yapılaşmanın tabi olacağı teknik şartlar, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile belirlenir. Yapılaşmanın bu yönetmeliklere uygunluğunu mücavir alan içinde ilgili belediyeler, bunun dışında kalan yerlerde ise valilik ve kaymakamlıklar denetler. Su Baskını Riski Altında Yapılaşma Kanunlarına göre su baskınına uğramış veya uğrayabilir bölgeler, İmar ve İskân Bakanlığının teklifi üzerine Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu bakanlıkça belirlenir ve ikamet için yasak bölge ilan edilen yerlerin dışında kalan yerlerde belirtilen şartlara uyulmak kaydı ile bina yapılabilir ve mevcut binalar onarılabilir. Ancak su baskını riski altında yapılaşmada temel zemininin su altında kalma ihtimali var ise, yeniden yapılacak veya değiştirilecek binanın su baskınına dayanıklılığını artıracak biçimde olması gerekir.

### **Yangın Riski Altında Yapılaşma**

Mahalli şart ve özellikler dolayısıyla yangın afetine uğraması muhtemel olan sahalar, şehir ve kasabalarda belediye meclisleri, köylerde ihtiyar heyetleri tarafından tespit edilir ve kaymakamların görüşü alındıktan sonra valilerin onayı ile ilgili bölgelerde ilan olunur. Yangın riski altında yapılaşma koşulları, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile belirlenir Deprem Riski Altında Yapılaşma Deprem; yer kabuğunun derin katmanlarının kırılıp yer değiştirmesi ile ortaya çıkan yer sarsıntısına denir. Bu sarsıntılar gerçekleşirken sürtünmenin ortaya çıkan titreşimler dalgalar hâlinde yayılarak geçtikleri ortamları ve onların üzerinde bulunanları sarsarlar. Eğer inşai faaliyetler yer kabuğunun bu temel hareketine uygun dayanımda değilse büyük can ve mal kayıplarına neden olur. Anadolu çağlar boyunca çok sayıda yıkıcı depremi deneyimlediği için Türkiye’de afet denildiğinde ilk akla gelen başlık depremdir. Binalarda deprem güvenliğine ilişkin yapısal düzenlemeler 18/03/2018 tarihinde yürürlüğe girmiş olan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmek zorundadır. Bu yönetmelik, farklı yapı malzemeleri ve yapı türlerine göre taşıyıcı sistem kurgusunun taşınması gereken minimum boyut ve düzenini anlatan bir düzenlemedir. Deprem yönetmeliğine göre, depreme karşı davranışlarındaki olumsuzluklar nedeni ile düzensiz binalardan kaçınmak gerekir.

Çünkü bu düzensizlikler deprem anında yapı elemanlarının farklı salınımlar gerçekleştirerek birlikte çalışmalarını engeller ve hasara neden olur. Deprem yönetmeliği, betonarme yapı tasarımı ve yapımı sırasında kaçınılması gereken düzensizlikleri plan düzlemindeki düzensizlikler ve kesit düzlemindeki düzensizlikler olarak ikiye ayırır. Buna göre plan düzlemindeki düzensizlikler de kendi içinde üçe ayrılmıştır.

1. Burkulma düzensizliği,

2. Döşeme süreksizliği,

3. Planda girinti-çıkıntı düzensizliğidir. Plan düzlemindeki bu üç düzensizliğin de en önemli sonucu dönme hareketine karşı geometrik merkezle ağırlık merkezinin olabildiğince üst üste gelmemesidir.

Bunlar birbirinden uzaklaştıkça atalet zayıflar, yapı dönmeye meyilli hâle gelir. Bunu engellemek için planda taşıyıcıların, döşeme boşluklarının ve girinti-çıkıntıların olabildiğince simetrik dağılması istenir. Deprem yönetmeliğine göre kesit düzleminde düzensizlikler de üçe ayrılır.

Bunlar:

1. Komşu katlar arası rijitlik düzensizliği (yumuşak kat),

2. Komşu katlar arası dayanım düzensizliği (zayıf kat),

3. Düşey elemanların süreksizliğidir Kesit düzlemindeki düzensizliklerin en önemli sonucu ise farklı dayanımlarda katlar oluşmasıdır. Bunun önlenmesi için yapıda gerek cephe, gerek düşey taşıyıcılar açısından düşey elemanların zemine kadar aynı doğrultuda ve aynı boyutta gitmesi gerekir.

GİRİŞ Özellikle 1999 depreminde ortaya çıkan büyük ölçekli yıkımdan sonra yapım sürecindeki denetim eksikliği ön plana çıkmıştır. Bundan sonra böylesi bir yıkımın olmaması için gerekli denetim mekanizmasının oluşturulması için yeni bir yasal düzenleme yapılmış ve 2001 yılında 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

Yapı Denetim Kavramının Tarihçesi Mezopotamya’da kurulmuş medeniyetlerin en görkemlilerinden Babil Devleti’nin kralı olan ve adıyla anılan kanunlar çıkaran Kral Hammurabi, binaların yapım sonrası yıkılması veya hasar görmesi durumunda uygulanacak kanunları da ilk oluşturandır. Hammurabi Kanunlarına göre kısasa kısas mantığı ile oluşturulan yasa “her kim ki inşa ettiği yapı eğer yıkılacak olursa ve bunun sonucunda da ev sahibi ya da oğlu hayatını kaybederse inşaatı yapan da aynı şekilde öldürülecektir” biçimindedir. Oluşan doğal afetlerin oluşturduğu zararların %62’si deprem kaynaklıdır. Ancak depremle ilgili ilk çıkan yasalar yapıların yıkılmasını önleyici önlemlerden çok, afet sonrası oluşan zararı gidermek için alınacak tedbirler hakkında olmuştur.

Devletin afetlerde oluşacak zararı en az indirmek amacıyla bir denetleme düzeneği kurmak için ilk girişimi 18 Temmuz 1944 tarihinde çıkarılan 4623 sayılı Yer Sarsıntılarında Evvel ve Sonra Alınacak Tedbirler Hakkında Kanun ile olmuştur. Ülkemizdeki başlıca doğal afet depremdir. Son olarak 17 Ağustos 1999 yılında meydana gelen Marmara ve Düzce depremlerinde; 18.000 kişi hayatını kaybetmiş, 40.000 kişi yaralanmış, 55.000 konut yıkılmış veya ağır hasar görmüştür. Oluşan bu tablo karşısında var olan denetim düzeninin yetersizliği görülmüş ve yeni bir düzenleme yapmanın arayışına girilmiştir.

1999 yılında yaşanan deprem sonrasında 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmî gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile afet öncesi önleyici tedbirler alınması amaçlanmıştır. Yapı Denetiminin Kapsamı 4708 sayılı yapı denetim kanunu 13.08.2001 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kanunun asıl hedefi can ve mal güvenliği temindir. Kanun kapsamı dışında tutulan yapılar: 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesinde belirtilen yapılar ve 27. Maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar ve 27. Maddede geçen yapılar: Kamu kurumlarının yapacakları yapılar Tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar TSK’nın gizlilik arz eden yapıları Köylerde bakkal, manav, berber gibi ihtiyaç için yapılan yapılar Zemin kattan itibaren 2 katı ve inşaat alanı 200 m2 geçmeyen müstakil yapılar Entegre tesis olmayan tarım ve hayvancılık yapıları Köy yerleşke alanında, iskân dışı alanlarda nüfusun 5000 altında olan belediyelerin ve mücavir alan sınır içinde bodrum ve çatı arası hariç 500 m2’yi ve 2 katı geçmeyecek konut yapıları Yapı Denetiminde Görev Alan Aktörler Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Yapı hasarı karıştırılabilir. Yapı hasarı kullanımdan dolayı değil imalat sırasında oluşan kusurlardan dolayı oluşur.

Yapı sahibi yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez. Yapı denetim firması yapı denetimini üstlendiği binaya ait bilgileri ruhsat düzenleme tarihinden 7 gün içinde bakanlığa bildirir. Yapı denetim kuruluşları kusurları oranında sorumludurlar. Bu sorumluluğun süresi yapı taşıyıcı sisteminden dolayı 15 yıl taşıyıcı olmayan diğer kısımlar için ise 2 yıldır. Yapı denetim kuruluşu ve denetçi mimar ve mühendislerin denetim faaliyeti dışında başka ticari faaliyette bulunamaz. Bulunursa 5000 TL para cezası vardır.

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 kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticari faaliyette bulunamaz. Yapı Denetim Komisyonları ve Görevleri İl Yapı Denetim Komisyonları, yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi verilmesi hariç Kanunda belirtilen diğer görevleri yapar. İşlemlerin kontrolü için bakanlıkta Merkez Yapı Denetim Komisyonu, illerde İl Yapı Denetim Komisyonu kurulur. Merkez Yapı Denetim Komisyonu: Bakanlık personeli arasından 1 başkan olmak üzere 7 üyeden oluşur. İl Yapı Denetim Komisyonu: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün teklifi üzerine biri başkan olmak üzere 5 üyeden oluşur. İl Yapı Denetim Komisyonları yapı denetim firmalarına kuruluş izni veremez. Yapı denetimi hizmet sözleşmesine yapı sahibinin uymaması durumunda yapı tatil tutanağı düzenlenir ve inşaat durdurulur. Durdurma en çok 1 yıl için yapılabilir. Yapı denetime ödenecek hizmet bedeli yapı yaklaşık maliyetinin %1,5 inden az olamaz. Bu bedelin altında bir bel kabul edilirse yapılan tüm sözleşme bedellerinin toplamının %3 kadar para cezası verilir.

Hizmet bedeli oranı yapım süresi 2 yılı aşan iş için yıllık %5 artırılır ve yapım süresi ve yapım süresi

2 yıldan daha az olan işler için %5 azaltılır. Bu bedelde kdv ve laboratuvarda yapılan test maliyetleri dahil değil. Toplam inşaat alanı bin m<sup>2</sup>'yi (dâhil) geçmeyen yapıların denetim hizmeti bedelinin, yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına defaten yatırılması esastır. 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. 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 %75 indirimli uygulanır. Yapı denetim hizmet bedeli yapı denetim kuruluşlarının hizmet bedellerinin ödenmesinde kullanılmak üzere yapı sahibince il muhasebe birimlerinde açılacak hesaba yatırılır. Yatırılan tutarların %3 ruhsatı veren idarenin %3 bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin hesabına aktarılır. Yapı denetim firmasının veya görevlilerinden birinin işten ayrılması durumunda 6 iş günü içinde bakanlığa ve ilgili bakanlığa bilgi verilir. Yapı Denetim Kuruluşu ile İlgili İdari Müeyyideler Yapı denetim kuruluşlarından, (i) 4708 Sayılı Kanunda öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmediği anlaşılanlar, (ii) son üç yıl içerisinde üç defa olumsuz sicil alanlar, (iii) 4708 Sayılı Kanunun 3'üncü maddesinin son fıkrası (başka ticari faaliyette bulunma) ile 6'ncı maddesinin birinci fıkrası (Yapı denetim kuruluşunda görev alanların, görevden ayrıldıklarının Bakanlığa bildirilmesi) hükümlerine aykırı hareket ettiği belirlenenlerin denetim faaliyeti, yapı denetim komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça bir yıla kadar durdurulur ve belgesi geçici olarak geri alınır.

Durdurma kararı, Resmî Gazetede ilan edilir ve sicillerine işlenir. Denetim faaliyetinin geçici olarak durdurulmasına neden olan yapı denetim kuruluşunun mimar ve mühendisleri, bu süre içerisinde başka ad altında dahi olsa hiçbir denetim faaliyetinde bulunamaz. Faaliyeti üç defa durdurulan yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyetine son verilir ve izin belgesi Bakanlıkça iptal edilir. İzin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun, kusurları mahkeme kararı ile kesinleşen mimar ve mühendisleri başka bir yapı denetim kuruluşunda görev almaları hâlinde, görev aldıkları bu kuruluşa izin belgesi verilmez, verilmişse iptal edilir. Denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan veya izin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşu hakkındaki bu karar ilgili idareye bildirilir ve denetimini üstlendiği yapıların devamına izin verilmez. Bu durumda, yapım faaliyetine devam edilebilmesi için yapı sahibince başka bir yapı denetim kuruluşunun görevlendirilmesi zorunludur.

Ceza Hükümleri Bu Kanun hükümlerinin uygulanması sırasında, yapı denetim kuruluşunun icrai veya ihmali davranışla görevini kötüye kullanan ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi, proje müellifi gerçek kişiler ile laboratuvar görevlileri, altı aydan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. Yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri, mimar ve mühendisleri ile laboratuvar görevlileri bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapmaları gereken denetimi yapmadıkları hâlde yapmış gibi veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri hâlinde Türk Ceza Kanunu'nun resmî 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 derhâl iptal edilir. Bu Kanuna aykırı fiillerden dolayı hükümlenen kesinleşmiş mahkeme kararları, Cumhuriyet başsavcılıklarınca Bakanlığa ve mimar ve mühendislerin bağlı olduğu meslek odalarına bildirilir. Yapı denetim firmalarında çalışan denetçi mimar ve müh. üst üste 3 kere ceza alması durumunda belgeleri iptal edilir ve 3 yıl görev alamazlar. Aynı hata teknik personel tarafından yapılırsa 3 yıl boyunca başka yapı denetim ve laboratuvarlarda iş alamaz. Para cezalarına 15 gün içinde idari mahkemesine itiraz edilebilir. Yeni iş almaktan men cezası resmî gazetede ilan edilir. Yapı denetim firmasına men cezası verilmesi durumunda firmada yer alan diğer işlerin devamına engel değildir ancak işlere devam edilebilmesi için yapı denetim firmasının değişmesi gerekmektedir. Cezalar: Görevin kötüye kullanılması durumunda 6 aydan 3 yıla kadar hapis. Evrakta sahtecilik Türk Ceza Kanununa göre yargılanır. Bir yapı denetim firmasının denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı 360.000 m<sup>2</sup>'dir. Yapı denetim firmasında olması gereken asgari personeller; Uygulama ve Denetçi mimar, inşaat, elektrik ve makine müh. denetçi inşaat müh., Faaliyete geçebilmeleri için verilen izin belgesi 3 yıl için geçerlidir. Yapı denetimi hizmetinin süresi, sözleşmenin imzalandığı tarihten denetlenen yapı için yapı kullanma izninin alındığı tarihe kadar geçen süredir. Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde inşaatla başlanmadığı veya başlandığı hâlde, 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 bildirimde gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erer. 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. Yapı denetim hizmet sözleşmesinin, tek taraflı olarak feshi veya yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşunun karşılıklı anlaşmasıyla feshi durumunda, fesih işlemi, noter ihbarnamesi ile karşı tarafa, ilgili idareye, ilgili Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne dağıtımlı olarak bildirilmek suretiyle yapılır. Fesih işlemi sonrasında yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidi tarafından seviye tespit tutanağı tanzim edilir ve ilgili idarenin onayına sunulur. Fesih sonrasında, ilgili idarece

yapı tatil tutanağı tanzim edilerek, yapı ile ilgili her türlü belge (yapıya ilişkin bilgi formu, ruhsat, hak ediş raporu, fesihle ilgili yazışmalar, seviye tespit tutanağı ve yapı tatil tutanağının tasdikli suretleri) bir görüş yazısı ekinde il Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne gönderilir.

Binalarda yangın güvenliğine ilişkin yapısal düzenlemeler 19/12/2007 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, yeni yapılacak yapıların Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak tasarlanması gerekmektedir. Bu bölümün amacı; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamında yangına karşı binalarda alınması gereken temel tedbirleri ortaya koymak ve yangın güvenliği sorumluluğunun kapsamını açıklamaktır.

#### **YÖNETMELİĞİN AMACI VE KAPSAMI**

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik tüm kamu kurum ve kuruluşları, özel kuruluşlar ve gerçek kişilerce kullanılan her türlü yapı, bina, tesis ve işletmenin tasarımı, yapımı, işletimi, bakımı ve kullanımı aşamalarında çıkabilecek yangınların en aza indirgenmesini amaçlamaktadır. Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra inşa edilen her türlü yapının tasarımı, yapımı, kullanımı, bakımı ve işletimi yönetmelik esaslarına uygun olarak gerçekleştirilmek zorundadır. Bu nedenle yapıya ait projenin, yangına karşı güvenlik bakımından yönetmelikte öngörülen şartlara uygun olmaması hâlinde projeye yapı ruhsatı verilmez. Yapının tasarım süreci, yapım süreci ve kullanım sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü yangından ilgili süreçte görev alan katılımcı ya da katılımcılar sorumludur.

#### **ÖZEL SINIFLANDIRMALAR**

Bir binada yangına karşı alınacak önlemler binanın kullanım sınıfına, tehlike sınıfına ve kullanıcı yüküne göre belirlenir. Bu sınıflar şunlardır:

- Konutlar: Bağımsız bölüm sayısına göre, en çok iki bağımsız bölümü olan bir ve iki ailelik evler ve üç veya daha çok bağımsız bölümü bulunan apartmanlardır.
- Konaklama amaçlı binalar: Konaklama hizmeti veya konaklama hizmeti ile birlikte beslenme, eğlence, gösteri ve animasyon gibi hizmetlerden birinin veya birkaçının sunulduğu yerlerdir.
- Kurumsal binalar: Eğitim tesisleri, sağlık hizmeti amaçlı binalar, tutukevi, cezaevi ve ıslah evi binaları bu gruba giren binaları oluşturmaktadır.
- Büro binaları: Ticaret amaçlı binaların kapsamına giren işler hariç olmak üzere, iş amacı ile her türlü büro hizmetlerinin yürütüldüğü, hesap ve kayıt işlemlerinin ve benzeri çalışmaların yapıldığı binalardır.
- Ticaret amaçlı binalar: Gıda, giyim, sağlık ve diğer ihtiyaç maddelerinin toptan ve perakende olarak satıldığı yerlerdir.
- Endüstriyel yapılar: Her çeşit ürünün yapıldığı fabrika ve işleme, montaj, karıştırma, temizleme, yıkama, paketlenme, depolama, dağıtım ve onarım gibi işlemlere mahsus bina ve yapılarıdır.
- Toplanma amaçlı binalar: Tören, ibadet, eğlence, yeme, içme, ulaşım ve araç bekleme gibi sebeplerle, 50 veya daha fazla kişinin bir araya gelebildiği bütün binaları veya bunların bu amaçla kullanılan bölümlerini ifade eder.
- Depolama amaçlı tesisler: Her türlü mal, eşya, ürün, araç veya hayvanın depolanması veya muhafazası için kullanılan bina ve yapıları ifade eder. Depolar ve otoparklar bu sınıfa girmektedir.
- Yüksek tehlikeli yerler: Parlayıcı ve patlayıcı maddeler ile akaryakıtların imal edildiği, depolandığı, doldurma-boşaltma ve satış işlerinin yapıldığı yerleri ifade eder.
- Karışık kullanım amaçlı binalar: Bünyesinde iki veya daha fazla kullanım sınıflandırılmasına tabi olacak bölümlerin var olduğu ve bu bölümlerin birbirinden ayrılmasının mümkün olmadığı yapılar bu sınıfa girmektedir. Bina veya bina bölümleri binanın özelliklerine ve binada yürütülen işlemin ve faaliyetlerin niteliğine bağlı olarak tehlike sınıflarına ayrılmaktadır. Bina tehlike sınıfları şunlardır:
  - Düşük tehlikeli yerler
  - Orta tehlikeli yerler
  - Yüksek tehlikeli yerler

#### **YANGIN KAÇIŞ YOLLARI**

Binanın herhangi bir noktasından yer seviyesindeki cadde veya sokağa kadar olan ve hiçbir şekilde engellenmemiş bulunan yolun tamamına kaçış yolu denir. Asansörler kaçış yolu olarak kabul edilmez. Yangın hâlinde ve diğer acil hâllerde binadaki insanların emniyetli ve süratli olarak tahliyesi için kullanılabilen, yangına karşı korunumlu bir şekilde düzenlenen ve tabii zemin seviyesinde güvenli bir alana açılan merdivene kaçış merdiveni denir. Kaçış merdivenlerine dumanın geçişinin engellenmesi, söndürme ve kurtarma elemanlarınca kullanılması ve gerektiğinde engellilerin ve yaralıların bekletilmesi için yapılan hole yangın güvenlik holü denir. Bir yapıda kullanıcılar, hava veya nesnelere için dolaşım imkânı sağlayan, kapalı tutulduğunda duman, ısı ve alev geçişine belirli bir

süre direnecek nitelikteki kapı, kapak veya kepenge yangın kapısı denir.

### **ACİL DURUM AYDINLATMALARI**

Olağan aydınlatma devrelerinin kesintiye uğraması hâlinde, armatürün kendi gücüyle veya ikinci bir enerji kaynağından beslenerek sağlanan aydınlatmaya acil durum aydınlatması denir. Birden fazla çıkışı olan bütün binalarda, kullanıcıların çıkışlara kolaylıkla ulaşabilmesi için acil durum yönlendirmesi yapılır. Acil durum hâlinde, bina içerisinde tahliye için kullanılacak olan çıkışların konumları ve bina içerisindeki her bir noktadan planlanan çıkış yolu bina içindekilere gösterilmek üzere, acil durum çıkış işaretlerinin yerleştirilmesi şarttır. Kaçış yollarında yönlendirme işaretleri dışında, kaçış yönü ile ilgili tereddüt ve karışıklık yaratabilecek hiçbir ışıklı işaret veya nesne bulundurulamaz.

### **YANGIN ALGILAMA VE UYARI SİSTEMLERİ**

Yangın uyarı sistemi; yangın algılama, alarm verme, kontrol ve haberleşme fonksiyonlarını ihtiva eden komple bir sistemdir. Acil aydınlatma, yönlendirme ve yangın algılama ve uyarı sistemleri; bina sahibinin ve yöneticinin veya bunların yazılı olarak sorumluluklarını devrettiği bina yetkilisinin sorumluluğu altında, ilgili standartlarda belirtilen sistemin gerektirdiği periyodik kontrole, teste ve bakıma tabi tutulur.

### **DUMAN KONTROL SİSTEMLERİ**

Yapılarda yangın esnasında ortaya çıkacak dumanının yapıdan uzaklaştırılması için duman kontrol sistemlerinin yapılması gereklidir. Duman kontrol sistemleri doğal duman tahliyesi veya mekanik duman tahliyesi ile gerçekleştirilebilir.

### **YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMLERİ**

Yangın söndürme sistemleri, yönetmelik kapsamındaki bütün yapı ve binalar ile tünel, liman, dok, metro ve açık arazi işletmeleri gibi yapılarda yangın öncesinde ve sırasında kullanılan sabit söndürme tesisatıdır. Binalarda kurulan yangın söndürme tesisatının, binada bulunanlara zarar vermeyecek, panik çıkmasını önleyecek ve yangını söndürecek şekilde tasarlanması, tesis edilmesi ve çalışır durumda tutulması gerekir. Yangın söndürme sistemleri sulu yangın söndürme sistemleri ve köpüklü, gazlı ve kuru tozlu sabit otomatik söndürme ve önleme sistemleri olmak üzere iki gruba ayrılır.

### **YANGIN GÜVENLİĞİ SORUMLULUĞU**

Yapı, bina, tesis ve işletmelerde yangın güvenliğinden; kamu ve özel kurum ve kuruluşlarda en yüksek amir, diğer bina, tesis ve işletmelerde ise bina sahibi veya yöneticileri sorumludur. Bu ekipler ve sorumlulukları şunlardır:

- Söndürme ekibi; binada çıkacak yangına derhâl müdahale ederek yangının genişlemesine mani olmak ve söndürmekle sorumludur.
- Kurtarma ekibi; yangın ve diğer acil durumlarda can ve mal kurtarma işlerini yapmakla sorumludur.
- Koruma ekibi; kurtarma ekibince kurtarılan eşya ve evrakı korumak, yangın nedeniyle ortaya çıkması muhtemel panik ve kargaşayı önlemekle sorumludur.
- İlk yardım ekibi; yangın sebebiyle yaralanan veya hastalanan kişilere ilk yardım yapmakla sorumludur.

### **ÖZEL UYGULAMALAR**

Mevcut yapılardan yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra kullanım amacı değiştirilerek,

- Bedensel veya zihinsel bir hastalığın veya yetersizliğin tedavisinin veya bakımının yapıldığı veyahut küçük çocuklar, nekahet hâlindeki kişiler veya bakıma muhtaç yaşlıların bakımları için kullanılan sağlık amaçlı bina ve tesisler,
- Yatılı sağlık kuruluşları,
- Anaokulları,
- Kreşler,
- Çocuk kulüpleri,
- İlköğretim okulları,
- Yetiştirme yurtları,
- Eğlence yerleri,
- Konaklama amaçlı kullanılacak bina ve tesisler,
- Tehlikeli maddelerin bulundurulacağı binalar olarak düzenlenen binalar hakkında yönetmelikte yer alan genel hükümler uygulanır. Mevcut yapılardan yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra kullanım amacı değiştirilen ve yukarıda belirtilen amaçlar dışında düzenlenen binalarda yönetmelikte yer alan özel hükümler uygulanır. Tarihi yapılarda, yangına karşı güvenlik tedbirleri alınırken yapılacak tesisatlara ilişkin olarak,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşünün alınması
- Alınacak yangın tedbirlerinde tarihi yapının korunması esastır. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, aykırı hareketin suç veya kabahat teşkil etmesine göre 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu ve 5236 sayılı Kabahatler Kanunu hükümleri uyarınca işlem yapılır.

Kültür varlıklarının korunması ve yaşatılması, tarihimizin ve kent kimliklerinin sürekliliği açısından büyük önem taşımaktadır. Tarihi mirasın korunması geçmişteki sosyal, ekonomik, kültürel yaşamın ve yaşam biçimlerinin günümüze aktarılmasında oldukça önemlidir. Korunması gereken kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve yaşatılması için çok sayıda, kanun, yönetmelik, yönerge, ilke kararı, sözleşme ve tebliğ çıkarılarak yürürlüğe konulmuştur. Bu bölümün amacı, korunması gereken kültür ve tabiat varlıkları ile yakın çevrelerinin korunması ve yeniden yapılanmasına dair işlem ve faaliyetlerin nasıl yapılacağını ilgili mevzuat ile ilişkilendirerek öğretmektir.

### **KORUMA İLE İLGİLİ GENEL TANIMLAR VE KAVRAMLAR**

21.07.1983 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe giren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun amacı, korunması gereken kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek ve bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş görevlerini tespit etmektir. Bu kanun kapsamında korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımlar belirlenmiştir. Kültür varlıkları; tarih öncesi ve tarihî devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihî devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır. Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olarak ikiye ayrılmaktadır. Koruma Kanunu'nun 6'ncı maddesinde korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları dört gruba ayrılmıştır:

- Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19'uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığınca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- Millî tarihimizdeki önlemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Millî Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihî olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal Atatürk tarafından kullanılmış evler. Taşınır kültür ve tabiat varlıkları ise Koruma Kanunu'nun 23'üncü maddesinde şu şekilde açıklanmıştır;
- Jeolojik, tarih öncesi ve tarihî devirlere ait, jeoloji, antropoloji, prehistorya, arkeoloji ve sanat tarihî açılarından belge değeri taşıyan ve ait oldukları dönemin sosyal, kültürel, teknik ve ilmi özellikleri ile seviyesini yansıtan her türlü kültür ve tabiat varlıkları,
- Halkın sosyal heyetini yansıtan, insan yapısı araç ve gereçler dâhil, bilim, din ve mihaniki sanatlarla ilgili etnografik nitelikteki kültür varlıkları,
- Millî tarihimizdeki önemleri sebebiyle, Millî Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşuna ait tarihî değer taşıyan belge ve eşyalar, Mustafa Kemal Atatürk'e ait zafî eşya, evrak, kitap, yazı ve benzeri taşınırlar.

### **KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULLARI**

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne bağlı 6'sı İstanbul'da toplam 34 adet Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü bulunmaktadır. Buldukları il ve yakın çevrelerine hizmet eden Koruma Bölge Kurulları korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisine sahiptir. Koruma kurullarının görev ve yetkileri 57nci maddede şu şekilde açıklanmıştır;

- Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının tescilini yapmak,
- Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak,
- Sit alanlarının tescilinden itibaren üç ay içinde geçiş dönemi yapı şartlarını belirlemek,
- Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini inceleyip karar almak,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından özelliklerini kaybetmiş olanlarının tescil kaydını kaldırmak,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almak.

### **KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI**

Tekil yapıların tescillenmesi, (çoğu zaman devlet desteği ile) yenilenerek olduğu gibi korunması veya

yeniden işlevlendirilerek kullanıma sunulması kültürel mirasın korunarak geleceğe aktarılması anlamında önemli adımlardan biridir. Ancak, tekil yapıların korunması, geçmişteki yapıların çevresiyle kurduğu ilişki ve bütün içindeki yerinin/rolünün anlaşılması ve yaşatılması anlamında yeterli olmamaktadır. Yapıların özgün çevreleri ile birlikte korunması, içinde barındırdığı hayatı yansıtmaya açısından önemlidir. Bu bağlamda atılan en önemli adımlardan biri kentsel dönüşüm çalışmalarıdır. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapımına İlişkin Tebliğ gereğince belediyeler, il özel idareleri ve ilgili kurumlar söz konusu alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve plândan etkilenen hemşerilerin katılımı ile toplantılar düzenleyerek koruma amaçlı imar planını hazırlatıp, incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır. Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimine Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'e göre koruma amaçlı imar planları hazırlanarak koruma bölge kurulunun görüşüne sunulur.

#### **KORUMA ALANLARINDA YENİ YAPILANMA**

Koruma Kanunu'nun 16'ncı maddesi gereğince, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasaktır. Buralarda ruhsatsız olarak yapılacak inşaatlar ile koruma amaçlı imar planı alanlarında ilgili plana; sitlerde ise sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır.

#### **TESCİL İŞLEMLERİ**

Koruma Kanununun 7'nci maddesi gereğince korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tespiti, Kültür ve Turizm Bakanlığının koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurum ve kuruluşların görüşü alınarak yapılır. Yapılacak tespitlerde, kültür ve tabiat varlıklarının yapım tarihî, sanatsal özellikleri, buldukları bölge ve diğer özellikleri dikkate alınır. Devletin imkânları göz önünde tutularak, örnek durumda olan ve ait olduğu devrin özelliklerini yansıtan yeteri kadar eser, korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenir. 660 sayılı İlke Kararına göre, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapılar; tarihî ve estetik değer taşımaları veya sokak ve silüetlerin öğeleri olmaları sebebiyle iki gruba ayrılırlar: 1. grup yapılar; toplumun maddi tarihîni oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır. 2. grup yapılar; kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

#### **TESCİLDEN DÜŞÜM**

Tescilli yapıların yıkılmadan korunmaları esastır. Ancak, yıkılma tehlikesi arz eden 'mail-i inhidam' durumundaki yapılar için mal sahipleri veya belediyeler tarafından yıkılması istenebilir. 660 sayılı İlke Kararı gereğince, bu tür yapılar için yıkım kararı ancak Koruma Kurulunca alınabilir. Koruma Kurulu, mail-i inhidam durumundaki yapının mevcut durumunun çizim ve fotoğraflarla belgelenmesi ve rölövesinin alınmasından sonra, yapının tehlike arz eden bölümlerinin veya tamamının kontrollü bir şekilde yıkılmasını uygun görebilir. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ancak çeşitli sebeplerden dolayı bu özelliklerini kaybetmiş olanlarının tescil kaydı Koruma Bölge Kurulunun kararı ile kaldırılabilir.

#### **TARİHİ YAPILARIN ONARIMLARI**

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında Koruma Bölge Kurulunun izni alınmadan hiçbir inşai ve fiziki müdahalede bulunulamaz. İzinsiz müdahalede bulunanlar hakkında İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlem yapılır. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşai ve fiziki müdahale sayılır. 660 sayılı İlke Kararı korunması gerekli kültür varlıklarına müdahale biçimlerini üç grupta toplamıştır.

Bunlar;

- Bakım
- Onarım
- Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)'dır.

#### **ONARIM DESTEKLERİ**

Koruma kanununun 12'nci maddesi gereğince özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının; korunması, bakım ve onarımı için Kültür ve Turizm Bakanlığınca aynı, nakdi ve teknik yardım yapılır. Bakanlık, rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanmasının yanı sıra tescilli yapıların bakım ve onarımları için çeşitli oranlarda destekler vermektedir. Tescilli yapı sahipleri, buldukları ildeki kültür ve turizm il müdürlüğüne başvurarak proje ve onarım destekleri için gerekli evraklar ve izlenmesi gereken prosedür konusunda bilgi edinebilirler.

Dünyanın gelişimine bağlı olarak olarak gayrimenkul ile alakalı olarak sermaye piyasasını dünya ile uyumlu hâle getirebilmek için ülkemizde Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında 45 nolu Tebliğ ve 6362 Sayılı SPK Kanunu gibi çeşitli kanun ve yönetmelik benzeri mevzuat yürürlüğe girmiştir. Gayrimenkul kavramı ilgili mevzuatlarda; gayrimenkul, gayrimenkul mal, taşınmaz, taşınmaz mal, toprak, emval-i gayrimenkule gibi değişik isimlerde ancak aynı anlamlar ile kullanılmaktadır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddelerinde bahsedilen gayrimenkul kavramı sadece bu kanunla sınırlı kalmamıştır. Çeşitli kanun ve ilgili yönetmeliklerde gayrimenkul doğrudan veya dolaylı bir şekilde ilgilendiren konular gayrimenkul mevzuatının temel bileşenidir. Günlük hayatımızın önemli bir parçası olan gayrimenkul alım, satım, ipotek, rehin, irtifak, kamulaştırma, kentsel dönüşüm uygulamaları, imar çalışmaları, 18. madde uygulamaları (parselasyon) vb. pek çok uygulamaların öznesidir. Birbirinden farklı olan bu uygulamalar, gayrimenkulün çok sayıda mevzuat ile ilişkili olmasının doğal bir sonucudur.

Bu tür mevzuata ek olarak üniversiteler taşınmaz geliştirme gibi konularda lisans, yüksek lisans ve doktora programları vermektedirler. Bunların yanı sıra değerlendirme raporları ile alakalı Yargıtay veya Danıştay tarafından verilmiş bozma veya onama kararları ile kabul görmüş ve onaylanmış hesaplama kriterleri de bulunmaktadır. Bunların dışında 6754 Sayılı Bilirkişi Kanunu ve ekleri ile birlikte genel anlamda raporlarda içerik ve şekil yönüyle bir standart getirmiştir.

#### **TANIMLAR**

**Düzenleme Sahası:** Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır. **Düzeleme Sınırı:** Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır. **Düzenleme Ortaklık Payı(DOP):** Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinden %45'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hâllerde malikin muvafakatı ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

**Dağıtım Cetveli:** Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.

**Tahsis Cetveli:** Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir. **Parselasyon Planı:** İmar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rölöve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plandır.

**Kıyı çizgisi:** Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgidir.

**Kıyı kenar çizgisi:** Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırına denmektedir. Kıyıları, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler olup herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır. Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur. Kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği bölgelerde talep tarihini takip eden üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.

**Kıyı kenar çizgisi,** valiliklerce, kamu görevlilerinden oluşturulacak en az 5 kişilik bir komisyonca tespit edilir. Bu komisyon; jeoloji mühendisi, jeolog veya jeomorfoloğ, harita ve kadastro mühendisi, ziraat mühendisi, mimar ve şehir plancısı, inşaat mühendisinden oluşur. **Kıyı:** Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alana denmektedir. **Sahil şeridi:** Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alanı ifade eder.

#### **KAVRAMLAR VE GENEL BİLGİLER**

Anayasal hukuk sistemi içerisinde yetkili organlarca meydana getirilen hukuk kurallarına kanun veya yasa denmektedir. Gayrimenkul ile ilgili kanun ve yönetmelikler birer hukuk kuralıdır. Gayrimenkul ile alakalı en çok kullanılan kavramlar aşağıda belirtilmiştir.

Buna göre; Meskûn alan; yerleşik alan içerisinde, konut vb. yapıların bulunduğu, genel olarak belediyeçilik hizmetlerinden faydalanan, imar planı içerisinde veya dışında kalan yerlerdir.

Gayrimeskûn alan; yerleşik alan dışarısında kalan, yapılaşmanın olmadığı yerlerdir.

Arsa; bir plan sonucu üretilmiş veya belirli bir amaca özgü olan ve meskûn alan içerisinde belediyeçilik hizmetlerinden faydalanan, üzerinde yapı bulunan veya yapı yapmaya müsait olan, ekonomik değeri araziye göre genel anlamda üstün olan toprak parçalarıdır. Arazi; genel olarak gayrimeskûn alan içerisinde boş ya da tarımsal ve hayvansal faaliyetlerin yapıldığı yerlerdir.

#### **GAYRİMENKUL VE MEVZUAT**

Büyükşehir Belediyesi kanunu gereğince; belediye encümeni başkanı büyükşehir belediye başkanıdır.

Belediye başkanının katılmadığı toplantılarda, encümen toplantılarına genel sekreter başkanlık eder.

Büyükşehir belediyesi kendisine verilen görev ve hizmetler ile 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 alabilmektedirler. Büyükşehir belediye meclisi, büyükşehir belediyesinin karar organıdır. Büyükşehir belediye başkanı büyükşehir belediye meclisinin başkanı olup, büyükşehir içindeki diğer belediyelerin başkanları, büyükşehir belediye meclisinin doğal üyesidir. Büyükşehir belediyesi sınırları il mülki sınıridir. Büyükşehir belediyesi, sınırları içerisindeki ilçe belediyeler arasında koordinasyonu sağlamalıdır.

Büyükşehir belediyesi idari ve mali özerkliğe sahip olup kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getirir. Toplam nüfusu 750.000'den fazla olan illerin il belediyeleri kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir. Çap üzerinde, parselin tapu senet yüz ölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüz ölçümü gösterilir. Düzenleme sınırı içinde kalan kısım için parsel numarası verilmeyip, imar planı numarası belirtilmekle yetinilir. Düzenleme sınırı dışında kalan kısım veya kısımlara, o kadastro adasının son parsel numarasını izleyen numaralar verilir. Düzenleme kadastro ayırma çapları, parselasyon planıyla beraber belediye encümenince onaylanır. Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüz ölçümü miktarına oranıdır.

Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle

bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz. Kamu ortaklık payı:

Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmî tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay

verilmek suretiyle hisselendirilir. Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "Kadaströ Ayırma Çapı" düzenlenir. 1966 yılında çıkarılan Gece Kondu Kanun, o dönemdeki kırsal alandan kentsel alanlara yapılan göçler sonucunda oluşan konut ihtiyacını gidermek ve çarpık kentleşmeyi önlemek üzere mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekonduların yapılarının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirleri kapsamaktadır.

Bu Kanunda sözü geçen (Gecekondular) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir. Kaçak yapılan yapılar ile ilgili olarak; bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimî veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskân edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya devlet zabıtası tarafından derhâl yıkılır. Yıkım sırasında lüzum hasıl olduğunda, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım isteyebilirler. Mülkiye amirleri, devlet zabıtası ve imkânlarından faydalanmak suretiyle, izinsiz yapıların yıkım konusunda yükümlüdürler. Özel kişilere veya bu maddenin 1. fıkrasında sözü geçenler dışındaki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında, arsa sahiplerinin yazılı müracaatları üzerine ve mülkiyet durumlarını tevsik etmeleri şartı ile bu madde hükümleri, aksi hâlde genel hükümler ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır. 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu gereğince İl genel meclisinin görevleri;

• Stratejik plan ile yatırım ve çalışma programlarını, il özel idaresi faaliyetlerini ve personelinin performans ölçütlerini görüşmek ve karara bağlamak.

• Bütçe ve kesin hesabı kabul etmek, bütçede kurumsal kodlama yapılan birimler ile fonksiyonel sınıflandırmanın birinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.

• Belediye sınırları il sınırı olan büyükşehir belediyeleri hariç il çevre düzeni planı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar planlarını görüşmek ve karara bağlamak.

• Taşınmaz mal alımına, satımına, trampa edilmesine, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın akar hâline getirilmesine izin; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi yirmi beş yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisine karar vermek.

• İl özel idaresi adına imtiyaz verilmesine ve il özel idaresi yatırımlarının yap- işlet veya yap- işlet- devret modeli ile yapılmasına, il özel idaresine ait şirket, işletme ve iştiraklerin özelleştirilmesine karar vermek. • Encümen üyeleri ile ihtisas komisyonları üyelerini seçmek.

• İl özel idaresi tarafından çıkarılacak yönetmelikleri kabul etmek.

- Norm kadro çerçevesinde il özel idaresinin ve bağılı kuruluşlarının kadrolarının ihdas, iptal ve değiştirilmesine karar vermek.
- Yurt içindeki ve yurt dışındaki mahalli idareler ve mahalli idare birlikleriyle karşılıklı iş birliği yapılmasına karar vermek.
- Diğer mahalli idarelerle birlik kurulmasına, kurulmuş birliklere katılmaya veya ayrılmaya karar vermek. İl encümeni valinin başkanlığında, genel sekreter ile il genel meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından seçeceği üç üye ve valinin her yıl birim amirleri arasından seçeceği iki üyeden oluşur. Valinin katılmadığı encümen toplantısına genel sekreter başkanlık eder. Encümen toplantılarına gündemdeki konularla ilgili olarak, ilgili birim amirleri vali tarafından oy hakkı olmaksızın görüşleri alınmak üzere çağrılabilir.
- İl encümeninin görevleri;
- Stratejik plan ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip il genel meclisine ve komisyona görüş bildirmek.
- Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak.
- Öngörülmeven giderler ödeneğinin harcama yerlerini belirlemek.
- Bütçede fonksiyonel sınıflandırmanın ikinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.
- Kanunlarda öngörülen cezaları vermek.
- Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve miktarı beş milyar Türk lirasına kadar olan ihtilafların sulhen hâlline karar vermek.
- Taşınmaz mal satımına, trampa edilmesine ve tahsisine ilişkin kararları uygulamak, süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.
- Belediye sınırları dışındaki umuma açık yerlerin açılış ve kapanış saatlerini belirlemek.
- Vali tarafından havale edilen konularda görüş bildirmek.