

Tarımsal Yapılar ve Köylerde Cins Değişikliği

a) Cins değişikliğine konu yapının bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı ve o köyde sürekli oturan köylülerin köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskân ruhsatı aranmadığından bu alanlarda yapılacak cins değişikliği işlemlerinde muhtarlıkça verilmiş izin belgesi yeterlidir.

Ayrıca isteme ikametgâh ilmühaberi veya muhtarlıkça verilmiş ve o köyde sürekli oturduğunu gösterir yazının eklenmesi de gerekir. Kişinin o köy nüfusuna kayıtlı olduğu ise nüfus cüzdanına göre belirlenmelidir. Bunun için, işleme konu köyün hiç bir belediyenin mücavir alanı içinde olmaması gerekir. Mücavir alan içerisinde bir köy söz konusu ise; ilgisinin yine belediyeye başvurması gerekecektir. (3194 sayılı İmar Kanunu md:27)

b) Köy nüfusuna kayıtlı ve o köyde sürekli oturanların yaptıkları yapı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı değilse, (*benzin istasyonu, otel, pansiyon, lokanta, fabrika gibi sanayi veya turizm tesislerinden biri ise*) köylünün bu istisnadan (*kolaylıktan*) yararlanması mümkün değildir.

Konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı olmayan yapılar için valilikten (il özel idaresinden) yazı getirilmesi gerekir. Zira, köylülere kendi köyünde tanınan avantaj, tabir caiz ise sadece *köy ve çiftçilikle ilgili yapılar* içindir.

c) İstemde bulunan yapı sahibi o köy nüfusuna kayıtlı değilse veya o köyde sürekli oturmuyorsa cins değişikliği için valiliğin (*il özel idaresinin*) "**uygundur**" yazısı aranmalıdır.

Tecavüz Bulunan Parsele de Belirtim Yapılması

(A) parselinin cins değişikliği yapılırken, bu parseldeki binanın (B) parseline tecavüzlü olduğu görülüyorsa; doğru olan her iki parselin kütük sayfasında da belirtim yapılmasıdır. Kadastro Müdürlüğü, işlem dosyasını Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderirken, her iki parselin de kütük sayfasına belirtim yapılması gerektiği özellikle vurgulamak suretiyle, Tapu Sicil Müdürlüğünü bu doğrultuda yönlendirmesi gerekir.

İçinde Bina Yıkılan Parselin Cinsi

Cinsi "**kargir ev**" olan bir parsel üzerindeki ev yıkılması halinde parselin cinsi; mevcut hali ne ise o olmalıdır. Örneğin; O parsele daha önce belediye tarafından yapı kullanma izni verildiğine göre, yapı öncesinde parsel imar parseli olmalıdır, dolayısıyla da cinsi "**arsa**" olmalıdır.

Ancak farklı durumlar da söz konusu olabilir. Her durumda şu araştırma yapılarak parselin cinsi belirlenmelidir;

Parselin bina yapılmadan önceki cinsi tespit edilebiliyorsa, yine aynı cinse döndürülür. Parselin, bina öncesindeki cinsi bilinmiyorsa, o parselin bir imar parseli olup olmadığı

araştırılmalı ve gerek 18'inci madde ve gerekse de 15 ve 16'ncı maddeler gereğince oluşturulmuş olsun parsel imar parseli ise, cinsi “**arsa**” yapılmalıdır.

Parselin, bina öncesine ait cinsi tespit edilemiyorsa ve de o parsel mevcut hali ile bir imar parseli değilse, işte o zaman tereddüt yaşanabilir. Ancak, parselin cinsi konusunda ilgisinin beyanı ile mevcut durum birbirini teyit ediyorsa, bu beyan dikkate alınmalıdır. Bu durum için herhangi bir kurumdan yazı alınması gerekiyorsa, (*örneğin sebze bahçesi, fındık bahçesi, tarla vs.*) onun için de ilgili, tarım müdürlüğünden yazı getirilmesi istenebilir.

Kadastro Parselinin “ARSA” Yapılması

Tarla, bağ, bahçe, meyvelik, ... gibi vasıflı olarak tescilli olan bir kadastro parselinin cinsinin “**arsa**” yapılabilmesi için ya 18 uygulaması ya da 15 ve 16'ncı maddeler gereğince imar parselinin oluşturulmuş olması gerekir. Aksi takdirde parsel cinsi "arsa" yapılamaz.

Eğer ki; kadastro parseli, tam olarak bir imar parseli ile çakışıyorsa (*bu da uygulamada pek rastlanacak bir şey değildir*) ancak o zaman belediyenin, mevcut kadastro parselinin, aynı zamanda imar parseli olması sebebiyle parsel cinsinin "arsa" yapılması yönünde karar almasına engel bir durum olamaz.

Yol Üzerindeki Yapı

Kamuya ait yol üzerinde yapı varsa; orası yol olarak ölçülür ve yol olarak da paftasında gösterilir. Yapının paftasında gösterilmemesi gerekir.

İnşaat Ruhsatı Gereğince Cins Değişikliği Yapılamaz

Yapısız iken yapıya hale gelme şeklindeki cins değişiklikleri “**inşaat ruhsatı**” gereğince yapılamaz.

Cins değişikliğinin yapılabilmesi için “**yapı kullanma izin belgesinin**” alınması ya da bu yönde ilgili belediyenin yazısının bulunması gerekir.

Tescilli Olmayan Binanın Yıkılması

Uygulamada, zeminde bina olduğu halde cins değişikliği yapılmamış ancak, kütüğün “Beyanlar” hanesinde belirtilmiş olduğu örneklerle karşılaşılabilmektedir. Bu tür “Beyanlarda” belirtilmiş olan bir binanın yıkılması halinde;

Söz konusu binanın kadastro paftasına işlenmiş olup olmadığı kontrol edilmeli, eğer paftasına işlenmiş ise Kadastro Müdürlüğünce tescil bildirimini düzenlenerek Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmelidir. Bina paftasında görünmüyorsa, Kadastro Müdürlüğünce yapılacak bir işlem olmayacağından, talep gereğince Tapu Sicil Müdürlüğünce kütüğün “Beyanlar” hanesindeki yazım terkin edilmelidir.

Kat Adedini Eksilten Cins Değişikliği İşlemi

Bir parselin cinsi “üç katlı” görüldüğü halde bugün “iki katlı” yapılması mümkündür. Bunun için yapı kullanma izni alınmasına gerek yoktur.

Örneğin; tesisi kadastrosu sırasında iki katlı olduğu halde üç katlı yazılmışsa, bu yazım hatası 1458 sayılı genelge gereğince, herhangi bir harca tabi tutulmadan yapılabilir.

Eğer gerçekten üç katlı iken bugün katlardan birinin yıkılması halinde yine cins değişikliği yapılmasında sakınca olmayacaktır. Ancak bu kez, “*yapılı iken yapısız hale gelme şeklindeki cins değişikliği*” işlemi için olan döner sermayesinin tahakkuk ettirilmesi gerekir.

Cins Değişikliği "Yapı Kullanma İzin Belgesine" Uygun Olmalıdır

Cins değişikliği için ibraz edilen "*yapı kullanma izin belgesinde*" hangi bilgiler varsa cins değişikliği de onunla sınırlı olmalıdır.

İzin belgesinde bulunmayan ayrıntılara tescil bildiriminde yer verilmemelidir. Verilmişse de bu durum Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından dikkate alınmamalı, cins değişikliği, izin belgesine uygun olarak yapılmalıdır. Fazladan olan ayrıntının Tapu Siciline tescili için mutlaka ayrıca izin belgesinin getirilmesi gerekir.

Cins Değişikliği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapısız iken yapılı hale gelme şeklindeki cins değişikliklerinde; yapının "**yapı kullanma izin belgesi**" almış olması ya da bu belgeyi almaya hak kazanmış olması gerekir. Bu kazanma ise, belediyenin yazısından anlaşılabilir.

"Yapı kullanma izni alıncaya kadar cins değişikliği yapılmasında sakınca yoktur" şeklindeki ifade, yeterli bir ifade değildir. Herhangi bir yapıya ya da bağımsız bölümlere, yapı kullanma izninin verilmesi ya da bu belgeyi alabilecek sihhate sahip olduğuna dair ilgili idarenin net yazısının bulunması gerekir.

İçindeki Bina Yıkılan Parselin Cinsi

Cinsi “**kagir ev**” olan bir parsel üzerindeki ev yıkılması halinde parselin cinsi ne olmalıdır?

O parsel daha önce belediye tarafından yapı kullanma izni verildiğine göre, yapı öncesinde parsel imar parseli olmalı, dolayısıyla da cinsi “arsa” olmalıdır. Ancak farklı durumlar da söz konusu olabilir. Her durumda şu araştırma yapılarak parselin cinsi belirlenmelidir;

Parselin bina yapılmadan önceki cinsi tespit edilebiliyorsa, yine aynı cinse döndürülür. Parselin, bina öncesindeki cinsi bilinmiyorsa, o parselin bir imar parseli olup olmadığı araştırılmalı ve gerek 18 inci madde ve gerekse de 15 ve 16 ncı maddeler gereğince oluşturulmuş olsun parsel imar parseli ise, cinsi “**arsa**” yapılmalıdır.

Parselin, bina öncesine ait cinsi tespit edilemiyorsa ve de o parsel mevcut hali ile bir imar parseli değilse, işte o zaman tereddüt yaşanabilir. Ancak, parselin cinsi konusunda ilgisinin beyanı ile mevcut durum birbirini teyit ediyorsa, bu beyan dikkate alınmalıdır. Bu durum için herhangi bir kurumdan yazı alınması gerekiyorsa, (örneğin sebze bahçesi, fındık bahçesi, tarla vs.) onun için de ilgili, tarım müdürlüğünden yazı getirilmesi istenebilir.

Bazı Bağımsız Bölümlerin Yapı Kullanma İzni Alması ve Cins Değişikliği

İnşaat ruhsatı verilen bir binadaki bağımsız bölümlerin tamamlanmadan, bazı bağımsız için ya da yapı tamamlanmış olmasına karşın yapıda bulunan bazı bağımsız bölümler için yapı kullanma izni (ya da onay yazısı) alınarak cins değişikliği talebi ile karşılaşılabilmektedir. Bu talepler karşılanmalı ve parselin cinsi “bir katlı natamam bina” veya “bir bağımsız bölümü tamam, natamam bina” vb. şeklinde yazılabilir.

Bazı uygulamacılar tarafından TASBİS programında, natamam tabirinin bulunmadığı gerekçesiyle natamam cins değişikliklerinin yapılmadığından yakınmaktadır. Ancak tamamı bitirilmemiş bağımsız bölümlerin cins değişikliği yapılması durumunu için TAKBİS programının yapıldığını öğrenilmiştir. Müdürlüğünde bu konuda tereddüdü olanların TAKBİS ile diyalog kurmaları gerekir.

Zemin Kat Dururken Üst Katın Yapı Kullanma İzni Alması

Çok katlı bir binada, zemin kat için henüz yapı kullanma izni olmadığı halde, üst katlardan biri ya da birkaçı için yapı kullanma izni (ya da onay yazısı) alınarak cins değişikliği talebinde bulunuluyorsa; bu talebin de karşılanması gerekir. Parselin cinsi yazılırken de kat sözcüğü yerine “bağımsız bölüm” sözcüğü kullanmak daha uygun düşecektir. Örneğin; “bir bağımsız bölümü tamam, natamam bina” olabilir.

İnşaat Ruhsatından Daha Fazlası Yapılmışsa

Cins değişikliği ile ilgili talep karşılanırken, inşaat ruhsatından daha fazla kat yapılmışsa; Örneğin İki katı için ruhsat bulunduğu halde, zeminde daha fazla kat yapılmış olduğu görülürse; ruhsatı olan iki kat için talep kabul edilip, tescil bildirim bu iki kat için düzenlenir. Tescil bildiriminde ruhsatı olmayan fazladan yapılmış katların varlığının da belirtilmesi gerekir. Ayrıca, ruhsatsız yapılan katların belediyeye bildirilmesi gerekir.

Cins Değişikliği Tamamlanan Bağımsız Bölümler İçin Yapılır

Herhangi bir parselde cins değişikliği yapabilmek için; O parselde yapılmakta olan bina tek bağımsız bölümlü müstakil bina ise, yapının tamamlanmış olarak; birden fazla bağımsız bölümlü binalar için ise bir (ya da birden fazla) bağımsız bölüm için “*yapı kullanma izin belgesini*” ya da bu izni almaya hak kazanmış olduğuna dair onay yazısını almış olması gerekir.

İlgili idare (belediye ya da il özel idaresi) tarafından, “inşaatın %10’u, ya da %90’ı (hatta %100’ü) tamamlanmıştır.” şeklinde yazılmış yazı cins değişikliği yapmak için yeterli değildir.

Eski Bina Yerine Yeni Bina Yapılmış Olması

Yapılı iken yapısız hale gelme şeklindeki cins değişikliği talebini yerine getirmek üzere zemine giden kadaströ elemanları, parsel içindeki binanın yıkılmış ancak yeni bir binanın inşa edilmiş olmasıyla karşılaşılabilmektedir. Bu durumda, yapılı iken yapısız hale gelme şeklindeki cins değişikliği talebinin karşılanıp karşılanmayacağı konusunda tereddüde düşülebilmektedir.

a) Parsel Yapılı İken Yapısız Hale Gelmesi İsteniyorsa

Bilindiği üzere, yapılı iken yapısız hale gelme şeklindeki cins değişikliği talebinin karşılanması sırasında da zemine gidilmesi gerekmektedir (1997/8 nolu genelge). Amaç, kadastro paftasında bulunan ve de tapu sicilde tescilli olan yapının yıkılmış olduğunu görmektir.

Eğer kadastro paftasında bulunan ve de tescilli olan binanın yıkılmış olduğu anlaşılıyorsa, aynı parsel içinde başka bina inşaatına başlanmış da olsa, inşaat tamamlanmış da olsa, bu parselin cinsi "arsa" yapılabilir. Yeni yapılan binanın pafta ve tapu siciline geçmesi için ilgisinin yeni bir talebi gerekmektedir.

b) Parsel Yapılı İken Yine Yapılı Olması İsteniyorsa

Parselin cinsi yapılı olduğu halde, yeni duruma göre yine yapılı olması isteniyorsa;

Öncelikle, paftasında bulunan ve de tapu sicilinde tescilli olan bina yıkılmış olduğu için parselin yapısız hale getirilmesinde bir sakınca bulunmayacaktır. Bu arada, yeni yapılan binanın tümü ya da bazı bağımsız bölümleri için "yapı kullanma izni" alınmış ya da bu izni almaya hak kazanmış olduğuna dair onay yazısı alınmış ise aynı talep ile iki işlemin birden yapılmasında sakınca olmayacaktır.

Bu tür taleplerin karşılanmasında; bir kalem eski binanın yıkılmış olması nedeniyle "*yapılı iken yapısız hale gelme işlemi*" için ve bir kalem de yeni yapı yapıldığı için "*yapısız iken yapılı hale gelme*" işlemi için olmak üzere iki kalem döner sermaye tahakkukunun yapılması gerekir.

* * *