

T.C.  
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI



# MEGEP

(MESLEKÎ EĞİTİM VE ÖĞRETİM SİSTEMİNİN GÜÇLENDİRİLMESİ  
PROJESİ)

**PAZARLAMA VE PERAKENDE**

**BELEDİYE EMLAK İŞLEMLERİ**

ANKARA 2007

Milli Eğitim Bakanlığı tarafından geliştirilen modüller;

- Talim ve Terbiye Kurulu Başkanlığının 02.06.2006 tarih ve 269 sayılı Kararı ile onaylanan, Mesleki ve Teknik Eğitim Okul ve Kurumlarında kademeli olarak yaygınlaştırılan 42 alan ve 192 dala ait çerçeve öğretim programlarında amaçlanan mesleki yeterlikleri kazandırmaya yönelik geliştirilmiş öğretim materyalleridir (Ders Notlarıdır).
- Modüller, bireylere mesleki yeterlik kazandırmak ve bireysel öğrenmeye rehberlik etmek amacıyla öğrenme materyali olarak hazırlanmış, denenmek ve geliştirilmek üzere Mesleki ve Teknik Eğitim Okul ve Kurumlarında uygulanmaya başlanmıştır.
- Modüller teknolojik gelişmelere paralel olarak, amaçlanan yeterliği kazandırmak koşulu ile eğitim öğretim sırasında geliştirilebilir ve yapılması önerilen değişiklikler Bakanlıkta ilgili birime bildirilir.
- Örgün ve yaygın eğitim kurumları, işletmeler ve kendi kendine mesleki yeterlik kazanmak isteyen bireyler modüllere internet üzerinden ulaşabilirler.
- Basılmış modüller, eğitim kurumlarında öğrencilere ücretsiz olarak dağıtılır.
- Modüller hiçbir şekilde ticari amaçla kullanılamaz ve ücret karşılığında satılamaz.

# İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR .....	iii
GİRİŞ .....	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1 .....	3
1. EMLAK BEYANNAMESİ DÜZENLEME .....	3
1.1. Emlak Tanımı.....	3
1.2. Emlak Çeşitleri.....	4
1.3.Emlak Vergisi Beyannamesi .....	7
1.3.1.Emlak Vergisi Beyannamesi İçin Gerekli Olan Belgeler Ve Bilgiler .....	7
1.3.2.Veraset İlamı.....	8
1.3.3.Emlak Vergi Değerinin Tespit Edilmesi.....	10
1.3.4.Binalarda Vergi Değerinin Hesabı.....	12
1.3.5.Emlak Vergisinin Hesabı Ve İkinci Taksitin Ödenmesi.....	12
1.3.6.Arsalar ve Araziler için Vergi Değerinin hesaplanması .....	16
UYGULAMA FAALİYETİ .....	19
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....	20
ÖĞRENME FAALİYETİ-2 .....	22
2. BELEDİYE İMAR PLANI .....	22
2.1.Vekâletname .....	22
2.2. İmar ve İmar Planı.....	23
2.3. İmar Mevzuatı.....	25
2.3.1. Amaç, Kapsam, Genel Esas ve İstisnalar .....	25
2.3.2.İmar Planlarına İlişkin Tanımlar.....	26
2.3.3.İmar Planları İle İlgili Esaslar.....	27
2.3.4.Yapı Ve Yapı İle İlgili Esaslar.....	33
2.3.5. İslah İmar Planı Yapacaklarda Aranacak Şartlar .....	42
2.3.6.Bölge Planları Ve Çevre Düzeni Planları .....	43
2.3.7. Şehir İmar Planlarında Kentsel Kullanım Alanları Ve Tanımlar.....	46
2.3.8.Ada ve Parsellere İlişkin Tanımlar .....	52
2.3.9. Kaçak Yapı ve Gecekondular .....	60
2.4.Harita Tanımı ve Çeşitleri.....	62
2.4.1.Tomografik Harita .....	63
2.4.2.Kadastro Haritaları.....	65
2.4.3. Semboller.....	66
2.4.4.Haritalar Üzerinde Ölçü Almak .....	66
2.4.5. Aplikasyon Projeleri .....	66
UYGULAMA FAALİYETİ .....	67
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....	68
ÖĞRENME FAALİYETİ-3 .....	72
3. EMLAK VERGİSİ MUAFİYETİ.....	72
3.1. Bina Vergisi Muafiyeti.....	73
3.2. Arsa ve Arazi Vergisinde Muafiyet .....	75
3.3. Beyanname Verme Süresi.....	77
3.4. Ödeme Süresi .....	78
3.5.Çevre Temizlik Vergisi.....	78

UYGULAMA FAALİYETİ .....	81
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....	83
MODÜL DEĞERLENDİRME .....	86
A. OBJEKTİF TESTLER.....	86
B. YETERLİK ÖLÇME.....	87
Modül ile kazandığınız yeterliği aşağıdaki kriterlere göre değerlendiriniz.....	87
CEVAP ANAHTARLARI .....	88
ÖNERİLEN KAYNAKLAR.....	90
KAYNAKÇA .....	91

# AÇIKLAMALAR

<b>KOD</b>	<b>341TP0021</b>
<b>ALAN</b>	<b>Pazarlama ve Perakende</b>
<b>DAL/MESLEK</b>	<b>Emlak Komisyonculuğu</b>
<b>MODÜLÜN ADI</b>	<b>Belediye Emlak İşlemleri</b>
<b>MODÜLÜN TANIMI</b>	Belediye emlak işlemleri ile ilgili bilgi ve becerilerin kazandırıldığı öğrenme materyalidir.
<b>SÜRE</b>	40/32
<b>ÖN KOŞUL</b>	
<b>YETERLİK</b>	Belediye ile ilgili emlak işlerini gerçekleştirmek
<b>MODÜLÜN AMACI</b>	<b>Genel Amaç</b> Gerekli belgeler verildiğinde emlak mevzuatına uygun olarak Belediye emlak işlemlerini yapabileceksiniz. <b>Amaçlar</b> 1. Emlak beyannamesini düzenleyebileceksiniz. 2. Belediyeden bölge imar planını çıkarabileceksiniz. 3. Emlak Vergi Muafiyetinin özelliklerini belirleyebileceksiniz.
<b>EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI</b>	<b>Ortam:</b> Sınıf, Belediye Emlak Vergi Dairesi, İmar Müdürlüğü <b>Donanım:</b> Beyanname, bilgisayar, bilgisayar masası, sarf malzemeleri, yazıcı, projeksiyon, Emlak Vergisi ve İmar Kanunları, Vergi Beyannameleri
<b>ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME</b>	Modülün içinde yer alan her faaliyetten sonra, verilen ölçme araçları ile kazandığı bilgi ve becerileri ölçerek kendi kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmeniniz modül sonunda size ölçme aracı uygulayarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek değerlendirecektir.



# GİRİŞ

**Sevgili Öğrenci,**

Günümüzde ev, mekân ve ofis anlayışının değiştiğini görmekteyiz. Projeler üzerinden satışların yapıldığı, en ileri düzeyde satış tekniklerinin uygulandığı 2000’li yılların emlak vizyonunu hayretle izlemekteyiz. Siz de bu mesleği çağdaş teknoloji içinde, kendinden emin ve güven veren bilgi ve beceriye bu modül ile ulaşacaksınız.

Alacağınız bu modül ile alanımızda kullanılan emlak komisyonculuğunda Belediye Emlak İşlemleri ile ilgili terimler, tanımlar, kısaltmalar, belgeler ve formlar size sunulmaktadır.

Bu modüldeki mesleki bilgileri kazandığınız takdirde emlak komisyonculuğunda Belediye Emlak İşlemlerini daha kolay ve hızlı bir şekilde yapabileceksiniz

Unutmayın ki nüfusumuzun hızla arttığı bir ülkede yaşamaktayız. Buna bağlı olarak sanayileşme ve küreselleşme ile birlikte diğer ülkelerden de ev, işyeri, tesis ve arazi talepleri de artmaktadır. İşte geleceğin en iyi mesleklerinden birinin emlak komisyonculuğunun olacağı şüphesizdir.

Bu modülün, seni hedeflerine bir adım daha yaklaştıracaklarını umuyor, başarılar diliyorum.





# ÖĞRENME FAALİYETİ-1

## AMAÇ

Gerekli belgeler verildiğinde Emlak Beyannamesini düzenleyebileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

Sevgili öğrenci, bu faaliyet öncesinde yapmanız gereken öncelikli araştırmalar şunlardır:

- Emlak çeşitleri ve Emlak metrekare bedelleri konusunu araştırınız.
- Belediye emlak vergi dairesinden emlak beyannamelerini temin ederek sınıfta inceleyiniz.

Araştırma işlemleri için internet ortamı, belediye emlak ünitelerini ve sigorta şirketlerini, personelin düşüncesini araştırıp gözlemlemeniz gerekmektedir.

## 1. EMLAK BEYANNAMESİ DÜZENLEME

Emlak, kişilerin sahip oldukları bina, arsa ya da arazilerdir. Emlak kavramına giren ve bunları tasarrufları altında bulunduran ve mülkiyetleri kendilerine ait olmasa bile sahibi gibi kullananlar bu servetlere ilişkin olarak emlak vergisi beyannamesi vermek zorundadırlar. Bu konu ile ilgili olarak aşağıda kapsamlı şekilde açıklamalar yapılmıştır.

### 1.1. Emlak Tanımı

Emlak, arazi ve arazinin üzerinde bulunan her türlü yapılaşmanın bütünüdür. Değeri olan her hangi bir arazi parçası gayrimenkul olarak nitelendirilemez. Emlağın en yeni ifadesi bugün çoğunlukla gayrimenkul olarak söylenmektedir. Bununla beraber taşınmaz mallar olarak da ifade edilir.



Resim:1.1.Emlak

Arazi, yerleşim alanları yapılmış yollar dışında kalan alanlardır. Yerleşim alanları, arsadan çıkmış, arsa hüviyetine dönüşmüş yerlerdir. Bunlar değişik şekillerde imar, ıslah planlarıyla belirli m<sup>2</sup> üzerine ayrılmış parçalardır. İnsanların yaşadığı çalışıp kazandıkları, belirli zamanlarını o mekânlar içinde geçirdikleri alanların toplamına yerleşim alanları denir.

O alanların içindeki okul, cami, yeşil alan, otopark, fabrika benzeri diğer birimlerle bu yerleşim alanları kendi aralarında farklı şekillere ayrılabilir. Yerleşim alanlarının dışında yapılan plan neticesinde, sanayi bölgeleri, spor alanları gibi bölümler, bu yerleşim alanlarının içinde yapılan planların parçaları olarak ortaya çıkar. Bu yerleşim alanlarının içinde hem taşıtların, hem insanların ulaşımını sağlayan yollar meydana gelir. Bu yollar ticari yönlerde, tarım yönünde kullanılır. Yapısı, durumu, biçimi dışında ele alınan toprak parçaları (araziler) kendi içinde tekrar ayrılırlar. Bunlar kumlu araziler, verimli araziler, kıraç araziler ve sulak araziler diye nitelendirilirler. Bunlarda arazi beyannamesi düzenlenirken açıklanacaktır. Çünkü her birinin vergi matrahı farklıdır. Bunların her birinin vergisi, arazinin değerine göre belirlenmektedir..

Ev, arsa, bağ, bahçe, tarla, arazi, otlak gibi yeryüzü arazilerinin tümünü içine alır. Örneğin otlak tamamen köyün uhdesindedir, ama aynı zamanda devletle ilişkilidir. Tarla tarım yapılan toprak parçasıdır. Bağ üzüm yetiştirilen, arsa imar vasfına uygun, üzerine inşaat yapılabilecek toprak parçasıdır. Osmanlı Devleti zamanında kişiler sahip oldukları emlak için vergi ödemiyorlardı. Emlak vergisi kanunu ile bütün emlak sahipleri emlak vergisi ile yükümlü kılınmıştır. Bundan önce devletin mal müdürlüğüne bağlı özel idareler birimi vardı. Burada tapu kütüğü gibi köy defterleri bulunurdu. Bu defterde herkesin isimleri, arsanın paftası, ada ve parsel numarası kayıtlı olup emlak vergisi, buna göre ödenirdi. Bugün ise, bu işlem emlağın bağlı bulunduğu belediyelere yapılmaktadır.

## 1.2. Emlak Çeşitleri

**Yapılar:** Yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada, gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar. Bu Kanun'un uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı binayı tamamlayan şeyler bina ile birlikte nazara alınır. Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz. Diğer taraftan karada, suda, yeraltı ve yerüstünde daima veya geçici, resmi veya özel bütün inşaatlar ile bunların ilave, değişikliği ve tamirlerini içeren sabit veya hareketli tesislerdir. Bir binanın yapılması için belediye ve valilikten ruhsat alınması zorunludur. Yapı kavramı içerisinde her türlü bina girer. Bu binalar iki sınıfa ayrılır.



Resim:1.2.Modern binalar

### ➤ Kullanım amaçlarına göre

- **Konut: Daire,** villa yalı, köşk vb. iş merkezleri: daire, mağaza, villa komple bina, komple han, otel, fabrika, depo, plaza, vs.
- **Hizmet binaları:** hasta hane, okul, liman, tiyatro, sinema, camiler, kiliseler, vs.
- **Sanat yapıları:** Köprüler, viyadükler, barajlar, kanalizasyonlar, yollar, çiftlik ve ahır binaları v.s

### ➤ Yapılış şekillerine göre

- **Ahşap yapılar:** Temel ve arsa bodrum duvarları ile döşemeleri ahşap iskeletli olan binalardır. Ahşap iskeletli olan binalardır. Ahşap karkas binalar, bodrum katı sayılmamak üzere en fazla iki katlı yapılabilir. Ve katların yüksekliği en fazla 3 metre olmalıdır. Bitişik nizam yapılmazlar yangın önemi açısından bu binalar arsa sınırından en az 5 metre uzaklıkta olmalıdır.



Resim1.3.Ahşap yapılar estetikdir.

- **Kagir yapılar (yığma yapılar):** Karkas yani iskeleti olmayan ve betonarme olan yapılar denir. Yığma yapıların, duvarlarında olanaklar elverdiğince yatay ve düşey donatı yani çelik takviye kullanılması önerilir. Yığma yapılar birinci derece deprem bölgelerinde en fazla iki katlı, iki ve üçüncü derece deprem bölgelerinde en fazla üç katlı, dördüncü derece deprem bölgesinde ise en fazla 4 katlı yapılabilir. Kat yüksekliği en fazla 3 metredir yığma binaların en bariz belirtisi zemin katlarında duvar kalınlıklarının en az 35- 50 cm. olmasıdır.
- **Betonarme yapılar:** Beton ve çelikte yapılar. Beton gevrek bir malzemedir. Buna karşılık çelik sünek bir malzeme olup basınç ve çekme mukavemeti aynıdır. Bu şartı çeliğin birlikte çalışması ve çeliğin betondan sıyrılması sonucu hasil olan yaklaşık 28-35 kg /cm<sup>2</sup> civarındaki adres gerilmelerini sağlar. İşte betonarme inşaatın gelişmesinin en önemli nedenlerden biri bu adres gerilmelidir. Diğer bir neden, beton ve çeliğin sıcaklığını artması halinde aynı miktarda genişirler ve tehlikeli içsel gerilmeler meydana gelmez ayrıca beton çeliğin paslanmasını önler. Bunun yüksek yapıların taş ve çelik 1,5-2,00 cm ( temellerde 5 cm.) sarması gerekir. Çok ekonomiktir. Betonarmenin çelik ve ahşaptaki gibi bakım masrafları da yoktur betonun ısıyı az iletmesi nedeni ile yangına en dayanıklı yapılardır.
- **Çelik yapılar:** Taşıyıcı sistemi çelik olan yapılardır. Döşemeler elemanları kullanılır. Yerine örme duvar da olabilir. Çatı donanımı elden geldiğince hafif olmalıdır. Depreme karşı çok dayanıklıdır.
- **Uzay Yapılar:** Uzay incelemeleri için uzay boşluğunda tamamen metalden yapılan platformlardır. Basınçtan veya basınçsızlıktan etkilenmezler günümüzde bunların çoğalacağı görülmektedir.
- **Kerpiç yapılar:** Saman ve toprak karışımından yapılan yapılardır. Kerpiçten yığma tipi ev yapılabilir.



Resim:1.4.Kerpiç Evler

- **Prefabrik yapılar:** Daha önceden hazırlanmış panoların temeli yapılmış taban üzerine yerleştirilmesi ile yapılan yapılardır. Bunlar hafif binalardır. Günümüzde yaygınlaşmıştır. Maliyeti daha düşük olup, dayanma süresi daha kısadır.



**Resim:1.5.Prefabrik Evler**

**Arsa:** Üzerinde yapı kurulmak üzere ayrılmış yer; yasaya göre, belediye sınırları içinde bulunup belediye tarafından parsellenmiş arazidir, İmar planı ile değişikliğe uğramış gerekli parçalara ayrılmış, üzerine yapı yapılabilen alanlardır.

**Bağ:** Üzüm yetiştirilen toprak parçasıdır.

**Bahçe:** Çiçek, sebze ve ağaç yetiştirilen yerlerdir.

**Ön Bahçe:** Parsel ön cephe hattı ile yapı cephe hattı arasında kalan bölümüdür. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, yapı ile yol arasında kalan parsel bölümleri de ön bahçe tanımına girer.

**Arka Bahçe:** Parsel arka cephe hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

**Yan Bahçe:** Komşu parsel sınırı ile yapı yan cephe hatları arasında kalan ön ve arka bahçeler dışındaki parsel bölümleridir.

**Tarla:** Tarım yapılan toprak parçasıdır.

**Otlak, Mera:** Köyün ortak malı olup ortak kullanım alanıdır. Özel kullanım yapılamayacağı gibi parsellenemez, satılamaz yerleşime açılmaz.

**Arazi:** Araziler, İmar planları dışında ekilip biçilen alanlardır. Diğer bir ifade ile yerleşim alanları ve yapılmış yollar dışında kalan toprak parçalarına arazi denir.

### ➤ **Mülkiyet Şekline Göre Araziler**

- **Şahıs arazileri:** Tapulu, şahısların mülkiyetindedir. Kullanım hakkı şahısların istediği şekilde olur.
- **Hazine arazileri ( Devlet Arazileri ) :**Devletin malı olup, kamu yararına kullanılır. Bazı hallerde şahıslar zilyetlik veya işgal yolu ile hazine arazilerini kullanabilirler. Zamanla zilyet hakkı kazanabilirler. Örnek: Şahıslar hazine arazisi olan orman, makilik bölge veya açık arazileri tarıma veya yerleşime açabilirler.

\* Zilyetlik Hakkı; kullanımdan doğan hak anlamındadır.

#### • **Oluşumuna göre Araziler**

- Tarım arazileri
- Taşlık ve kayalıklar
- Ormanlar
- Makiler, fundalıklar
- Bataklıklar
- Çöller ( Kumullar )



**Resim:1.6.Tarım arazileri tarım amaçlıdır.**

Tarım arazileri cinslerine göre dört bölümde incelenir.

**Sulak arazi:** Pirinç, şeker kamışı, vs. yetiştirilen arazidir.

**Taban arazi:** Sebze, meyve ve endüstri bitkileri yetiştirilen arazidir.

**Kıraç arazi:** Tahıl ve bakliyatlar yetiştirilir.

**Kumlu arazi:** Karpuz, kavun ve patates ekimine elverişli olan arazilerdir.

Beyan dönemlerinde komisyon tarafından araziler özelliklerine göre buldukları bölgeye ve mevkiine göre metrekare beyan değeri tespit edilir. Bu değerlere göre beyan hesaplamaları yapılır. Tarım arazileri buldukları bölge ve mevkiine göre kısıtlamaya tabi olabilirler, bu tür yerler vergiden muaf yerlerdir.

Köylerde bulunan bina, arsa ve araziler köy beyan defterine kaydedilir. Bölge ve mevkisine göre vergiden muafırlar.

### **1.3.Emlak Vergisi Beyannamesi**

Emlak beyannameleri, emlağın bulunduğu ilgili belediyenin Emlak vergi dairesine verilir. Emlak vergisi Tapu kütüğünün adına tescilli emlak veya emlakların devlet ya da devletin yetki verdiği kurumlarına her yıl belirlenmiş vergi miktarının yatırılması işlemidir.

#### **1.3.1.Emlak Vergisi Beyannamesi İçin Gerekli Olan Belgeler Ve Bilgiler**

- Tapu veya tapular
- Nüfus Bilgileri
- Arsa ve arazinin m2 birim değerleri
- İnşaatın birim m2 maliyeti ilgili belediyeden öğrenilir.
- Binanın dıştan dışa yüzölçümü
- Bina arsa alanı ve dairenin arsa payından dolayı m 2 si
- İnşaatın türü
- Sınıfı (1,2,3.sınıf gibi)
- Binanın yaşı
- Kalorifer ya da asansör olup olmadığı, hisseli ya da tam oluşu

Gerekli olan bilgiler ve evraklar tamamlandıktan sonra emlak beyannameleri doldurulabilir. Yeni alınan bir emlağa tapunun bir fotokopisinin de eklenmesi gerekmektedir. Aynı belediye sınırları içinde başka emlak bulunması halinde bundan dolayı

daha önce verilen sicil numarası yeni verilecek beyannamenin ilgili kısmına yazılmalıdır. Emlağın bulunduğu belediye sınırları içinde emlak bulunmaması durumunda ilgili belediyeden yeni bir sicil numarası alınması gerekir. Verilen beyannamelerden bir örneğinin mutlaka delil olması açısından tahakkuk fişi ve ödeme makbuzlarını almak ve saklamak gerekmektedir.

Emlak beyanlarında bina, arsa ve arazileri aynı beyannameye yazılmamalıdır. Çünkü nitelik ve cinslerine göre beyanlar ayrıdır. Emlak beyannameleri içinde bulunulan mali yıl içinde son üç ayına isabet eden zamanda verilmesi gerekir. Aksi halde cezalı duruma düşülür.

Köylerden alınan emlaklar muhtar vasıtasıyla köy beyan defterine kaydedilmelidir. Ekilen, biçilen emlaklar, emlak vergisinden muaftır. Bu durum sadece mücavir saha dışında, imarsız alanda kalan köylerde geçerlidir.

Emlak beyannameleri aşağıdaki durumlarda da düzenlenir.

**Miras Yoluyla Edinmelerde Emlak Beyanı:** Emlak beyannamesi doldurulduktan sonra iki adet fotokopisi çekilerek bir tanesi beyanı verende kalmak suretiyle, diğerini de belediyeden “Aslı Gibidir” diye tasdik ettirmek gerekir. Bu tür beyan için gerekli belgeler;

- Tapu fotokopileri
- Veraset ilamı
- Varislerin isim listesi

Bu belgeler emlak beyannamesine eklenmek suretiyle ilgili belediyeye verirken beyannamenin ön yüzüne ..... varisleri şeklinde yazılmalıdır. Bunun yanında varislerden bir kişiyi de vergi mükellefi olarak belirtmek gerekir. Bu işlem **İştirak Halinde** verilen beyanname dir.

Varisler iştirak halinde emlak beyanlarını verdikten sonra intikal işlemine geçebilirler. Yani müşterek mülkiyete dönüştürürler. Her varisin tapu kütüğüne isimleri ve hisseleri yazılır. Bu işleme **İntikal İşlemi** denir. Bu işlemler sonucu her hissedar bir sicil numarası alır. Emlak vergilerini buna göre öder.

**Zilyetli Yerlerde Emlak Vergisi Beyanı:** Bu tür yerlerde genellikle beyanlar köy beyan defterine tabi olup kadastro işlemi yapılmamış arazilerdir. Buna karşın Belediyeye bağlı yerlerde Emlak beyanı verme zorunluluğu vardır.

Köy beyan defterine kayıtlı gayrimenkullerin tapuya tescil anında beş yıl geriye giderek belediyeye emlak vergilerini ödeme zorunluluğu bulunmaktadır. Eğer zilyetlikten doğan haktan dolayı kadastro ve tescil yapılma anında Emlak Vergilerinin ödenmiş veya ödenmemiş olması işlemin tamamlanmasında önemli rol oynar.

### 1.3.2.Veraset İlamı

Veraset belgesi, ölen bir kimsenin mirasçılarını ve kim yada kimler olduğunu gösteren mahkemelerce verilen bir belgedir. Veraset ilamı başvurusunun ölüm tarihinden sonra bir ay içinde yapılması gerekir. Veraset ilamı çıkarmak için gerekli belgeler şunlardır.

- Sulh hukuk mahkemesine yazılacak talep dilekçesi
- Aile nüfus kaydı.( Nüfusa kayıtlı nüfus müdürlüğünden alınır.)

Sözkonusu evraklar tamamlanarak ilgili mahkemeye sunulur. Bu işlem bir avukat kanalı ile veya varislerden birinin mahkemeye başvurması ile olur. Mahkeme gün verir ve gün geldiğinde de bir şahit ile duruşma yapılır. Bir sorun çıkmaz ise karar verilir ve veraset ilamı yazılarak alınır. Bundan sonraki işlem, ölen kişiden kalan gayrimenkuller ile ilgili (Verilmiş de olsa ) bağlı olduğu belediyeye emlak beyannamesini vermektir. Bunun için de;

- Emlak Beyannamesi
- Veraset ilamı
- Varislerin adı, soyadı ve imzalı liste ile müracaat edilir.

İlgili emlak beyannamelerinden ikişer adet önlü-arkalı fotokopi alınması gerekir. Birer sureti belediyeden “ Aslı Gibidir” şeklinde onaylatılmalıdır. İkinci fotokopi ise beyanname verende suret olarak alıkonulması yararlı olacaktır. Bu işlemler sonucu ilgili memur beyannameyi verene tahakkuk fişi düzenler ve verir. Ödenecek vergi varsa ödenir.

Bu işlemlerden sonra Veraset Beyannamesi verilmelidir. Veraset beyannamesi murisin vefat ettiği tarihten itibaren dört ay içinde ilgili vergi dairesine verilmesi gerekir. Verilmediği takdirde cezalı işlem yapılır. Veraset beyanında gerekli belgeler;

- Tapu veya tapular
- Vefat edenin bankada bulunan nakit para, döviz, kıymetli ziynet eşyaları, hisse senedi, tahvil, telefon, araba gibi vs. menkul mallar varsa bunların dökümü ve birer fotokopisi
- Veraset ilamı
- Tasdikli emlak beyannameleri
- Muhtardan ölüm ilmuhaberi

Yukarıda sayılan belgeler Veraset ve İntikal beyannamesine eklenerek Veraset Vergi Dairesine verilir. Sözkonusu beyannameden de bir suret beyanda bulunanlar tarafından alınmasında fayda vardır.

Bu işlemler bittikten sonra verilen veraset beyanı komisyona girer ve değerlemeye tabi tutulur. Değerlemeden önceki değerle, değerlendirme sonrası değerler arasında fark oluşur ise aradaki fark, önceki değerlerin üzerine eklenir. Bundan sonra varisler adına vergi tarhi yapılırsa, her varis adına ayrı ayrı tahakkuk fişi düzenlenir. Varisler bu vergiyi 5 yılda ve 10 eşit taksitte ödemede bulunurlar. Bunların ödeme zamanı mart ve Kasım aylarıdır. Beyan edilen gayrimenkullerden birinin satılması gerektiği zaman satılacak gayrimenkulün vergisinin tamamının ödenmiş olması gerekmektedir. Ancak bu şekilde satış yazısı alınabilir. Bu durumda “**İştirak Halinde Mülkiyete**” sahip olurlar.

Bütün bu işlemlerden sonra varisler isterlerse ilgili tapu sicil müdürlüğüne/ müdürlüklerine başvurarak intikal işlemini gerçekleştirip kalan mirası **Müşterek Mülkiyete** dönüştürürler. Bu işlemin yapılması sırasında tüm varislerin tapu müdürlüğünde hazır bulunmaları veya bir kişiyi vekil tayin etmeleri gerekir.

Ölen kişinin bıraktığı malların değeri, borçlarını karşılamaz ise varisler **reddi miras** yapabilirler. Yani kalan malları ve borçları kabul etmezler. Bu mallar devlete kalır. Devlet bu malları ya satar yada satmaz. Ancak borçları öder. Böyle durumlarda alacaklılar devletle muhatap olmak durumundadırlar.

### 1.3.3.Emlak Vergi Değerinin Tespit Edilmesi

**Arsa ve araziler için,** Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

**Binalar için,** Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedeldir. **Vergi değeri,** mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeneden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.



## Emlak Vergisi beyannamelerine ilişkin örnekler Örnek

### EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ( BİNA )

...MALTEPE.....	Emlak Vergisi Sicil No: 34567
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA	

#### TABLO I-KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFIN	Soyadı		UZUN	İKAMETGAH ADRESİ	Mahalle/Semt	Cevizli
	Ad ı(Kurum ise Unvanı)		Selim		Cadde/Sokak	Orhangazi
	Baba Adı		Mehmet		Kapı No : 5	Daire No:14
	Ana Adı		Bahriye		İl - İlçe	İstanbul-Maltepe
	Doğum Yeri/Tarihi		Bozdoğan, 20.08.1955		Telefon	0216 3708856
	Nüfusa K.Olduğu Yer		Bozdoğan		Mahalle/Semt	Göztepe
	Uyruğu		T.C		Cadde/Sokak	M. Kaya Sokak
	Cilt No		56		Kapı No : 15	Daire No :
	Aile Sıra No		17		İl - İlçe	İstanbul - Kadıköy
	Sıra No		01		Cinsiyeti	Erkek <input checked="" type="checkbox"/>
			Erkek <input type="checkbox"/> <th>Telefon</th> <td>0216 562 96 67</td>	Telefon	0216 562 96 67	

#### TABLO II – BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER			1. BİNA	2.BİNA	3.BİNA
ADRES BİLGİLERİ	1	Belediye sınırları veya mücavir alanlar içinde ise Belediyenin adı	<b>Maltepe</b>		
	2	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	<b>Cevizli</b>		
	3	Cadde ve sokağı (değer bakımından farklı bölgede İse farklı bölgenin adı)	<b>Orhangazi</b>		
	4	Kapı ve Daire No :	<b>5 / 14</b>		
TAPU BİLGİLERİ	5	Pafta No :	<b>169</b>		
		Ada/Parsel No :	<b>551</b>		
		Cilt/Sahife No :	<b>67</b>		
ERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	6	Binanın arsasının alanı (m2)	<b>900</b>		
	7	Binaya ait arsa payının oranı ve metrekaresi	<b>1 / 25 , 36</b>		
	8	İNŞAATINTÜRÜ(Çelik Betonarme Karkas, Yığma Yarı Yığma,Ahşap, Taş duvarlı –Çamurlu, Gecekondu,Basit)	<b>Betonarme karkas</b>		
	9	İnşaatın sınıfı (lüks, birinci, ikinci,üçüncü,Basit)	<b>Lüks</b>		
	10	Kullanış şekli(Mesken,İşyeri,Depo,Fabrika,Hastane,Okul vs.)	<b>Mesken</b>		
	11	İnşaatın bitim tarihi	<b>1991</b>		
	12	İktisap tarihi	<b>1992</b>		
	13	Kıstıllık hali varsa başlangıç tarihi	-		
	14	Varsa muafiyetin başlangıç yılı ve uygulama süresi	-		
	15	Bina hisseli ise hisse nispeti	<b>Tam</b>		
16	Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m2) (Hisseli ise hisseye İsabed eden yüzölçümü)	<b>160</b>			
17	Kaloriferli olup olmadığı	<b>Kaloriferli</b>			
18	Asansörlü olup olmadığı	-			

Adı soyadı ve imza  
**Selim UZUN**

Şekil.1.1.Bina Bildirim formu

### 1.3.4.Binalarda Vergi Değerinin Hesabı

Emlak Vergisi Kanununa göre, binaların 2006 yılına ait vergi değeri; takdir komisyonlarınca yeniden takdir edilmek suretiyle kesinleşen arsa veya arazi metrekare birim değerleri ve 2006 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri esas alınmak suretiyle tespit olunacaktır. Binaya ilişkin vergi değerinin hesabında Emlak Vergisi Kanunu uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden de yararlanılacaktır. Bu hükümler çerçevesinde, bina vergi değerinin hesaplanmasında aşağıdaki yol izlenecektir.

- Binanın dıştan dışa yüzölçümü ile bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini gösteren cetvelde yer alan ortalama rakam çarpılacaktır.
- Bu çarpım sonucu ortaya çıkacak rakama, varsa asansör, kalorifer veya klima tesisatı farkı ilave edilecektir. Bu ilave söz konusu rakamın asansör için %6'sı, kalorifer veya klima için de %8'i oranında olacaktır.
- Bu suretle bulunan toplam değerden Tüzüğün 23 üncü maddesinde belirtilen yıpranma payı düşülecektir.
- Yıpranma payı düşüldükten sonra kalan değere arsa veya arsa payının asgari ölçülere göre tespit edilen değeri ilave edilecektir.

Bu bilgilere göre, binanın vergi değeri aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

- İnşaatın türü, sınıfı ve kullanım şekline göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	493,78 YTL
- Binanın dıştan dışa yüzölçümü	160 m2
- Binanın inşaat maliyet bedeli (493,78x160=)	79.004,80 YTL
- Kalorifer farkı (79.004,80 x %8=)	6.320,38 YTL
- Binanın kalorifer dahil inşaat maliyet bedeli (79.004,80+6.320,38 =)	85.325,18 YTL
- Aşınma payı indirimi (85.325,18 x %20=)	17.065,04 YTL
- Bina inşaat maliyet bedeli (85.325,18 – 17.065,04 =)	68.260,14 YTL
- Asgari ölçülere göre bulunan arsa değeri (250 x 36 =)	9.000,00 YTL
- Binanın vergi değeri (68.260,14 + 9.000=)	77.260,14 YTL

Bina vergisi, ilgili belediye tarafından bu suretle hesaplanan 77.260,14YTL vergi değeri üzerinden hesaplanacaktır.

### 1.3.5.Emlak Vergisinin Hesabı Ve İkinci Taksitin Ödenmesi

- **Yeniden Takdir Yapılmayan Yerlerde**

2005 yılında alınan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde metrekare birim değer tespitine ilişkin takdir kararlarının ilgili komisyonlar tarafından değerlendirileceği ve 30 gün içinde düzeltmeye gerek görülenler için yeni takdir kararları alınacağı hükme bağlanmıştır. Bu bağlamda, 2005 yılında alınmış olan takdir kararlarından düzeltmeye gerek görülmeyenlerle ilgili herhangi bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Yeniden takdir yapılmayan yerlerde bulunan bina, arsa ve araziler için 2006 yılı başında tarh ve tahakkuk ettirilen emlak vergileriyle ilgili olarak ilave herhangi bir işlem yapılmasına gerek olmayıp, söz konusu vergiye ilişkin ikinci taksit 2006 yılının Kasım ayı içerisinde ilgili belediyelere ödenmesi gerekmektedir.

➤ **Yeniden takdir yapılan yerlerde**

Yeniden takdir yapılan yerlerde, 2006 yılına ait emlak vergisi, bina, arsa veya arazinin yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde tespit olunan vergi değeri üzerinden, vergi oranları dikkate alınarak 2006 yılı Kasım ayı içinde hesaplanacaktır.

➤ **Hesaplanan emlak vergisinin 2006 yılına ait birinci taksitten fazla olması durumu:**

Önceki bölümlerde yer alan açıklamalar dikkate alınarak hesaplanan emlak vergisinden takdir komisyonlarınca 2005 yılında yapılan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdiri sonucu belirlenen değerler esas alınarak tahakkuk ettirilen birinci taksit tutarı mahsup edilerek, kalan kısım 2006 yılının Kasım ayı içinde tarh ve tahakkuk ettirilecek ve mükelleflerden 2006 yılının ikinci taksiti olarak tahsil edilecektir. 2006 yılına ait birinci taksitin mahsubunda, ödenme şartı aranmayacaktır.

## EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ(ARSA ) Örnek

...MALTEPE..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ..... Numarası:357855343475..... İL-İLÇE-BELDE İSTANBUL.....	Emlak Vergisi Sicil No:..103526..... Vatandaşlı Vergi Kimlik No:945005475634.....
---	---

**TABLO I-KİMLİK BİLDİRİMİ**

MÜKELLEFİN	Soyadı	KILIÇ		İKAMETGAH ADRESİ	Mahalle/Semt	Göztepe
	Ad ı(Kurum ise Unvanı)	Şaban			Cadde/Sokak	F.Kerim GÖKAY
	Baba Adı	Abdullah			Kapı No : 236	Daire No :14
	Ana Adı	Ayşe			İl - İlçe	İSTANBUL-Kadıköy
	Doğum Yeri/Tarihi	Ağrı, 1955			Telefon	0216 3695757
	Nüfusa K.Olduğu Yer	İstanbul		Mahalle/Semt	Göztepe, Çemenzar	
	Uyruğu	T.C		Cadde/Sokak	M.KAYA	
	Cilt No	236		Kapı No :15	Daire No :	
	Aile Sıra No	27	Cinsiyeti Kadın <input type="checkbox"/> Erkek <input checked="" type="checkbox"/>	İl - İlçe	İstanbul-Kadıköy	
	Sıra No	16		Telefon	0216 5679276	

**TABLO II – ARSA BİLDİRİMİ**

		ARSAYA AİT BİLGİLER	1.ARSA	2.ARSA	3.ARSA
ADRES BİLGİLERİ	1	Belediye sınırları veya mücavir alanlar içinde ise Belediyenin adı	KADIKÖY		
	2	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	Örnek Mah.		
	3	Cadde ve sokağı (değer bakımından farklı bölgede İse farklı bölgenin adı)	Atatürk Caddesi		
TAPU BİLGİLERİ	4	Tapuda Kayıtlı olduğu	Pafta No : <b>784</b>		
			Ada/Parsel No : <b>352/56</b>		
			Cilt/Sahife No : <b>36/13</b>		
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5	Arsanın (Parsel) yüzölçümü (m2)	<b>400</b>		
	6	Hisseli ise hisse nispeti	<b>Tam</b>		
	7	Hisseye isabet eden arsanın yüzölçümü (m2)	<b>400</b>		
	8	Arsanın iktisap tarihi	<b>01.03.2001</b>		
	9	Kısıtlılık hali varsa başlangıç tarihi	-		
	10	Varsa muafiyetin başlangıç yılı ve uygulama süresi	-		

**Adı soyadı ve İmza**

➤ **Hesaplanan emlak vergisinin 2006 yılına ait birinci taksitten az olması durumu:**

Takdir komisyonlarınca düzeltmeye gerek görülerek yeniden takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri esas alınarak 2006 yılı için hesaplanan emlak vergisi, birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergiden az ise aradaki fark, verginin ödenmiş olması halinde, mükellefin ilgili belediyeye olan diğer borçlarına mahsup edilecek; borcun bulunmaması halinde ise mükellefe red ve iade olunacaktır. Mükellefin 2006/1 emlak vergisi taksitini ödememiş olması durumunda söz konusu fark tahakkuktan terkin edilecektir.

**Örnek** Mükellef (B), Aydın Belediyesi sınırları içinde sahibi bulunduğu arsa için, 2007 yılında yapılan takdir sonucu belirlenen vergi değeri 20.000 YTL dir. Buna göre, ilgili belediye tarafından 2007 yılı emlak vergisi değeri üzerinden ( $20.000 \times \%03=$ ) 60 YTL emlak vergisi tarh ve tahakkuk ettirilmiştir. Mükellef (B) de bu tutarın 30 YTL lık kısmını 2007 yılı emlak vergisinin birinci taksiti olarak süresinde ödemiştir.

Ancak, ilgili takdir komisyonu söz konusu yer için belirlenen asgari metrekaresi birim değerinin düzeltilmesine gerek görmüş ve yapılan düzeltme sonucunda aynı arsanın vergi değeri 7.000 YTL na inmiştir. Takdir edilen yeni değerlere göre söz konusu arsanın 2007 yılı arsa vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

<b>Arsanın vergi değeri</b>	<b>7.000.- YTL</b>
<b>2007 yılı arsa vergisi (<math>7.000 \times \%03=</math>)</b>	<b>21.- YTL</b>

Yeniden takdir edilen değer sonucunda, 2007 yılı için mükellef adına tahakkuk ettirilen arsa vergisi 21 YTL olmaktadır. Mükellef 2006 yılında yapılan arsa takdirleri sonucunda belirlenen değerlere göre 2007 yılının birinci taksiti olarak tahakkuk ettirilen 30 YTL ni ödemiştir. Bu durumda, ( $30-21=$ ) 9 YTL mükellefin ilgili belediyeye olan Emlak Vergisi Kanunu ve Belediye Gelirleri Kanunu kapsamındaki diğer borçlarına mahsup edilecektir. Bu tutarın mükellefin başka belediyeye olan borçlarına ya da Emlak Vergisi Kanunu ile Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında yer almayan borçlarına mahsubu mümkün değildir. Borcun bulunmaması halinde ise söz konusu tutar mükellefe red ve iade olunacaktır.

**Örnek** Mükellef (C)'nin Aydın Belediye sınırları içinde sahibi bulunduğu işyeri için, ilgili belediye tarafından 2007 yılı birinci taksit tutarı olarak 75 YTL bina vergisi tahakkuk ettirilmiştir. Mükellef bu tutarı ödememiştir. Takdir komisyonlarınca düzeltmeye gerek görülerek yeniden takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekaresi birim değeri esas alınmak suretiyle söz konusu işyerine ilişkin 2007 yılı için hesaplanan emlak vergi değeri ise 30.000 YTL dir. Bu durumda binanın 2007 yılı bina vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

<b>Binanın vergi değeri</b>	<b>30.000 YTL</b>
<b>2007 yılı bina vergisi (<math>30.000 \times \%02=</math>)</b>	<b>60 YTL</b>

2007 yılı için tahakkuk ettirilen bina vergisi 60.YTL dir. Mükellef 2006 yılında yapılan arsa takdirleri sonucunda belirlenen değerlere göre 2007 yılının birinci taksiti olarak tahakkuk ettirilen 30.YTL. Ödememiştir. Bu durumda, (75-60=) 15 YTL tahakkuktan terkin edilecektir.

**Örnek** Mükellef (D) İzmir Büyükşehir Belediye sınırları içinde sahibi bulunduğu konut için, ilgili belediye tarafından 2007 yılı için 130 YTL bina vergisi tahakkuk ettirilmiş olup bu tutarın 65.YTL. kısmı bina vergisinin birinci taksiti olarak mükellef tarafından ödenmiştir. Takdir komisyonlarınca düzeltmeye gerek görülerek yeniden takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri esas alınmak suretiyle söz konusu konuta ilişkin 2007 yılı için hesaplanan emlak vergi değeri ise 75.000 YTL dir. Bu durumda binanın 2007 yılı vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

<b>Binanın vergi değeri</b>	<b>75.000 YTL</b>
<b>2007 yılı bina vergisi (75.000 x %02=)</b>	<b>150 YTL</b>
<b>2007 yılı bina vergisinin ikinci taksiti olarak tahakkuk ettirilen tutar (150 – 65=)</b>	<b>85 YTL</b>

Mükellef (D), belediye tarafından tahakkuk ettirilen 85 YTL. İkinci taksit olarak 2007 yılının Kasım ayı içinde ödeyecektir

### **1.3.6.Arsalar ve Araziler için Vergi Değerinin hesaplanması**

#### **➤ Arsa Ve Arazilerde Vergi Değerinin Hesabı**

Emlak Vergisi Kanununa göre, arsa ve arazilerin 2007 yılına ait vergi değeri; takdir komisyonlarınca yeniden takdir edilmek suretiyle kesinleşen arsa ve arazinin metrekare birim değeri ile mükellefler tarafından belediyelere en son verilmiş bulunan emlak vergisi beyannamesinde/bildiriminde yer alan arsa veya arazinin yüzölçümünün (hisseli ise hisseye isabet eden kısmının) çarpılması suretiyle tespit edilecektir

## EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (ARAZİ) örnek

...GEBZE.....	Emlak Vergisi Sicil No: 96789
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA	
KOCAELİ.....	Vatandaşlık Numarası :222355426789
.....	
.....	

### TABLO I-KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFİN	BÜLBÜL		İKAMETGÂH ADRESİ	Mahalle/Semt	Göztepe
	Soyadı	Süleyman		Cadde/Sokak	M.KAYA Sokak
	Ad ı(Kurum ise Unvanı)	Salih		Kapı No :15	Daire No :2
	Baba Adı	Fatma		İl - İlçe	İSTANBUL
	Ana Adı	Suşehri		Telefon	0216 5666743
	Doğum Yeri/Tarihi	İstanbul		Mahalle/Semt	Göztepe
	Nüfusa K.Olduğu Yer	T.C	Cadde/Sokak	M.KAYA Sokak	
	Uyruğu	61	Kapı No : 15	Daire No :	
	Cilt No	50	İl - İlçe	İSTANBUL-Kadıköy	
	Aile Sıra No	26	Telefon	0216 5669267	
Sıra No		Cinsiyeti	Kadın <input type="checkbox"/> Erkek <input type="checkbox"/>		

### TABLO II – ARAZİ BİLDİRİMİ

ARAZİYE AİT BİLGİLER		1. ARAZİ	2.ARAZİ	3.ARAZİ
ADRES BİLGİLERİ	1	Belediye sınırları veya mücavir alanlar içinde ise Belediyenin adı	Gebze	
	2	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	Denizli	
	3	Bulunduğu semtin veya mevkiinin adı	Üç Kuyular	
TAPU BİLGİLERİ	4	Tapuda Kayıtlı olduğu	Pafta No : <b>211</b>	
			Ada/Parsel No : <b>553</b>	
			Cilt/Sahife No : <b>16/08</b>	
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5	Arazinin (Parsel) yüzölçümü (m2)	<b>3600</b>	
	6	Hisseli ise hisse nispeti	<b>Tam</b>	
	7	Hisseye isabet eden arazinin yüzölçümü (m2)	<b>3600</b>	
	8	Arazinin Cinsi (Kıraç ,Taban , Sulak)	<b>Sulak</b>	
	9	Arazinin iktisap tarihi	<b>27.04.2004</b>	
	10	Kısıtlılık hali varsa başlangıç tarihi	<b>Yok</b>	
	11	Varsa muafiyetin başlangıç yılı ve uygulama süresi	-	

Adı soyadı, İmza

Şekil.1.3.Arazi Bildirim Formu

Emlak beyannamesi, ülke sınırları içinde yer alan bina, arazi ve arsaları vergilendirmektedir.

Emlak vergi beyannamesi her dört yılda bir genel beyan döneminde mükelleflerin bağlı oldukları ilgili belediye vergi dairelerine verilir.

Emlak Vergisi oranları aşağıda tablo şeklinde verilmiştir. Emlak vergisinde tarife ad volarem tarifedir. Tek oranlı bir tarife geçerlidir.

<b>CİNSİ</b>	<b>Belediye sınırları içinde ve Mücavir Alanlar içinde</b>	<b>DİĞERLERİ</b>
<b>Bina</b>	<b>Binde : 2</b>	<b>Binde :1</b>
<b>Büro,Dükkan, Mağaza, İşyeri</b>	<b>Binde : 4</b>	<b>Binde :2</b>
<b>Arsa</b>	<b>Binde : 6</b>	<b>Binde:3</b>
<b>Arazi</b>	<b>Binde : 2</b>	<b>Binde :1</b>

Emlak vergisi beyana dayalı bir vergi olduğu için mükellefin beyanı üzerine tarh edilir. Emlak beyannamesinde beyanname dört yılda bir verilmesine karşın emlak vergisi yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. İlk taksit Mart, Nisan, Mayıs aylarında, diğeri yani ikinci taksiti Kasım ayında olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.

Beyannameye konu taşınmazın el değiştirmesi halinde satıcı satışın yapıldığı takvim yılı içinde beyanname vermek zorundadır. Emlak vergisi yukarıda açıklanan konularda da belirtildiği gibi belediyelere, köylerde ise muhtarlıklara ödenmektedir.



## UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Emlak Vergisi Beyanname formunu temin ediniz.	➤ Belediye Emlak vergi Dairesine giderek istenilen formları alabilirsiniz. Yanlış yapma ihtimaline karşın fazla miktarda form alınız.
➤ Emlak Vergi Beyannamesini düzenleyiniz.	➤ Emlak vergi beyannamesinin ne şekilde doldurulması gerektiğini, hesaplamaların nasıl yapıldığını gerek belediyeden, gerekse muhasebe bürolarından yardım alabilirsiniz. ➤ Beyanname bilgilerinin doğru şekilde yazılıp yazılmadığını kontrol ediniz. ➤ Vergi Değeri hesaplamalarının doğru yapılp yapılmadığını kontrol ediniz. ➤ Doldurulan beyannameyi imzalayınız.
➤ Emlak Beyannamesini Belediye emlak vergi dairesine veriniz.	➤ Doldurduğunuz beyannamelerin hangi belediye sınırları içinde olduğunu tespit ederek, beyannameleri ilgili belediyeye veriniz. ➤ Beyanname örneğinden bir adet “aslı gibidir” şeklinde onaylatınız.
➤ Beyannameyi Tahakkuk ettiriniz.	➤ Belediye emlak vergi dairesinin tahakkuk servisine giderek tahakkuk fişini düzenletiniz, bir suretini alınız
➤ Tahakkuk bedelini ödeyiniz.	➤ Tahakkuk fişine uygun olarak vezneye ödemeyi yapınız. .

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

### A. OBJEKTİF TESTLER.

Aşağıdaki sorulara doğru (D),yanlış (Y) olarak cevap veriniz:

Değerlendirme Ölçütleri	Doğru	Yanlış
1. Kişilerin sahip oldukları bina, arsa ve arazilere emlak denir.		
2. Yapıldığı maddenin özelliğine bakılmaksızın kara ve su üzerindeki sabit inşaaata bina denir.		
3. Emlak beyannameleri, emlağın bulunduğu gelir vergi dairesine verilir.		
4. Emlak beyanlarında, bina, arsa ve araziler aynı beyannameye yazılmaz.		
5. Veraset belgesi, ölen bir kimsenin mirasçılarını ve kim veya kimler olduğunu gösteren bir belgedir.		

### b. Aşağıdaki sorulara ait doğru seçenekleri bulunuz.

6. Yerleşim alanları ve yapılmış yollar dışında kalan alanlara ne denir?  
A) Arazi B)Emlak C)Arsa D) Mücavir alan
7. Belediye sınırları içinde bulunup belediye tarafından parsellenmiş araziye ne denir?  
A) Arazi B) Tarla C) Arsa D) Hazine arazisi
8. Köprüler, Viyadükler, barajlar, yollar ve kanalizasyon gibi yapılara ne ad verilir?  
A) Mesken B)Sanat yapıları C)Hizmet Binası D) Kamusal Yapı
9. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi ahşap yapıların özelliğinden değildir?  
A) Ahşap iskeletlidir. C) En çok iki kat yapılabilir  
B) Kat yüksekliği en fazla 3mt.dir. D) Arsa sınırına bitişik olmalıdır
10. İskeleti olmayan ve betonarme olan yapılara ne denir?  
A) Kâgir B)Ahşap C) Betonarme D) Çelik karkas
11. Aşağıdakilerden hangisi oluşumuna göre arazi çeşitlerinden biri değildir?  
A) Tarım arazisi B)Sulak arazi C)Orman D)Çöller
12. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi cinslerine göre araziler içinde yer almaz?  
A) Bataklıklar B) Taban Arazisi C) Sulak Arazi D) Kumlu Arazi
13. Miras yoluyla emlak beyanında aşağıdaki belgeler içinde hangisi olmamalıdır?  
A) Tapu Fotokopisi B) Veraset İlamı C)Sürtücü belgesi D)İsim listesi
14. Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde işyerleri için Emlak Vergi %0 oranı nedir?  
A) 2 B) 4 C) 6 D) 8
- Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız.

## DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığımız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz

Tüm sorulara doğru cevap verdiyseniz diğer faaliyete geçiniz.

### B.UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki kriterlere göre değerlendiriniz.

Değerlendirme Kriterleri	Evet	Hayır
Emlak tanımını yapabiliyor musunuz?		
Emlak çeşitlerini sıralayabiliyor musunuz?		
Emlak beyannamesi formunu temin ettiniz mi?		
Emlak beyannamesi çeşitlerini sayabiliyor musunuz?		
Emlak beyannamesini düzenleyebiliyor musunuz?		
Beyanname düzenleme zamanını belirlediniz mi?		
Vergi oranlarını doğru uyguladınız mı?		
Beyannameyi belediyeye verdiniz mi?		
Tahakkuk Fişini aldınız mı?		
Tahakkuk fişine göre ödeme yaptınız mı?		

## DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı **evet** ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

# ÖĞRENME FAALİYETİ-2

## AMAÇ

Öğrenci, gerekli belgeler verildiğinde Bölge imar planını alabilecektir.

## ARAŞTIRMA

Sevgili öğrenci, bu faaliyet öncesinde yapmanız gereken öncelikli araştırmalar şunlardır:

- Oturduğunuz konutun imara uygunluğunu araştırınız.
- İmar planının nasıl yapıldığını belediyeden bilgi toplayınız.
- Çevrenizdeki bina, park, bahçe müze, okul, dini yapıları imar mevzuatı açısından inceleyiniz.

Araştırma işlemleri için internet ortamı, belediye emlak ünitelerini ve sigorta şirketlerini, personelin düşüncesini araştırıp gözlemlemeniz gerekmektedir.

## 2. BELEDİYE İMAR PLANI

Çevrenizde sit alanı bulunup bulunmadığını araştırınız. Belediyeden bölge imar planı çıkarabilmek için aşağıdaki konuların incelenmesi, araştırılması ve emlak komisyonculuğu tekniğinin geliştirilmesi açısından önem taşımaktadır. Bu beceriyi elde edebilmek için gerekli bilgiler aşağıdaki bölümlerde açıklanmıştır.

### 2.1. Vekâletname

Vekâletname konusu “Noter İşlemleri” modülünde kapsamlı bir şekilde açıklanmış olduğundan bu modülde kısaca değinilecektir. Modülün izleyen bölümlerinde vekâletname konusuna değinilmeyecektir.

Kişinin yapılmasını istediği işleri ve bu işler için tayin edilen temsilciyi gösteren resmi belgedir.

Vekâlet yoluyla temsil sadece gerçek kişiler arasında sözkonusu olup, tüzel kişiler bunu temsilcileri vasıtası ile yerine getirirler. Tüzel kişiliğin temsilcileri gerçek kişiler olduğundan, bunların da vekâlet yoluyla temsil edilmeleri mümkündür.

Vekâletname düzenlemeye yetkili makamlar

- Noterler
- Türkiye dışında, Türk Konsoloslukları

## Vekâletnamelerde Bulunması Gereken Hususlar

- Noterliklerce veya konsolosluklarca düzenlenmiş olması
- Vekâlet verenin kimliğinin vekâletname de nüfus hüviyet cüzdanı veya nüfus memurluğundan alınan kayıt örneğine göre tespit edilmiş bulunması,
- Vekâletname üzerinde, vekâlet verenlerin fotoğraflarının yapıştırılmış olması
- Vekâletnamede, yapılacak işleme, vekâlet verenin açıkça yetki verdiği belirtilmiş olması.

ÖRNEK: Satış, hibe, trampa, taksim, ifraz, intikal gibi işlemlerde mutlaka vekilin açıkça yetkili olduğu vekâletname metninde belirtilmelidir.

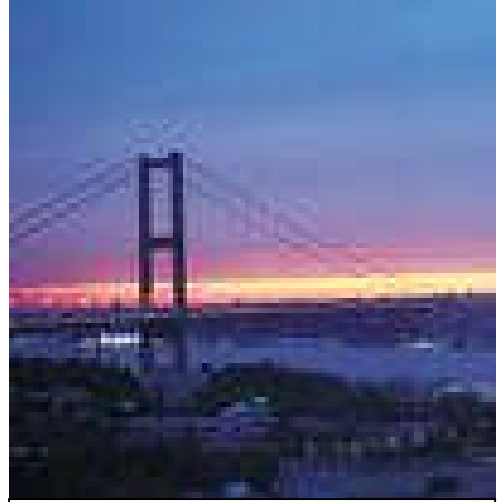
- İbraz edilen vekâletname tevkilen (Vekil başkasına yetkisini devretmişse) düzenlenmiş ise ilk vekâletnamede ve bu yetkiye dayanarak düzenlenen ikinci vekâletnamede devir yetkisinin açıkça izah edilmiş olması gerekmektedir.

## 2.2. İmar ve İmar Planı

İmar, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmesidir. Kapsam olarak bakıldığında yurt sathında inşa edilecek tüm yapıların imar kanunu içinde düşünüleceği hükmü yer almaktadır. Yani ülke genelinde yapılacak tüm planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar imar yasası hükümlerine tabi olmalıdır.

İmar Planları, yöre halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçların, iyi

yaşama düzenini ve çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla, ülke, bölge ve şehir verilerine göre oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel fonksiyonların arasında mevcut ve sağlanabilecek imkânlar ölçüsünde en iyi çözüm yolları bulmak için, varsa kadastro durumu da işlenmiş onaylı haritaların kopyaları üzerine **nazım plan** ve **uygulama planı** olarak düzenlenip onaylanmış planlara denir.



**Resim:2.1. İmar Planları önemlidir.**

### ➤ **Nazım İmar Planı**

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

### ➤ **Uygulama İmar Planları**

Uygulama İmar Planı; tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Yukarıda belirtilen imar planları dışında hazırlanan başka imar planları da bulunmaktadır. Bu planları şu şekilde sıralamak mümkündür.

### ➤ **İlave İmar Planı**

Mevcut İmar planlarının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planlarının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan planlardır.

### ➤ **Çevre Düzeni Planı**

Ülke ve bölge planları kararlarına uygun olarak, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazinin kullanılmasını belirleyen planlara Çevre Düzeni Planı denir. Çevre düzeni Planını şu şekilde tanımlamak da mümkündür.

Ülke içinde, sanayi, tarım, turizm, doğal ve kültürel değerler gibi sektörel özellik gösteren bir belediye sınırını aşan veya birden fazla belediyeyi ilgilendiren alanlarda varsa bölge planlarına uygun olarak düzenlenen yerleşme ve arazi kullanım biçimlerinin belirlediği 1/ 25000 veya daha küçük ölçekli çizilen nazım planlar ve uygulama planları için esas teşkil eden, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen ve açıklama raporu ile bir bütün olan planlardır.

### ➤ **Metropolitan Planlama**

Ülke veya herhangi bir bölgesini sosyal ve ekonomik yönden gelişmesini temin etmek amacı ile ulusal planlamaya bağlı olarak, kamu yatırımlarının zaman ve mekan içerisinde dağılımını gösteren ve uygulamayı sağlayacak bir mahalli idari sistemini tanımlayan planlamadır.

### ➤ **Mevzii İmar Planı**

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

### ➤ **Revizyon İmar Planı**

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

### ➤ **Koruma İmar Planı**

Sit niteliğindeki yerleşme alanlarında düzenlenen koruma ve geliştirme amaçlı plan olup, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununca tanımlanan taşınmaz eski eser kapsamındaki “anıt”, “külliye”, “sit”, “arkeolojik sit”, “ören yeri” ve “doğal sit”ler ile, kent mekanı ve bunu bütünleyen çevresel alanlarda yer alan tarihi, arkeolojik ya da mimari değeri bulunan eski eser ve sanat yapılarının ya da tek tek sanat değeri taşımaları bile bozulmamışlıkları ve bütünlükleri açısından belirli bir devri karakterize eden yerleşme dokuları ve kent parçalarının topluca oluşturdukları “kentsel sit” alanlarının korunmaları, bu alanlara uygun yeni kentsel fonksiyonlar getirilmesi ile bu çevrelerde yeni yapılar yapılabilmesi için uyulması gereken koşulları yeterli ayrıntıda belirleyen plandır.

### ➤ **Parselasyon Planı**

Mevzuata, uygulama imar planı ve plan notlarına uygun yapılaşmaya temel oluşturmak, kamu hizmet ve tesis alanlarının kamu eline geçmesini sağlamak amacıyla hazırlanan, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerinde esas alınan arazi ve arsa düzenleme işlemini gösteren plandır

## **2.3. İmar Mevzuatı**

İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır. Bu kanuna göre imar mevzuatını yurt sathında inşa edilecek tüm yapıların bu kanuna uygun olarak yapılması hükmü getirilmiştir. Bu nedenle ülke genelinde yapılacak tüm planlar ile inşa edilecek resmi ve özel yapıların bu yasa hükümlerine bağlı olacağı belirtilmiş olup buna uymayanların cezalandırılacağı ifade edilmiştir.

### **2.3.1. Amaç, Kapsam, Genel Esas ve İstisnalar**

İmar Kanunu, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar İmar Kanunu hükümlerine tabidir. Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

Turizmi Teşvik Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İmar Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile İstanbul Boğaziçi

Kanunu ve Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, İmar Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.



**Resim:2.2.Şehir Yerleşim Haritası**

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, İmar Kanunu hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

### 2.3.2.İmar Planlarına İlişkin Tanımlar

İmar Kanununda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır.

➤ **Nazım İmar Planı;** İmar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı plandır.

➤ **Uygulama İmar Planı;** Nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

➤ **Yerleşme Alanı;** imar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

➤ **İmar Adası;** imar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

➤ **İmar Parseli;** İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu,

➤ İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir

➤ **Kadaastro Adası;** kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

➤ **Kadaastro Parseli;** kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

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

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

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

➤ **Bakanlık;** Bayındırlık ve İskân Bakanlığıdır.

➤ **Mücavir Alan;** imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

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



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

### 2.3.3. İmar Planları İle İlgili Esaslar

İmar Planlarının yapılması, bu planların taslak olarak hazırlanması, planlarda değişiklik yapılması ve imar kanununa uygun duruma getirilerek uygulamaya konulması gerekmektedir. Bununla ilgili hususlar aşağıda belirtilmiştir.

#### ➤ **Planlama Kademeleri, Hâlihazır Harita ve İmar Planları**

Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; “Bölge Planları” ve “İmar Planları”, imar planları ise, “Nazım İmar Planları” ve “Uygulama İmar Planları” olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.

Hâlihazır harita ve imar planlarının yapılmasında aşağıda belirtilen hususlara uyulur.

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

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

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

Haritaların alınmasına veya imar planlarının tatbikatına memur edilen vazifeliler, vazifelerini yaparlarken 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 7. Maddesindeki yetkiye haizdirler.

#### ➤ **Planların Hazırlanması Ve Yürürlüğe Konulması**

Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

- **Bölge planları;** sosyoekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.
- **İmar Planları;** Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır

Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi 15 gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları 15 gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar

Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlığa gönderilir. İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir.

Belediye Başkanlığı ve mülki amirlikler, imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

#### ➤ **İmar Planlarında Bakanlığın Yetkisi**

Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinde veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.

Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin, ilgili kuruluşlardan gerekli görüş, (Belediye) alınarak Çevre İmar bütünlüğünü bozmayacak imar tadilatları ve mevzi imar planlarının ve buna uygun imar durumlarının Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler. ilgili belediyeler görüşlerini 15 gün içinde bildirir.

Bir kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını re'sen yapar ve onaylar.

Bakanlık birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde re'sen onaylar.

Kesinleşen planlar ilgili belediyelere ve valiliklere tebliğ edilir. Bu planların uygulanması mecburidir. Re'sen yapılan planlardaki değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

### ➤ İmar Programları, Kamulaştırma Ve Kısıtlılık Hali

Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir.

Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

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

### ➤ Kamuya Ait Gayrimenkuller

İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın hâlihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Bu suretle kamulaştırılan arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz..Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.

### ➤ Cephe Hattı

İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre, İmar kanununda belirtilen müddetler içerisinde veya başka bir şekilde çözüm bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.

### ➤ İmar Planlarında Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerler

İmar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapıncaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Birinci fıkrada yazılı yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder.

Onaylanmış imar planlarında, birinci fıkrada yazılı yerlerdeki arsa ve arazilerin, bu Kanunda öngörülen düzenleme ortaklık payı oranı üzerindeki miktarlarının mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu terk işlemlerinden ayrıca emlak alım ve satım vergisi alınmaz.

### ➤ İrtifak Hakları, İfraz Ve Tevhid İşleri, Tescil ve Şüyuun İzalesi

Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

Belediyeler veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.

İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına(bölünmesine) veya tevhidine(birleştirilmesine) izin verilmez. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinin, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkin için 15 gün içinde tapuya bildirilir. Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi (anlaşmazlığın yayılmasının önlenmesi) için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

### ➤ **Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar**

Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder

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

Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuu izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.

Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.

### ➤ **Arazi Ve Arsa Düzenlemesi, Parselasyon Planlarının Hazırlanması Ve Tescili**

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

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 40 ını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüylanma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatleri olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

#### ➤ **Parselasyon Planlarının Hazırlanması Ve Tescili**

İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakati aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

#### 2.3.4.Yapı Ve Yapı İle İlgili Esaslar

##### ➤ Yapı Ve Yapı Ruhsatnamesi

Yapı;

- Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,
- Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile.

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.

İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için kanunda belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatı alınması zorunludur..Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir.

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

##### ➤ Ruhsat Alma Şartları, Geliştirme Alanlarında Yapı Ruhsatı

Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik (...) bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece **tapu** (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçen belge), **mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki** eklenmesi gereklidir.

Belediyeler veya valiliklerce (...) ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç 30 gün içinde yapı ruhsatı verilir.

Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren 15 gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir.

İskân hudutları içinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

- Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,
- Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırımlara veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75'ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir.

Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar

Toplu mesken alanlarında, ilgili şahıs veya kurumlarca ilgili idarenin izni ile bütünü inşa ve ikmal edilen teknik altyapının iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden bedel alınmadıkça, kendilerine yapı ruhsatı verilmaz.

Toplu mesken alanlarında altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs veya kurumlarınca yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz. Alınan bu paralar teknik altyapıyı yaptıranlara veya bu meblağı önceden ilgili idareye ödeyenlere aynen geri verilir.

Şu kadar ki, bir yolun iki tarafındaki parsel sahipleri bahis konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon şebekesinden istifade eden veya etmesi gereken parsel sahipleri teknik altyapı bedellerini ilgili idareye vermedikçe ilgili idarenin bu tesisleri inşa ve ikmal mecburiyeti yoktur.

Mevcut binalarda esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.

İmar Kanununun uygulanmasında Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri tatbik olunur. Tatbikatla ilgili diğer hususlar imar yönetmeliğinde belirtilir.

İmar planları ilke kararları ile yoğunluk ve yapı düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleşik alanlardaki uygulamada mevcut şehirsal teknik ve sosyal altyapının tevsi ya da yenilenmesi gereken durumlarda, şehirsal hizmetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katılma payları bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapı ya da bina sahiplerinden usulünce alınır.

İmar planlarında meskun saha (Yerleşim Alanı) olarak belirtilen yerlerde ise, gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapının bulunduğu sokaktaki lağım şebekesine veya varsa umumi fosseptiğe bağlanması, lağım şebekesi veya umumi fosseptik



olmayan yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaite göre ilgili idarece verilecek esaslar dahilinde gayrimenkulün içinde, gerekli olan tesisatın yapılması mecburidir. Bu bağlantılar mal sahibi tarafından ilgili idarece yapılacak tebligatla verilecek müddet zarfında yaptırılmadığı takdirde ilgili idare tarafından yıktırılır.

➤ **Kamuya Ait Yapı Ve Tesisler İle Sanayi Tesislerinde Ruhsat, Ruhsata Tabi Olmayan Yapılar Ve Uyacakları Esaslar**

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, kanunda sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracığı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskân ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir.

Yapının fenni mesuliyetini üzerine alan meslek mensupları yapıyı ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptırmaya, ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ruhsatı veren belediyeye veya valiliklere (...) bildirmeye mecburdurlar. Bu ihbar üzerine 32'nci maddeye göre işlem yapılır.

Yapının cinsine, önemine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inşaatın kontrolünün İmar Kanununun 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir.

Yapının, fenni mesuliyetini üzerine almış olan meslek mensubu, bu vazifeden çekildiği takdirde, tatil günleri hariç, üç gün içinde, mucip sebepleriyle birlikte keyfiyeti yazılı olarak ilgili idareye bildirmekle mükelleftir, aksi takdirde kanuni mesuliyetten kurtulamaz.

Fenni sorumlunun herhangi bir sebeple istifası halinde istifa tarihinden önce yapılan işlerde sorumluluğu devam eder

Fenni sorumluluğu üzerine alanın istifa veya ölümü halinde başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti deruhte etmedikçe yapının devamına müsaade edilmez.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde özel inşaat yapan müteahhitlerin sicilleri belediyelerde, bu hudutlar dışında özel inşaat yapanların sicilleri de valiliklerce tutulur.

### ➤ **Ruhsat Müddeti Ve Yapı Kullanma İzni**

Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep (kazanılmış) haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; İmar Kanununa göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç 30 gün içinde neticelendirmek zorundadır.. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. (...)

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine uyulmamasından doğacak sorumluluktan kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

### ➤ **Kullanma İzni Alınmamış Yapılar, Ruhsatsız Veya Ruhsat Ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanan Yapılar**

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

Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni sorumlu tarafından tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.

Durdurma, yapı tatil tutanağının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafları yapı sahibinden tahsil edilir.

### ➤ **Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Muvakkat Yapılar, İnşaat, Tamirat Ve Bahçe Tanzimi İle İlgili Tedbirler Ve Mükellefiyetler**

İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.

Bu gibi hallerde verilecek sürenin 10 yıl olması, yapı izni verilmeden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve sayısının 10 yıllık süre için, süreli inşaat veya tesisat olduğunun, gerekli ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Geçicilik süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar

Birinci fıkrada sözü geçen bir parselde, esasen kullanılabilen bir bina varsa bu parselde yeniden inşaat ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyeceği gibi, birden fazla muvakkat yapıya izin verilen yerlerde dahi bu yapıların ölçüleri toplamı yönetmelikte gösterilen miktarları geçemez. Bu maddenin tatbikinde kadastral parsel de bir imar parseli gibi kabul olunur

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat veya tesisler yıktırılırlar. 10 yıllık geçicilik süresi dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediye veya valiliklere ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yapı, yol sınırına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması, mecburidir.

Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline yayalar için uygun geçiş sağlamak ve yukarıdaki tedbirler alınmak şartıyla müsaade olunabilir.

Bu gibi hallerde mülk sahibi veya inşaatı deruhte eden kişi veya kuruluşun sahipleri gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alırlar.

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

Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez.

Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalarla bu gibi arsaların sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına yönetmelikle belirtilen veya civarın karakterine göre ilgili idarece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar.

### ➤ Kapıcı Daireleri Ve Sığınaklar, Otoparklar

Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır. Kapıcı daireleri ana bina içinde olabileceği gibi, nizamla, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi aşmamak şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de düzenlenebilir.

Bekçi, bahçıvan, kaloriferçi gibi müstahdemin ikametini yer ayrılması halinde bu yerlerde de aynı şartlar aranır. İmar kanunundaki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanır. Nerelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması gerektiği imar yönetmeliklerinde gösterilir. İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki ihtiyaçlar göz önünde tutularak lüzumlu gerekli otopark yerleri ayrılır.



**Resim:2.4.Otoparklar Yol işgalini önler.**

Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri gösterilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.

Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Mülk sahibi tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir.

➤ **Hâlihazır Haritaların, İmar Planlarının, Yapı Projelerinin Hazırlanması Ve Uygulanması,**

Hâlihazır harita ve imar planlarının hazırlanması ve bunların uygulanmasının fenni sorumluluğunu; uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları üstlenirler.

Yapıların, mimari, statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların uygulanmasıyla ilgili fenni sorumlulukları, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ile görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamları üstlenirler.

➤ **Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapılar, Alınması Gereken Tedbirler**

Bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe 10 içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir.

Tebliğati müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa bu işler belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

İlgilinin durumu ispat olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını gerekirse mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.

Arsalarda, evlerde ve sair yerlerde umumun sağlık ve selametini ihlal eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültü ve duman çıkaran tesislerin hususi mecra, lağım, çukur, kuyu; mağara ve benzerlerinin mahzurlarının giderilmesi ve bunların zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere tebliğ edilir.

Tebliğde belirtilen müddet içinde tebliğe riayet edilmediği takdirde belediye veya valilikçe mahzur giderilir; masrafı %20 fazlası ile arsa sahibinden alınır veya mahzur tevlit edenlerin faaliyeti durdurulur.

➤ **Arsaların Yola Bakan Yüzleri, Mücavir Alan, Ceza Hükümleri**

Belediyeler veya valiliklerce belirli yollar üzerinde mahzurlu bina bulunan veya binasız arsaların yola bakan yüzlerinin tayin edilen tarzda kapatılmasına karar vermeye yetkilidir. Bu takdirde gayrimenkulün sahipleri, belediye veya valilikçe verilen müddet içinde bu yerleri kapatmaya mecburdurlar. Bu mükellefiyete uyulmaması halinde belediye veya valilikçe gereği yapılarak masrafı arsa sahibinden tahsil edilir.

Mücavir alan sınırları belediye meclisi ve il idare kurulu kararına dayanarak valilikler tarafından Bayındırlık Ve İskân Bakanlığına gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek tasdik etmeye veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir

Mücvir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücvir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde mücvir alana alma ve çıkarma hususunda resen karar verebilir.

Ruhsat alınmadan veya ruhsat veya eklerine veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının yapı sahibine ve müteahhidine, istisnalar dışında özel parselasyon ile hisse karşılığı belirli bir yer satan ve alana para cezası verilir. Ayrıca fenni sorumluya bu cezaların 1/5'i uygulanır.

İmar kanununda yerine getirilmesi belirtilen yükümlülükleri yerine getirmeyen mal sahibine, fenni sorumluya ve müteahhide Kanunun gerektirdiği miktar kadar para cezası verilir.

Yukarıda belirtilen fiillerin tekrarı halinde para cezaları bir katı artırılarak verilir.

Kanunun sözkonusu maddelerinde gösterilen cezalar, ilgisine göre doğrudan doğruya belediyeler veya en büyük mülki amir tarafından verilir. İlgili idarenin Cumhuriyet Savcılığı aracılığıyla sulh ceza mahkemesine başvurması üzerine, bu mahkemelerce ayrıca, yukarıdaki fıkralara göre ceza verilen fenni mesuller ve müteahhitler hakkında 1 yıldan 5 yıla kadar meslekten men cezasına da hükmolunur.

Bu husustaki mahkeme kararları ilgili idarelerce Bakanlığa ve meslek mensubunun bağlı olduğu meslek teşekkülüne bildirilir. Bu maddeye göre belediyelerce verilen cezalar dolayısıyla tahsil olunan paralar belediye bütçesine irad kaydolunur.

#### ➤ **Boğaziçi Kanunu İle İlgili Hükümler**

Boğaziçi Kanununun İlgili maddesine göre kurulan organların görevine son verilmiştir. Bu kuruluşların görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilen çerçevede dahilinde İstanbul Büyük Şehir ve ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yürütülmesi kararı verilmiştir.



**Resim:2.5.Boğaziçi'nde yapılaşma imar iznine bağlıdır.**

Fiziksel çevrenin özürsüzler için ulaşılabilir ve yaşanılabilir kılınması için, imar planları ile kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulması zorunludur.

İmar planlarının tanziminde, planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu ibadet yerleri ayrılır.

İl, ilçe ve kasabalarda mülki idare amirinin izni alınmak ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla ibadethane yapılabilir. İbadet yeri, imar mevzuatına aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez.

➤ **Yapıların Amacında Kullanılması Ve Başka Amaçla Kullanılan Otopark Yerleri**

Herhangi bir sahada bulunan ve 2981 sayılı Kanunun yürürlüğünden sonra yapılan yapılar bölgesinin teşekkül şartlarına, imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz. Bu gibi yapılar Kanunun yayımı tarihinden itibaren 3 ay içinde inşa ettirenlerce eski şekline getirilir. Aykırılık bu süre sonunda düzeltilmezse Belediye veya valilikçe yapılır veya yaptırılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı kullanma izni alınıp, ruhsat ve eklerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilmiş ve 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen otopark yerlerinden otopark yönetmeliğine göre otopark tahsisi gerekenleri hakkında 37'nci maddenin son fıkrasına göre işlem yapılır.

Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı ve mevzuatına uygun olarak verilen ruhsat ve izinler geçerlidir.

➤ **Müşterek Giriş, Örfü Belde, Paftos**

Kanunun yürürlüğe girmesinden önce tapuda müşterek giriş olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen gayrimenkullerin imar planında kamu hizmet ve tesislerine ayrılanları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni dışında ise il idare kurulu kararı ile muvafakat aranmaksızın imar planındaki tahsis amacına uygun olarak tapuda terkin edilir.

Belediye hudutları ve mücavir sahalar içinde veya dışında bulunan gedik ve zeminler (örfü belde paftos) tamamen yıkılıp yok olarak varlıklarını kaybedip, kaybetmediklerine bakılmaksızın bu Kanun hükümlerine göre tasfiye olunurlar.

Tasfiyeye tabi tutulan taşınmaz mallardaki zemin hakları bedele çevrilmiştir. Zemin hakkı bedeli, ait olduğu taşınmaz malın zemine ait son emlak vergi değerinin 1/5'idir. Bu şekilde belirlenecek zemin hakkı bedeli, tapu idaresince gedik sahibinin müracaatı halinde zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya yatırılır. Müracaat edilmediği takdirde zemin sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilir.

Zemin hakkı bedelinin 1/4'ü peşin, bakiyesi en geç üç yıl içinde yıllık eşit taksitlerle ödenir ve bu bedele bankaca vadesiz mevduat faizi uygulanır. Peşin miktar ve taksitler 40000 TL. den az olamaz. Bu işlemlerden sonra tapu sicilinde gerekli terkin ve tashihsen resen yapılır.

Bankaya emaneten yatırılan veya ipotekle temin edilen zemin hakkı bedeli üzerindeki iddialar genel hükümlere tabidir.

İmar Affı Kanuna göre düzenlenmiş ve tasdik edilmiş olan ıslah imar planlarının uygulanmasında, inşaat ruhsatı verilmesine ilişkin şart ve şekilleri tespিতে, belediye ve mücavir alanlar içinde belediyeler, dışında valilikler yetkilidir.

Boğaziçi alanında mevcut çekme katlar aynı galeri içinde kalmak şartı ile tam kata iblağ edilir. Ancak teras kullanma hakkı daha önce tapuya tescil edilmemiş olan çatı katı malikleri emlak vergisi için beyan edilen daire bedelinin daire metrekaresine bölünerek bulunan bir metrekare değerinin kazanılan alan ile çarpımı sonucu bulunan değeri hisse oranlarına göre diğer kat maliklerine öder. Kendileri bulunmadıkları takdirde bu bedel isimlerine ulusal bir bankaya yatırılır.

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara belediyelerce yol, su, kanalizasyon, doğalgaz gibi alt yapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde başvurulması üzerine kullanma izni alınincaya kadar geçici olarak elektrik, su ve/veya telefon bağlanabilir.

Bu kanun kapsamında elektrik, su ve/veya telefon bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez.

### **2.3.5. Islah İmar Planı Yapacaklarda Aranacak Şartlar**

Islah imar planları;

- Belediye veya mücavir alan sınırları içinde belediyelerin, bu alanlara dışında ise valiliklerin, kendi bünyelerinde çalıştırdıkları şehir planlamacıları veya mimarlarca,
- Planlanacak alanın büyüklüğüne bakılmaksızın, konuda öngörülen ve bakanlıkça A,B,C,D,E, veya F Grubu Y.Ö.T.B. belgesi verilen kişi ya da kuruluşlardan, herhangi biri tarafından hazırlanır.
- Islah imar planlarının hazırlanmasında aşağıdaki hususlara uyulur:
  - Islah imar planları, varsa hâlihazır haritalar veya bütünlemesi yapılan hâlihazır haritalar üzerine çizilir. Hâlihazır haritaları bulunmayan alanların öncelikle hâlihazır haritaları yapılır.
  - Bölgenin yerleşmeye müsait olup olmadığını belirleyen jeolojik rapor hazırlanır.
  - Varsa kadastrum durum işlenir.
  - Kanun gereğince müracaatı yapılmış olan binalar, haritaya işlenir.
  - Planlanacak alan ilçenin, varsa kanun kapsamı dışında kalan yapılar belirlenir.
  - Yukarıdaki maddelere göre yapılan tespitlere göre planlanacak alanın kesin sınırı belirlenir.
  - Yapı adalarında yapılaşma koşulları belirlenir ve yollar kadar fiili durum dikkate alınarak yapılır.
  - Yapılaşma koşullarının belirlenmesinde, mevcut teknik donanım gözetilir ayrıca planlanacak alan içerisinde yerleşecek nüfus da göz önünde bulundurularak, gerekli sosyal ve teknik donanım alanları sağlanır.
  - Plan notları ile ilgili lejant paftası hazırlanır.



- Konut dışı arazi kullanım şekli belirlenir.
- Çizim tekniğinde “ imar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelik “ hükümlerine uyulur.
- Ölçek ve koordinatların belirlenir, kuzey işareti gösterilir. Buna göre Islah İmar Planları;
  - Belediye intikal ettikleri tarihten itibaren en geç bir ay içerisinde belediye meclislerince kanun kapsamında kalan belediyelerde ilçe belediye meclislerince, kabul edilerek yürürlüğe girerler.
  - Valiliğe intikal tarihinden en geç bir ay içerisinde il idare kurullarınca kabul edildikten sonra, valilikçe onaylandıktan sonra yürürlüğe girer.

### ➤ Tapu Verme İşlemleri Gecekondu Bölgelerinde Tapu Verme, İmar Plan Değişikliklerinde Uyulması Gerekli Esaslar

- Islah imar planı hazırlanıp onaylandıktan ve adedi göz önüne alınarak, kitap halinde çoğaltılarak veya pafta çoğaltılmak suretiyle talep sahiplerine bedeli mukabilinde verilir. Bedel belediye encümenince veya valiliklerce pafta veya sayfa bazında tespit edilir.
- Nüfusu 10.000 ‘in altında olan belediyelerin imar planları yürürlükte olup, İmar Kanunu gereğince çıkarılan yönetmelik hükümlerine tabiidir.
- Plan revizyon ve ilaveleri de bu bölümdeki esaslara tabidir.
- İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
  - İmar planındaki durumu değişecek olan teknik ve sosyal altyapı alanındaki gerçekleştirecek ilgili yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.
  - İmar planındaki bir teknik ve sosyal altyapı alanının kaldırabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer bir alanın ayrılması suretiyle alınacaktır.
  - İmar planında yeni bir teknik ve sosyal altyapı alanı ayrılması durumunda yukarıda belirlenen esaslara uyulur.

### 2.3.6.Bölge Planları Ve Çevre Düzeni Planları

Bölge planları, sosyal-ekonomi gelişme eğilimlerinin, yerleşimlerin, gelişme potansiyelinin, sektörel hedeflerin, faaliyetlerin ve alt yapının dağılımını belirlemek üzere hazırlanır. Yerleşmelerdeki fiziki ve sosyal-ekonomik gelişmelerin incelenmesi, karar mekanizmasının işleme, hedef belirleme işleri “Bölge planlama” ile başlamıştır.. Bir yerleşme veya yerleşim bütünü, ülkemiz geneli içinde kazandığı ağırlık belirlenmelidir. Bölge planları ilke planı olarak 1/100.000 ve 1/50.000 ölçekte hazırlanır. Bölge planlarını yapma yetkisi devlet planlama teşkilatına aittir

Çevre düzeni planı büyük şehir ya da bir arada planlanması gereken birden çok yerleşme merkezinin ilgili altındaki çevre için, bölge planı ile ilişkili olarak düzenlenen plan

olup, bölge planlarında alınan kararlara uygun olarak konut, sanayi, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen planlardır.

Çevre düzeni planı, planlanan mekân koruma kalkınma, yerleşme düzenleri getirir. İmar yapısı, 1605 sayılı yasa ile 26. Maddesinde yapılan değişiklik, imar ve iskân bakanlığına gerekli gördüğü durumlarda birden çok belediyeye kapsayan, ilgilendiren metropoliten imar planlarını belediye ve ilgili öteki yönetimlerin kararlarına başvurmadan yapmaya da yaptırmaya yetki verirken, metropoliten alan planlarından söz etmiştir. Sınıflandırmada metropoliten terimi yerine, uygulama alanını daha da genişletmek amacıyla çevre düzeni planı sözü kullanılmaktadır. Belediye ya da bir araya gelen belediyeler çevre düzeni planlarını kendileri de hazırlatabilirler. Bir araya gelmezler ya da ortak kararda birleşemezlerse, bu takdirde bakanlık plan için belediye, bucak, köy gibi yönetimlerin kararlarına başvurmadan çevre düzeni planı düzenler ya da düzenletebilir.

Çevre düzeni planı ile birlikte planın tamamlayıcı eki olarak bir de planlama eki raporu hazırlanır. Rapor planın gerçekleşme olanaklarını, uygulama programlarının ilkelerini belirtir. Kısaca çevre düzeni planı; plan bölgesi içinde şehirleşme hareketlerine yön vermek yerleşmeleri düzenlemek ve arazi kullanımları için hükümler getirmektir

Çevre Düzeni Planı şu hususları kapsar:

#### ➤ Sınırlar

- **Merkezi yönetim birimleri sınırları**
  - İl sınırı
  - İlçe sınırı
  - Bucak sınırı



**Resim:2.6. Baraj havzası koruma altındadır.**

- **Yerel yönetim birimleri sınırları**
    - Belediye sınırı
    - Köy sınırı
  - **Planlama sınırları**
    - Bölge planı sınırı
    - Çevre düzeni Plan sınırı
- **Alanlar**
- **Yerleşmeler**
    - Mevcut yerleşmeler
    - Gelişmesi dondurulacak yerleşmeler
    - Gelişmesi denetlenecek yerleşmeler
    - Gelişmesi serbest bırakılan yerleşmeler
  - **Enerji ağı ve tesisleri**
    - Enerji üretim tesisleri
    - Hidrolik
    - Termik
  - **Sulama tesisleri**
    - Barajlar
    - Kanallar
    - Borular
- **Toprak örtüsü**
- **Tarım alanı**
    - Toprak verimliliği
    - Orman
    - Milli parklar
    - Kullanım durumu
    - Meralar

Çevre düzeni planları arazinin son durumunu gösteren tomografik haritalar ya da hava fotoğrafları üzerine düzenlenir. Saptanmış kesin ölçeği olmamakla beraber, bölgeyi tamamen içine alabilecek biçimde 1/10.000 ya da 1/25.000 ölçekleri kullanılır. Planı yapımında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yetkilidir.

### **İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Zorunlu Esaslar**

İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanları kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

- İmar planındaki durumu değişecek olan teknik ve sosyal altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.

- İmar planındaki bir teknik ve sosyal altyapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer bir alanın ayrı olması suretiyle olabilir.
- İmar planında yeni bir teknik ve sosyal altyapı alanı ayrılması durumunda 1'nci bentteki esaslara uyulur.

### 2.3.7. Şehir İmar Planlarında Kentsel Kullanım Alanları Ve Tanımlar

Şehir İmar Planları çeşitli alanları içermektedir. Bu alanlar çeşitli şekilde kullanılmakta aynı zamanda çeşitli amaçlara hizmet etmektedir. Kısaca bu alanların neler olduğunu görelim.

#### ➤ Kentsel Konut Alanları

İmar planlarında konut yapımı için ayrılan meskun konut alanları ve kentin gelişmesi için ayrılan gelişme konut alanlarıyla, gecekondü önleme bölgeleri, toplu konut alanları gibi konut alanlarından oluşan iskan alanlarıdır. Bunlar da ;



**Resim:2.10.Gecekondular imara aykırıdır**

- **Meskûn Konut Alanları:** İmar planlarında belirlenmiş yapılaşma yoğunluğuna göre (yüksek, orta, düşük), yapı düzeni korunacak, düzeltilecek, sağlıklılaştırılacak ikamet bölgeleridir. Meskûn konut alanlarında, binaların zemin katlarında veya bodrum katlarında, sadece günlük ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilir.
- **Gelişme Konut Alanları:** İmar planlarında gelişme konut alanı olarak belirtilmiş ve yapı düzeni ile yapılaşma yoğunlukları (TAKS/KAKS oranları ya da yapı emsalleri ile ) belirlenmiş, kentin gelişmesine ayrılmış yerleşme alanlarıdır. Bu alanlarda, binaların zemin katlarında veya bodrum katlarında, sadece günlük ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilir.
  - **Toplu Konut Alanları:** Toplu Konut Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan alanlardır
  - **Gecekondü Önleme Bölgeleri:** Gecekondü Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.
  - **Gecekondü İslah Bölgeleri:** Gecekondü Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

#### ➤ Çalışma Alanları ve Yönetim Binaları:

İmar planlarında; yönetim merkezleri, kamu kurumu alanları, askeri alanlar, ticaret bölgeleri, tercihli ticaret bölgeleri, metropoliten aktivite merkezi, serbest bölge, sanayi bölgeleri, küçük sanayi alanları, depolama ve konut dışı kentsel çalışma alanları gibi çalışma hayatına ve kent yönetimine ayrılan alanlardır. Bu alanları şöyle sıralamak mümkündür.

- **Ticaret Bölgeleri:** İmar planlarında ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgelerde bürolar, iş hanları, gazino, lokanta, düğün salonu, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel, sosyal tesisler ile yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.
- **Tercihli Ticaret Bölgeleri:** İmar planlarında belirtilen tercihli ticaret bölgeleridir. İmar planlarında belirlenen koşullara göre bu bölgelerde ticaret bölgelerinde yer alan tesislere ilave olarak konutlar da yapılabilir. Ancak, bu bölgelerde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni inşa edilecek yapılarda, konut ve ticaret girişlerinin ayrı olarak tertip edilmesi gerekir.
- **Metropolitan Aktivite Merkezleri:** İmar planlarında belirlenmiş, konut, her türlü ticaret, depolama, büro, iş hani, eğlence yerleri, yönetim binaları, kamu kuruluşları, otel, motel gibi kullanımların yer aldığı bölgelerdir. Bu bölgelerde zemin katlarda konut yapılamaz. Ayrıca, bu bölgelerde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni inşa edilecek yapılarda, konut ve konut dışı kullanım girişlerinin ayrı olarak tertip edilmesi gerekir. Bu bölgelerde servis istasyonları; yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde yapılabilir.
- **Pazar Yerleri:** İmar planında tanımı getirilmiş fonksiyonların yer alacağı açık ve kapalı pazaryerleridir.
- **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** Bu alanlarda, servis istasyonları (yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde), çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyal ve kültürel tesis alanları bulunur. Sanayi ve küçük sanayinin gürültülü, tehlikeli, kokulu, patlayıcı yanıcı maddeler içeren ve bol su kullanan, depolayan, zararlı atık madde çıkartan, çevre sağlığı yönünden sakıncalı olanları yer alamazlar. Bu tür alanlarda inşaat yaklaşma sınırları içinde kalmak ve TAKS-KAKS ve /veya emsal değerleri aşılmamak kaydıyla bina kütle ölçüleri serbesttir.
- **Sanayi Alanları:** İmar planlarında orta ve büyük ölçekte üretim yapan sanayi tesislerinin yer aldığı bölgedir.
- **Küçük Sanayi Alanları:** Küçük ölçekte üretim yapan sanayi tesisleri ile tamirhane ve benzeri hizmet tesislerinin yer aldığı bölgelerdir.
- **Depolama Alanları:** Sanayi ve ticari ürünlerin depolanacağı tesislerin yer aldığı bölgelerdir.
- **Toptan Ticaret Alanları:** Toptan ticaret ve bu amaçla ilgili hizmet görecektir diğer yapı ve tesislerin yer aldığı alanlardır.
- **Serbest Bölge:** Bakanlar Kurulunca serbest bölge olarak ilan edilen alandır.
- **Yönetim Merkezi:** İmar planlarında, kentin yönetim merkezlerini tanımlayan yönetim birimlerinin yer aldığı alanlardır.
- **Kamu Kurum Alanları:** Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyece veya kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş

kamu tüzel kişilerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, hizmet binasının yanısıra lojman yapılabilir. Ancak lojman alanı toplam inşaat alanının % 10'unun geçemez.

- **Askeri Alanlar:** Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda belirtilen alanlardır.
  - **Akaryakıt İstasyonu:** Araçların akaryakıt, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı ve taşıtlarla ilgili bazı basit teçhizat parçalarını bulundurabilecek şekilde düzenlenmiş tesislerdir
  - **Servis İstasyonu:** Araçların, bakım-onarım, yağlama ve yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Bu tesislerin akaryakıt sağlayacak şekilde düzenlenmiş olanları akaryakıt istasyonu sayılır ve akaryakıt istasyonu ile ilgili hükümler uygulanır.
  - **Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İkmal İstasyonları:** Sıvılaştırılmış petrol gazlarının sabit tanklarda depolandığı, yakıt olarak sıvılaştırılmış petrol gazlarını kullanan sabit depolu karayolu taşıtlarına pompa vasıtasıyla ikmal hizmetlerinin verildiği istasyonlardır.
- **Turizm Yerleşme Alanları:** İmar planında; turizm konaklama tesisleri, turizm ve ikinci konut alanları, turizm ve tercihli kentsel kullanım alanları, günübirlik tesis alanları ile geleneksel üretim / satış ve pansiyon konut alanları, plaj alanları kıyı kesimlerindeki servis odakları gibi kullanımların yer aldığı alanlardır.



**Resim:2.12.Plajlar günübirlik alanlardır.**

**Konaklama Tesisleri:** Bu alanlar otel, motel, apart otel (bir turizm tesisine bağımlı olmak koşuluyla), tatil köyü, kamping gibi yataklı tesisler ile bunların lokanta, kafeterya, bar, diskotek gibi yan birimlerinin yer aldığı alanlardır.

- **Turizm Ve İkinci Konut Alanları:** Bu alanlar plan koşullarına bağılı olarak tercihe göre turizm konaklama tesislerinin veya 2. konutların yapılabilceği alanlardır

- **Turizm Ve Tercihli Kentsel Kullanım Alanları:** İmar planlarında (T) işareti ile belirlenmiş alanlar olup, bu alanlar turizm konaklama tesisleri, konut, ticaret ve büro binalarının yapılabileceği alanlardır.
- **Günübirlik Tesis Alanları:** Bu alanlar yapılaşma koşulları, imar planında belirtilen sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler ile plaj tesisleri (duş, kabin, WC, vb.), lokanta, gazino, kafeterya, çay bahçesi gibi toplumun yararlanabileceği tesislerin yer aldığı alanlardır.
- **Eğlence Ve Turizm Tesisleri:** Her türlü kır kahveleri, tavernalar, içkili ve içkisiz lokantalar gibi tesisleri, sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler ile plaj tesisleri (duş, kabin, WC, vb.) ve oyun salonu, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, restoran, kafeterya, birahane, dans salonu, düğün salonu, gece kulübü diskotek ve emsali içkili ve içkisiz yerleri kapsar.
- **Koruma Alanları:** Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre yapılanma şartları belirlenen arkeolojik, tarihi, kentsel ve doğal sit alanları ile, özel koşullu tarım alanları / tarımsal niteliği korunacak alanlar, tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları / organize tarımsal işletme alanları ve yapı yasağı ya da sınırlaması getirilen alanlar “Kentsel Koruma Alanları”dır.
  - **Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar:** Özel koşullu tarım alanları / tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları, doğal karakteri korunacak alanlar, organize tarımsal işletme alanları olarak gösterilen ve planda özel yapılaşma koşulları getirilmiş tarım alanlarıdır.
  - **Yapı Yasağı Veya Sınırlaması Getirilen Alanlar:** Jeolojik, topografik, morfolojik, su kaynağı koruma kuşağı, enerji nakil hattı, petrol boru hattı, su ve kanalizasyon vb. hatlar ile hava koruma bandı ve uçuş koridoru (konisi), askeri alanlar, askeri güvenlik alanları, sağlık koruma bantları, karayolları yol kenar koruma kuşağı gibi nedenlerle yapı yasağı ya da sınırlaması getirilen alanlardır.
  - **Yeşil Alanlar:** Toplumun yararlanması için ayrılan, günübirlik eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, gerek aktif gerekse pasif kullanımlı, bitki örtüsünün yoğun olduğu alanlardır. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartlar Enstitüsünün engelliler ile ilgili standartlarına uyulacaktır.
    - **Aktif Yeşil Alanlar:** Toplumun yararlanması için ayrılan kentsel ve bölgesel parklar (dinlenme alanları), çocuk bahçeleri, oyun alanları (semt spor sahaları), mesire alanları (piknik ve eğlence alanları), özel işlevlere ayrılmış yeşil alanlar gibi alanlar bu alanlar kapsamındadır.
    - **Parklar (Dinlenme Alanları):** Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise, bu alanlarda ancak WC, süs havuzları ve Pergola yapılabilir.

- **Çocuk Bahçeleri:** (0-6) ve (7-11) yaş gruplarının oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçler, süs havuzları, Pergola ve W.C yer alabilir.
- **Oyun Alanları (Semt Spor Sahaları):** İskân bölgeleri içinde yer alan gençlerin spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan açık alanlardır. Bu alanlarda, toplam inşaat alanı arsa alanının %3'ünü ve aynı zamanda 200 m<sup>2</sup>'yi ve yüksekliği 1 katı ( 3.80 m.) geçmeyen ve mülkiyet sınırlarına 5 metreden fazla yanaşmayan, sadece soyunma kabinleri, duş, WC kullanımı için yapı yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
- **Piknik, Mesire ve Eğlence Alanları:** Bu alanlar kentlilerin günübirlik eğlenecekleri ve dinlenebilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, WC ve bulaşık yıkama yerleri ile yapılaşma emsali %3'ü, yapı yüksekliği 2 kat 6.80 m. yi geçmemek koşulu ile lokanta, çayhane, satış yeri v.b tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
- **Rekreasyon Alanları:** Bu alanlar kentlilerin günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, , yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, WC ve bulaşık yıkama yerleri, sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler, açık hava tiyatroları ile yapılaşma emsali %3'ü, , yapı yüksekliği 2 kat 6.80 m. yi geçmemek koşulu ile su ve kara sporlarına ilişkin kapalı tesisler ile lokanta, çayhane, satış yeri v.b tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
- **Pasif Yeşil Alanlar:** Orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar, milli parklar, mezarlıklar, doğal karakteri korunacak vb. alanlardır.
- **Yeşil Bant:** Yeni gelişim alanlarında ve kent çeperlerinde, belirli bölgeleri veya kullanımları ayıran ve/ya birbirleriyle yaya bağlantılarını sağlayan, devamlılık gösteren ağaçların yoğun bulunduğu yaya dolaşma ve yürüme olanakları veren yeşil alanlardır.

#### ➤ **Kentsel Sosyal Altyapı Alanları:**

İmar planlarında kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim, sağlık, kültürel, dini vb. sosyal tesislerin yer alacağı alanlardır. İmar planlarında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde bu tür alanlar ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki kullanım amacına uygun olarak değerlendirilir. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartları Enstitüsünün engelliler ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur.



- **Eğitim Tesisleri Alanları:** Kamu tarafından yapılan veya imar planlarında özel ya da tüzel kişilerce yapılacağı belirlenmiş olan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak temel eğitim öncesi öğretim (kreş alanları), ilköğretim, ortaöğretim, temel eğitim, mesleki ve teknik öğretim ile yüksek öğretim tesislerinin yer alacağı alanlardır. Yeni yapılacak eğitim alanlarında açık alanlar tüm alanın 1/2'sinden az olamaz.
- **Sağlık Tesisleri Alanları:** Kamu tarafından yapılan veya imar planlarında özel ya da tüzel kişilerce yapılacağı belirlenmiş olan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, huzurevi (yaşlılar bakımevi) gibi tesislerin yer alacağı alanlardır.
- **Kültürel Tesis Alanları:** Kütüphane, konferans, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel tesislerin bulunduğu alanlardır.
- **Dini Tesis Alanları:** Cami, kilise, sinagog, havra, cem evi gibi ibadete açık dini tesisler ile bunların zorunlu müştemilatlarının bulunduğu alanlardır.
- **Sosyal Tesis Alanları:** Bu alanlar, kültürel tesisler, yurt, kreş, huzurevi, yetiştirme yurdu, güçsüzler evi, turizm bakanlığı danışma bürosu gibi kamuya ait tesisler ile kamu hizmeti gören vakıf ve meslek odalarına ait sosyal ve hizmet binalarının yer alacağı alanlardır.
- **Kentsel Ve Bölgesel Spor Alanları:** Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

#### ➤ **Özel İşlevlere Ayrılmış Alanlar**

İmar planında fuar, lunapark, festival alanları, hayvanat ve botanik bahçeleri, kültür park gibi işlevler için ayrılmış alanlardır.

- **Belediye Hizmet Alanı:** ve yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla imar planlarında ayrılan alanlardır.
- **Kentsel Teknik Altyapı Alanları:** Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımlarının yer aldığı alanlardır.

#### ➤ **Kesin Yapı Yasağı Uygulanacak Alanlar**

İmar Kanunu ve diğer genel ve özel yasalar, imar planı, koruma planı ve diğer mevzuat hükümleri ile karayolları ve yol kenarları koruma kuşaklarında, sahil şeritlerinde, enerji nakil hatları yaklaşma sınırları içerisinde, hava alanı koruma ve askeri stratejik alanları koruma kuşaklarında, hava alanı uçuş konilerinde, kültür ve tabiat varlıklarını koruma alanlarında, diğer kamu alanlarında ve ayrıca imar adalarında ve imar parsellerinde verilmiş yapı yaklaşma sınırları dışında yapı yapma yasağı getirilmiş alanlardır.

## 2.3.8.Ada ve Parsellere İlişkin Tanımlar

### ➤ Ada ve Parsellere İlişkin Tanımlar

- **Kadastro Adası:** Kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.
- **İmar Adası:** İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır
- **Kadastro Parseli:** Kadastro yapıldığı zaman oluşmuş, mülkiyeti tescilli parseldir.
- **İmar Parseli:** İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.
- **Parsel Cephesi:** Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Genel olarak, köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. İki veya daha fazla yola cephesi olan parsellerde, ön, arka ve yan cephelerin tayini, adadaki diğer parsellerin konumları, mevcut teşekküller ve yapı nizamı dikkate alınarak belediyesince belirlenir.
- **Parsel Derinliği:** Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatlarının en uzun ve en kısa olanının uzunluklarının ortalamasıdır.
- **En Az Parsel Alanı:** Parselin, imar planı ile belirlenmemiş ise bu Yönetmelik ile belirlenmiş uygulanabilir en az alanıdır.
- **En Az Parsel Cephesi:** Parselin, imar planı ile belirlenmemiş ise bu Yönetmelik ile belirlenmiş uygulanabilir en az ön cephe uzunluğudur.
- **En Az Parsel Derinliği:** Parselin, imar planı ile belirlenmemiş ise bu Yönetmelik ile belirlenmiş uygulanabilir en az parsel derinliğidir.

### ➤ Bahçe, Parsel Zemini, Ayırma Ve Birleştirme İşlemi İle İlgili Tanımlar

- **Ön Bahçe:** Parsel ön cephe hattı ile yapı cephe hattı arasında kalan bölümdür. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, yapı ile yol arasında kalan parsel bölümleri de ön bahçe tanımına girer
- **Arka Bahçe:** Parsel arka cephe hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümdür.
- **Yan Bahçe:** Komşu parsel sınırı ile yapı yan cephe hatları arasında kalan ön ve arka bahçeler dışındaki parsel bölümleridir.
- **Yapı Yaklaşma Sınırı:** İmar adası veya imar parselinde, yapının zeminde oturduğu alan olarak, ada veya parsel sınırlarına en fazla yaklaşabileceği mesafeyi tayin eden sınırdır.
- **Tabii Zemin:** Parselin hafredilmemiş veya doldurulmamış doğal zeminidir.
- **Tesviye Edilmiş Zemin:** Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre hafredilerek veya doldurularak parselin aldığı son zemin durumudur.
- **Ayırma ( İfraz ) :** Parselin imar planı ve yönetmeliklere uygun olarak ayrılmasıdır.
- **Birleştirme (Tevhit):** Parsellerin imar planı ve yönetmeliklere uygun olarak birleştirilmesidir.

## ➤ Yapılaşma Düzenine, Yapılaşmaya ve Yapı Alanına İlişkin Tanımlar

- **Ayrık Düzen:** Hiçbir yönde komşu parsel sınırına bitişik olmayan yapı düzenidir.
- **Bitişik Düzen:** İmar planında kat adedi, ön bahçeli veya ön bahçesiz oluşu ve bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olacağı belirtilmiş yapı düzenidir.
- **Blok Düzen:** İmar planı veya bu Yönetmelikte, derinliği, kat adedi ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kütesinin bir veya birden fazla imar parseli üzerine oturduğu bahçeli yapı düzenidir.
- **İkiz Düzen:** İmar planında, binanın bir tarafı komşu binaya bitişik, diğer tarafı ayrık olarak oturacağı alan belirtilmiş olan, imar yönetmeliği ile derinliği, kat adedi ve buna bağlı bina yüksekliği tanımlanmış bahçeli blok düzenidir.
- **Taban Alanı (T.A.):** Yapı veya yapıların, taşıyıcı sisteminin zeminle irtibatını sağlayan kolonların dış yüzeylerinin çevrelediği alandır. Bahçeye yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.
- **Taban Alanı Katsayısı (Taks) :** Taban alanının, imar parseli alanına olan oranıdır.
- **Katlar Alanı Katsayısı (Kaks) :** Katlar alanının imar parseli alanına olan oranıdır.
- **Yapı inşaat Alanı, Katlar Alanı:** Bodrum kat ve çatı arası dahil olmak üzere yapının inşa edilen ve kullanılabilen tüm katlarının ışıklıklar çıktıktan sonraki alanlarının toplamıdır. Bu yönetmeliğin 42. maddesine göre düzenlenen açık çıkmalar, hava bacaları, saçaklar, iç yüksekliği 1.80 m. yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, genel merdiven dışında tertiplenen yangın merdivenleri, tabii zemin terasları, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, brüt 45m<sup>2</sup>.yi geçmeyen kapıcı daireleri, su deposu ve hidrofor bu alana katılmaz. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.
- **Brüt İnşaat Alanı (Toplam İnşaat Alanı):** Bodrum kat ve çatı arasındaki piyesler dahil olmak üzere yapının inşa edilen tüm katlarının toplamıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar ve üstü açık tabii zemin terasları hariç, bütün ortak alanlar ve açık ve kapalı çıkmalar bu alana dahildir.
- **Bağımsız Bölüm Brüt Alanı:** Bağımsız bölümün, dış duvarlarda duvar dışı, ortak duvarlarda duvarın yarısı ile çevrelenmiş kendi katındaki kapalı alanın ışıklık, hava bacası, tesisat ve çöp bacaları, çok katlı bağımsız bölümlerdeki merdiven boşluğu (merdivenin kendisi dahil) düşüldükten sonraki alandır. Eklentisi olan bağımsız bölümlerin brüt alanı, bu alana eklenti brüt alanının ilavesi ile bulunur.

- **Bağımsız Bölüm Net Alanı:** Bağımsız bölüm içerisinde duvarlar arasında kalan, proje üzerinde gösterilen kaba yapı boyutlarının her birisinden (2 x 2.5 cm. sıva kalınlığı) 5'er cm. düşülerek bulunan net ölçülerle hesaplanan faydalı alandır. Bağımsız bölümlerde, ışıklıklar ve her tür baca, karkas binalarda taşıyıcı elemanların duvarlardan taşan dışları, balkonların veya arsa zemininden (0.50) metreden yüksek terasların toplamının (2.00) m<sup>2</sup>'si, çok katlı bağımsız bölümlerde iç merdivenin ulaştığı katta merdiven boşluğu, merdivenin başladığı katta merdivenin altında (1.50) m. yüksekliğinden az olan yerler, net alan dışındadır. Eklentisi olan bağımsız bölümlerin net alanı; bu alana eklenti net alanının ilavesi ile bulunur.
- **Kazanılmış Toplam İnşaat Alanı:** İmar planlarında kazanılmış toplam inşaat alanına göre uygulama yapılması öngörülen yerlerde; kazanılmış alan, imar durumuna göre yapılması uygun görülen bina veya binaların; bodrum katları ile çatı arası kullanımları hariç olmak üzere, taban alanına katların alanları (çıkımlar dahil edilerek) eklenerek hesaplanır. Yeni yapılacak yapının inşaat alanı hesaplanırken ise, bodrum katta yapılan sığınak ve otopark hariç olmak üzere, Brüt İnşaat Alanı ( Toplam İnşaat Alanı ) tanımı esas alınır.

#### ➤ **Yapı, Bina ve Bina Kullanımına İlişkin Tanımlar**

- **Yapı: Karada** ve suda daimi veya geçici, resmi veya özel yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit veya hareketli tesislerdir.
- **İmar Mevzuatına Aykırı Yapı:** Ruhsatsız yapılan, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, yapı düzenine, bina ve kat nizamına, taban alanına, yapı inşaat alanına, bahçe mesafelerine, imar yoluna, cephe hatlarına, bina derinliğine, bina yüksekliğine, imar planı arazi kullanım kararlarına aykırı olan parsel sınırına veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, hisseli arsa ve arazilere, başkasının mülküne veya kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilenler gibi yapılardır.
- **Geçici Yapı:** İmar Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerine göre geçici süre için yapım ve kullanıma izin verilen yapılardır.
- **Yüksek Yapı:** Yüksek yapı, genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı ( bina ) türüdür. Son kat tavan döşeme kotu 30.80 metreyi ve/veya bodrum kat dahil olmak üzere toplam kat adedi 13'ü aşan ( 13 kat hariç ) yapılar Yüksek Yapı olarak kabul edilir. Bu yapılarda, İzmir Büyükşehir Belediyesi Yüksek Yapılar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- **Yapılarda Tamir Ve Tadil:** Basit Tamir Ve Tadil: Yapılarda derz, baca, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, yağmur borusu, saçak, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, duvar kaplaması, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri, çatı onarımı ve kiremit aktarılması ile bağımsız bölüm içerisinde kalan ve binanın taşıyıcı sistemi ile tesisat projelerini (mekanik ve elektrik )

etkilemeyen, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılan, diğer bağımsız bölüm ve ortak alanları etkilemeyen, kullanım amacını değiştirmeyen bölme duvarı kaldırılması, yerinin değiştirilmesi veya yeni bölme duvarı yapılması, iç pencere veya iç kapı yerlerinin veya ölçülerinin değiştirilmesi veya birbirlerine tahvil edilmesi gibi işlemlerdir.

- **Esaslı Tamir Ve Tadil:** Yapılardaki taşıyıcı unsurları etkileyen, yapının tümünün veya ortak alan ve bağımsız bölümlerin kullanım amacını, brüt inşaat alanını değiştiren ve tesisat (mekanik, elektrik ) projelerinin değişikliğini gerektiren ruhsata tabi işlemlerdir. Bina cephelerinde binanın tüm görünümünü etkileyen pencere, kapı, çatı v.b tadilatlar esaslı tamir ve tadil kapsamında sayılır.
- **Resmi Bina:** Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.
- **Umumi Bina:** Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, spor tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, katlı otopark, genel sđđınak ve bunlara benzer, kısmen veya tamamen umumun kullanımına mahsus binalardır.
- **Mevcut Bina:** Yürürlükte bulunan imar planı ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış veya ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı ikmal edilmiş ve bugünkü imar planlarına göre yükseklik ve yapı düzeni yönünden korunması mümkün olan yapılardır.

#### ➤ **Bina Cephe Hatları, Bölüm ve Kat İle İlgili Tanımlar**

- **Bina Ön Cephesi** Binanın parsel ön cephesi yönünde yola bakan ve tüm katların oluşturduğu ön yüzeydir.
- **Bina Yan Cephesi;** Binanın ön cephesine komşu olan yola veya komşu parselde bakan ve tüm katların oluşturduğu yan yüzeydir
- **Bina Arka Cephesi;** Binanın parsel arka cephesi yönünde yola veya komşu arka parselde bakan ve tüm katların oluşturduğu arka yüzeydir.
- **Bina Ön Cephe Hattı:** Bir parselde inşa edilecek binanın parselde oturan katının parsel ön cephe hattı yönündeki yola mesafesini tanımlamak üzere belirlenen, binalara kot verilmesinde röperin yerini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas n, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı cephe hattıdır.
- **Bina Yan Cephe Hattı;** Ön cephe hattına komşu olan ve binanın parselde oturan katının parsel yan cephesine mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel yan cephesinde yol var ise, yan yol cephe hattı olarak tanımlanır.
- **Bina Arka Cephe Hattı;** Ön cephe hattına karşıt olan ve binanın parselde oturan parsel arka cephe hattı yönündeki parsel arka sınırına veya yola mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel arka cephesinde yol var ise, arka yol cephe hattı olarak tanımlanır.

- **Bina Derinliği:** Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ön cephe hattına dik hattın uzaklığıdır.
- **Bina Yüksekliği ( H ):** Binanın kot aldığı röper noktasından saçak seviyesine kadar olan mesafedir. Binaların son kat tavan döşemesi eğik olarak düzenlendiği takdirde, bina ön cephesindeki çıkma hattı dik doğrultusunun eğik döşemeyi kestiği nokta esas alınır.
- **Röper Noktası:** Binanın ön cephe hattı izdüşümü üzerinde bina yüksekliği tespitine esas olmak üzere, yeri ve kotu bu yönetmelik ve bina +/- 0.00 kotuna göre belirlenen noktadır.
- **Saçak Seviyesi:** Binaların son kat tavan döşemesi alt kotudur.
- **Çıkmalar:** Binalarda bu Yönetmelikte belirtilen koşullar kapsamında bina cephe hatları dışına yapılabilen konsoldur.
- **Çıkma Hattı:** Binada bu Yönetmelik ile belirlenmiş en fazla çıkma mesafesinin izdüşümüdür.
- **Çıkma Altı Mesafesi:** Binada çıkma altı ile bina cephe hatlarının oturduğu kaplamalı veya kaplama yok ise tabii zemin veya tretuvar arasındaki yüksekliktir.
- **Bodrum Kat:** Zemin kat döşemesi altında bu Yönetmelikte belirtilen hükümlere göre inşa edilen kat veya katlardır.
- **Zemin Kat:** Su basman kotu üzerinde tertiplenen ilk kattır.
- **Kademeli Zemin Kat:** Bu Yönetmelikte belirtilen hükümlere göre zemin katın değişik seviyelerde çözümlenmiş şeklidir.
- **Normal Kat:** Bodrum, zemin ve çatı arası dışında kalan kat veya katlardır.
- **Son Kat:** Çatı, çatı terası veya çatı arası altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.
- **Çatı Arası:** Bu Yönetmelik hükümleri çerçevesinde eğik olarak düzenlenen çatı yüzeyleriyle son kat tavan seviyesi arasında, bir alt kata bağımlı olarak düzenlenen piyeslerdir.
- **İskân Edilen Katlar:** Konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlardır
- **Bağımsız Bölüm:** Binanın, ayrı ayrı ve bağlı başına kullanılmaya uygun olup, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleridir.
- **Eklenti:** Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerdir.
- **Ortak Alan:** Kat mülkiyetine konu olan binaların bağımsız bölümleri ve eklentileri dışında kalıp, binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat kat, mahal ve odaları, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, yakıt deposu, kapıcı dairesi ve kaloriferci dairesi, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.
- **Sığınak:** Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabii afetlerden insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununa göre düzenlenmiş

Sığınaklarla İlgili Yönetmelik ve eklerine uygun olarak inşa edilen korunma yerleridir.

- **Müştemilat:** Genellikle binaların bodrum katlarında düzenlenen ve odunluk, kömürlük, müşterek çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri gibi iskan edilmeyen mekanlar ile kapıcı dairesi, bekçi odası ve kaloriferci dairesi gibi iskana ayrılan, binanın ortak hizmetlerine tabi mekanlardır.
- **Konut:** İnsanların barınma, korunma, yeme içme yatıp kalkma gibi temel yaşam gereksinmelerini karşıladığı bağımsız bölümdür.
- **İşyeri:** Ticarete ve üretime yönelik faaliyetlerin yürütüldüğü bağımsız bölüm ya da yapı veya tesislerdir.
- **Günlük Ticaret:** Her türlü gıda maddeleri satış yerleri, büfe, bakkal, tuhafiyeye, kuru yemişiçi, tekel bayii, kuru kahveci, aktar, hediyelik eşya satış yeri, çiçek satış yeri, kuaför, berber, eczane, fotoğrafçı, tek makinesi olan terzihane, kırtasiye, cam-ayna satış yeri, el ile yorgan dikim yerleri, gazete bayii, ayakkabı tamircisi, pasta dondurma satış yerleri, yufka imalathanesi, emlakçı, çay ocağı, kuru temizleme irtibat bürosu, kahvehaneler, oyun salonları, lokantalar, pastaneler, kafeteryalar, internet kafeler, dernek ve lokaller günlük ticaret olarak değerlendirilir.
- **Geçitler:** İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun vb. açık alanların birbirine yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılmayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanıdır.
- **Çok Katlı Mağaza:** Binada ayrıca konut kullanımı var ise, ticari kullanıma ait bina girişleri konut girişinden ayrı, olarak düzenlenmek kaydı ile bu yönetmelik koşullarına uygun olarak yapılan, içinde bir veya birden fazla bağımsız bölüm bulunan tek veya çok katlı çarşıdır.
- **Pasaj:** Pasajlar, birden fazla yollara veya başka bir kullanıma tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikteki başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı bağımsız bölüm numaraları alması zorunludur.
- **Arkat:** Üstü bina ile kapalı en az iki kenarı açık olan, imar planında belirtilen yerlerde yapılan, kamu kullanımına açık, imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen yaya geçitleridir.
- **Çay Ocakları:** Büro, işhanı, pasaj gibi ticari binalarda ve sanayi çarşılarının bünyelerinde, kullanma alanı en az 3.00 m<sup>2</sup> ve yüksekliği en az 2.50 m. olan bağımsız bölümlerdir. Doğrudan bir ateş bacası ve (0.60x 0.60 ) metre



Resim:2.18.Ticaret Merkezi

ebadında bir hava bacası ile bağlantı yapılması zorunludur. Işıklıktan veya doğrudan ışık veya hava alması halinde ayrıca hava bacasına gerek yoktur.

- **Çok Katlı Bağımsız Bölüm:** Binada birden fazla kat içerisinde birbiriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümdür.

#### ➤ Teraslar, Kat içi. Bölüm içi Tanımları,

- **Tabii Zemin Terası:** Tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en fazla (1.00) m. yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda, döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında konsol uygulaması yapılmadan, altı kapalı olarak parsel zeminine taşıtılan ve direkt olarak bahçe kullanımı ile irtibatlı terastır. Tabii zemin terasları parsel sınırlarına en fazla 2.00 m. ye kadar yanaşabilir.
- **Kat Terası:** Binada değişik büyüklüklerde kat alanları düzenlenmesi durumunda saçak seviyesi altındaki normal kat tavan döşeme seviyelerinde ortaya çıkan düz çatı niteliğindeki teraslardır.
- **Çatı Terası:** Son kat tavan döşemesi üzerinde oluşan ve sadece müşterek kullanıma açık olan bina en üst terasıdır.
- **Pergola:** Bahçelerde en fazla (2.40) m. net iç yüksekliğinde veya zemin kat ve kat teraslarında bulunduğu katın kat yüksekliğini aşmayacak şekilde gölge vermek, bitki sardırma amacıyla hafif strüktür malzemedan yanları açık, üstü döşeme plağı ve kaplaması yapılmadan boşluklu olarak düzenlenen, konstrüksiyondur.
- **Kat Yüksekliği:** Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden kendi tavan döşemesi üstüne kadar olan mesafesidir.
- **Kat İç Yüksekliği:** Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden kendi tavan döşemesi altına kadar olan yapı mesafesidir.
- **Kat Net İç Yüksekliği:** Binanın herhangi bir katının döşeme kaplaması üstünden kendi tavan döşeme altı kaplaması veya varsa asma tavan kaplaması altına kadar olan net mesafedir. Döşeme ve tavan kaplama kalınlıkları projede belirtilmemiş ise, (döşeme+ tavan) kaplaması (0.07) m. kabul edilir. Asma tavan derinliğinin, tavan döşemesi altından asma tavan kaplaması altına kadar verilmesi zorunludur.
- **Piyes:** Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev görerek kendi bağımsız bölümünün kullanım amacını tamamlayan iç mekândır.
- **Balkon:** Tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en fazla (1.00) m. yüksekliğe kadar tertiplenen kat hariç olmak üzere, tüm katlarda, çıkma hattı içinde kalmak kaydıyla cephe hattı dışında ve/veya içinde açık çıkma ve/veya gömme niteliğinde, bağlı oldukları bağımsız bölüm ya da ortak alandan bölme elemanları ile ayrılmış ve bu yönetmelikte belirtilen koşullar çerçevesinde tertiplenmiş, teras tanımı dışındaki açık kullanım alanıdır. Açık çıkma olarak yapılan balkonlarda, bağımsız bölümleri ayıran bölme



elemanları ve parapet duvarı dışında herhangi bir yapı elemanı kullanılamaz.

- **Işıklık (Aydınlık):** Binalarda merdivenkovalarının veya mutfak, oda, banyo, helâ gibi piyeslerin aydınlatılmalarını ve havalandırılmalarını sağlayan, üstü açık ya da fenerle kapatılmış, ebatları ve koşulları bu yönetmelikte belirtilen ve faydalandığı tüm katlara ulaşan boşluktur.
- **Fener:** Binalarda merdivenkovalarının, ışıklıklarının, iç bahçe ve avluların ya da altlarında bulunan alanların aydınlatılması ve havalandırılması için çatıda bırakılan boşlukların, ışık ve hava alma özelliğini kesmeyecek şekilde üstlerini veya yanlarını kapatan yapı elemanıdır.
- **Baca:** Ebatları ve koşulları bu Yönetmelikte belirtilen ve faydalandığı tüm katlara ulaşan, ışıklık hariç çeşitli kullanımda bina içi boşluğudur.
  - **Duman bacası ( Ateş Bacası ):** Faydalandığı piyes veya piyeslerdeki ya da ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacadır.
  - **Hava Bacası:** Işıklık yapılması gerekmeyen piyes veya piyeslerin ya da ortak alanın havalandırılmasına yarayan bacadır.
  - **Tesisat Bacası:** Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve müdahale edilebilen bacadır.
  - **Çöp Bacası:** Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan bacadır. Çöp bacalarının Türk Standartları Enstitüsünün standartlarına uygun yapılması gerekmektedir.
- **Duvar:** Kalınlığı ile gerektiğinde yüksekliği ve yapım koşulları bu Yönetmelikte belirtilen, düşey doğrultuda koruma, taşıma, gizleme ve bölme amaçlarıyla kullanılan yapı elemanıdır.
  - **Dış Duvar:** Bina dışı ve balkonlar ile bina iç bölümlerini ayıran duvardır.
  - **İç Duvar:** Bağımsız bölüm veya ortak alan içerisindeki piyesleri ayıran duvardır.
  - **Ortak Duvar:** İki bağımsız bölümü veya bir bağımsız bölüm ile içerisindeki ya da bitişiğindeki ortak alanı ayıran duvardır.
  - **Bahçe Duvarı:** Parsel sınırlarında, kendi sınırı içerisinde veya ortak duvar olarak korunma ve gizlenme amacıyla yapılabilen duvardır.
  - **Parapet Duvarı:** Pencere altlarında ve düz çatılarda korkuluk olarak ve çatılarda tesisatları veya çatı kaplamasını gizlemek amacıyla yapılabilen duvardır.
  - **Kalkan Duvarı:** Beşik çatı ile örtülü bir yapının mahyaya dik gelen duvarındaki üçgen bölüm, alın duvarıdır.
- **Korkuluk:** Balkon, kat ve çatı terasları, beşten fazla basamağı bulunan açık merdivenler (50 cm. den fazla yüksekliğe çıkan merdivenler), bina iç

boşlukları, zemin katın üzerindeki katlardaki açık ulaşım alanları vb. yerlerde bu Yönetmeliğe ve teknik gereksinmelere uygun yapılan koruma elemanıdır.

### **2.3.9. Kaçak Yapı ve Gecekondu**

#### **➤ Kaçak Yapılar**

Ruhsatsız veya ruhsatiye ve eklerine aykırı bir şekilde yapılmış yapılardır. Kaçak yapılar tespit edildikten sonrada ruhsata uygun hale getirilmesi için tanınan bir süre vardır. Bu süre içerisinde uygun hale getirilmemiş ise bu yapılar yıkılabilir. Ruhsatsız olup, gözden kaçmış yapılar, örneğin, kaçak katlar, resmi belgelere alınıp satılamazlar. Bu yapılar için tapu çıkarılamaz.

Yapının tamamı kaçak ise yasa önünde sadece arsası var görüldüğünden, arsa olarak işlem yapılır. Ruhsatsız izinsiz yapılarda; fabrikalar, çiftlikler, ikamet için kullanılan binalar (gecekondu), benzin istasyonları, turizm tesisleri, oteller, moteller vb. bulunabilir. Maalesef ülkemizde her köşesinde kaçak yapı ile karşılaşmak mümkündür. Ülkemizde yapılan yapılarda %80 oranında kaçak kat, eklenti veya binanın tamamının yapıldığı bir gerçektir.

Saymış olduğumuz bu yapılardan turizm alanındaki otel, motel, pansiyon vb. ekseriyetle imar planları dışında kalan bölgelerde kurulur. Bu yapılar devletin belirli birimlerinin izin verdiği bölgelerde yapılmaktadır. Kaçak yapılarda, yapılar veya kaçak kısımları belediyeler tarafından kesilen cezaların tahsilâtlarından sonra resmîleştirilebilmektedir. Bu çeşit yapılar ağırlıklı olarak apartman katları, işyeri eklentileri ve fabrikalar sayılabilir. Turizm bölgelerindeki yapılarda bulunan kaçak yapılaşmalar için, devletin üst kademelerinden (bakanlıklardan) alınan özel izinler ile bu yapılara ceza-i müeyyide uygulanmaktadır.

Ayrıca teşvike tabi olduklarından dolayı vergi, ithal edilen malzeme ve mallarda indirimlerden faydalanmaktadırlar.

#### **Kaçak Yapıların Yapılamayacağı Yasak Bölgeler;**

- İstanbul boğazının her iki yanı,
- Askeri bölgeler,
- Sit alanları,
- Turizm bölgeleri,
- Ormanlar,
- Tarihi bölgeler vb. sıralanabilir.

#### **➤ İmara Aykırı Yapılar**

İmar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş veya inşa halinde bulunan yapılara imar affı getirilmiştir. İmar affı işleminin uygulanması; hazine, belediye idareleri ve vakıflar genel müdürlüğüne verilmiştir.

Bunun yanında Yeminli Yapı Denetim Şirketleri ve kadaströ müdürlüklerine de bazı görevler verilmiş olup, işlemler tapu senetlerinin verilmesi sureti ile tapu müdürlüklerince sonuçlandırılmaktadır. İmar affı kapsamındaki yapılar üç halde bulunabilmektedir. Bunlar; Hazine, belediye özel idare ve vakıflar genel müdürlüğüne ait arsa veya araziler üzerinde, Hisseli araziler ve arsalarda, Özel veya tüzel kişiler adına kayıtlı arsa ve arazilerde. Üzerinde mevzuata aykırı yapılaşma bulunan arsa ve araziler ile özel parselasyona dayalı arazilerde, valilik ve belediyelerce ıslah imar planları yaptırılmakta, yapılan plan ve dağıtım cetvelleri gereği hak sahipleri ve hissedarlarına, hisseli imar tapuları verilmektedir.

### ➤ **Sit Alanları Tarihi Eserler Ve Dereceleri**

Doğal ya da sonradan yapılmış, taşınmaz kültür varlıklarını içinde barındıran, kesin içine bölünmez ve ayrılmaz bir bütün oluşturan ve bütün bu özellikleriyle birlikte korunması gereken çevre yeridir.

Sanat değeri olan eserler, tarihi oluşların geçtiği ve yaşandığı yerler bu kapsam içindedir. Dolayısıyla sanat eserini veya tarihi mekânı evresinden ayrı mütalaa etmek mümkün değildir. Tarihi bir saray, konak, çeşme, su kemeri, camii vs. yi tek başına korumak yerine, mahalle, sokak veya yapılar küme olarak koruma altına alınmasına Sit koruma denir.

Ayrıca doğayı korumak amacıyla hiçbir yapının olmadığı ayrıca imar izni verilmeyen doğal sit alanları da aynı ölçüde korunur. Örnek olarak asırlık ağaçlar, koruluklar, yeşil alanlar vs. sayılabilir. Kültür ve Tabiat koruma kanununun ilgili maddesi ile sit alanlarına imar yasağı getirilmiştir.

Belediye başkanları ve valiler, koruma amaçlı öneriler yasalara kadarki kadar Kültür Bakanlığının çevreyi ve tarihi değerleri koruyan yasalarını uyguladılar. Tarihi ve kültürel kimliği yansıtan ve tarihsel geçmişten, günümüze ulaşan eserlerin, doğal mekanların, kültürel ve doğa değerlerinin kentin tarihi kimliğine uygun şekilde korunarak, gelecek nesillere değerli bir miras olarak bırakılması için koruma altına alınmış olması, sevindirici ve gurur verici bir olaydır.

### **Sit Alanı Sebebiyle Yapı Yasağı Getirilen Yerler**

- Jeolojik sakıncalı alanlar
- Su toplama havzaları
- Korunacak kumsallar (hareketli kumsal alanlar)
- Özel ürün alınan yerler (zeytin, bamya, kestane, ayçiçeği, yetiştirilen yerler)
- Tarihi korular (kamuya ait açık alanlar olarak kullanılır )Tarihi mesire alanları, ister ağaçlı ister ağaçsız mesire alanlarının her türlü işgalden, yapılaşmadan korunarak günü birlik iç aktif amacına uygun olarak korunurlar.

## ➤ **Korunması Gereken Tabii Kültür Varlıkları**

Tarih öncesi ve tarihi dönemlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili taşınabilir veya taşınmaz varlıklardır. Korunması gerekli tabiat ve kültür varlıkları ile ilgili olarak, koruma ilk kez, 1906 yılında “Asar-ı Antika Nizamname” adı altında da çıkarılmış ve bu nizamname 25.04.1993 yılında çıkarılan yasanın çıkışına kadar yürürlükte kalmıştır. Yürürlükte olan bu son yasayla 19. Yüzyılın sonuna kadar yapılan eserlerden mimari, estetik, arkeolojik, dini ve tabii hüviyet bakımından özelliği olan bütün eserler fişlenerek koruma altına alınmıştır. Dini, tarihi ve arkeolojik hüviyetleri itibarıyla koruma altına alınmış olan yapılar konumuzun dışında alınıp satılmayan konusunda işlenecektir.

Emlak konumuzla ilgili olarak, şahısların elinde bulunan ve alınıp satılabilir hüviyeti olan ahşap evler, konaklar, yalılar tarihi imarı özelliğine göre üçe ayrılmaktadır.

- 1.DERECE: İç ve dışı aynen korunması gerekli olan yapılar.
- 2.DERECE: Asıl hüviyetini muhafaza ile birlikte alternatif projeye ufak tefek yapılar yapılabilen yapılar.
- 3.DERECE: Tarihi yapı hüviyetinde, Anıtlar Kurulunca kabul edilebilecek alternatif projelerle bir takım değişiklikler yapılabilen eserlerdir. Yapıtlar TAÇ vasıflı olarak adlandırılırlar.

Anıtlar Yüksek Kurulu; korunması gerekli tabii ve kültür varlıkları tümüyle mümkün mertebe fotoğraf, film, proje, eski dosya şeklinde fişlenmiş ve koruma altına alınmıştır. Kurul ayrıca korunması gerekli tabii ve kültürel varlıkların restorasyon veya yeniden imarıyla ilgili kanun verebilecek tek mercidir.

## **2.4.Harita Tanımı ve Çeşitleri**

Belirli bir bölgenin, değişik amaçlar doğrultusunda kuş bakışı ve ölçekli bir düzleme aktarılmasıdır. Haritanın temel işlevi, haritası olduğu bölgenin topografyası ya da bu bölge ile mekânsal olarak ilişkili diğer konular (bu bölgenin jeolojisi, jeomorfolojisi, iklimi, trafiği, yeraltı kaynakları, değişik bakış açılarından ekonomisi vb.) hakkında bilgi vermektir.

Bu haliyle harita, insandan (haritayı üreten- kartograf) insana (harita kullanıcısı) mekânsal referanslı bilgi aktaran, genel olarak basılı, bir iletişim aracıdır. Harita, Uluslararası Kartografya (haritacılık) Birliği tarafından son olarak 1991 yılında tanımlanmıştır.

Bu tanım, “Harita, belirlenmiş bir kullanım amacı için gerçek doğa (haritası yapılan bölge) ile ilişkili seçilmiş bilgilerin aktarımını yapan bütünsel yapıda görsel, dokunsal ya da sayısal kartografik üründür” biçimindedir. “Dokunsal” kavramı ile görme özürülüler için üretilmiş ve dolayısıyla haritadan bilgileri ancak parmaklarıyla dokunarak alabilenler için üretilmiş haritalar ifade edilmektedir. Sayısal kavramı ise bilgisayar ortamındaki haritalar için kullanılmaktadır.

**Kartografya** “Her tür ve her ölçekteki harita planlanması, tasarlanması, üretilmesi, basılması ve kullanılmasına yönelik teknikler geliştirmeyi ve uygulamasını yapmayı kendisine konu edinmiş bir akademik disiplindir” biçiminde açıklanabilir.

### 2.4.1. Tomografik Harita

Eğer haritada gösterilen bilgiler ağırlıklı olarak topografik karakterli ise bu tür kartografik ürünler “topografik harita”, buna karşın mekânsal diğer konularla ilişkili ise “tematik harita” olarak adlandırılmaktadır.

Topografik haritalar, haritası oldukları bölgelerde bulunan yapay objeler (binalar, köprüler, yollar, akarsu ve durgun su objeleri), bitki örtüsü ve arazi engebesini kartografik işaretlerle göstererek bilgi veren ürünlerdir. Akarsu ve durgun su objesi kavramı, dereler, çaylar, nehirler, kanallar, göller, baraj gölleri ve denizleri kapsamaktadır. Haritanın ölçeğine bağlı olarak burada anılan objelere ait aktarılan bilginin ayrıntısı değişmektedir. Genel olarak, büyük ölçekli bir harita, aynı bölgenin daha küçük ölçekli bir haritasına göre daha fazla bilgi içerir.

**Tematik Harita:** Tematik haritalar bir topografik altlık üzerinde o bölge ile mekânsal referanslı olan her konuda bilgi aktaran kartografik ürünlerdir. Örneğin mekânsal referanslı konu olarak sayısız örnekten bir kaçını burada sayılabilir. Jeoloji, ulaşım, taşımacılık, hava sıcaklığı, hava basıncı, tarımcılık, madencilik, ekonomi, üretimler, denizcilik, hava ve toprak kirliliği, turizm v.b.

Haritaları kimler üretir?

Haritaların, ülkenin değişik amaçlı kalkınmasına ve taşınmaz mal hukukunda kullanılmak üzere üretilmesi genellikle devletin temel görevlerinden biridir. Bu nedenle ülkemizde de büyük ölçekli topografik içerikli haritalar devlet eliyle üretilir, ya da devlet, ihale yoluyla özel firmaların bunları üretmesini sağlar. Bu bağlamda 1: 5 000 ölçeğine kadar taşınmaz mal hukukunda hizmet verecek haritalar orijinal yer ölçmeleri ya da fotogrametrik yöntemlerle Başbakanlığa bağlı “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü” sorumluluğunda üretilir ve güncel tutulur. Buna karşın belediye hizmeti verilen yerleşim merkezlerinde özellikle teknik alt yapı tesislerinin projelendirilmesinde kullanılan haritalar ise yerel yönetimler tarafından, yine özel firmalara ihale yöntemiyle ürettirilir.

Buna karşın ülke kalkınmasında diğer mühendislik projelerinin (karayolları, baraj inşaatları, ormancılık, enerji dağıtım hatları, sulama, demiryolları) hayata geçirilmesi için gerekli haritalar, ilgili kurumlar teşkilatlarının sorumluluğunda üretilir. Bu özel amaçlar için üretilen haritalar genellikle sade vatandaşın kullanıma sunulacak nitelikte kartografik ürünler değildir. Maalesef bir kurumun yaptığı bu anlamdaki bir çalışmadan, başka bir kurum yeterli derecede yararlanamamaktadır. Bu bağlamda her bir kamu kurumunun kendi amacı için ilgili bölgede yeniden benzer haritacılık çalışması yapması, ekonomik bakımdan uzmanlar tarafından genellikle eleştiri konusu olmaktadır.

Buna karşın özellikle tarihi süreç bakımından ülke savunması amacıyla üretilmesi zorunlu orta ölçekli topografik haritaların üretimi için gerekli tüm çalışmalar “Harita Genel Komutanlığı” tarafından yürütülmektedir. Harita Genel Komutanlığı askeri bir kurumdur. Burada sözü edilen “tüm çalışmalar” ifadesi ile her tür jeodezik, astronomik, topografik, fotogrametrik, kartografik karakterli haritacılık çalışmaları kastedilmektedir. Bu kamu kurumumuz çalışmalarını kendi imkânları ile yürütmektedir ve müteahhitlik hizmeti pek alınmamaktadır. Harita genel Komutanlığı tarafından üretilen 1: 25 000, 1: 50 000, 1: 100 000, 1: 250 000, 1: 500 000 ve 1: 1 000 000 ölçekli topografik haritalar, “Harita Bilgilerini

Kullanma Yönetmeliği” çerçevesinde kendine özgü kurallar altında diğer kamu kurumlarına ya da sade vatandaşın hizmetine verilebilmektedir.

Tematik haritalar ise, daha çok ülkenin sosyal ve doğasal içerikli konularının analizinde uzmanlara yardımcı olmaktadır. Bu bağlamda Tematik haritalar daha çok eğitimciler, coğrafyacılar, tarihçiler, istatistikçiler, ziraatçılar, jeologlar ya da jeoloji mühendisleri tarafından yaygın biçimde kullanılır. Genellikle bu alanlarda çalışan özel ya da kamu kurumlarına, ilgili alanda harita üretiminde deneyimli eğitilmiş kartograf çalıştırmaları önerisi yapılmalıdır.

İyi bir Haritanın özellikleri nasıl olmalıdır?

İyi bir harita, haritası olduğu bölgedeki topografik objelerin (binalar, yollar, köprüler, bitki örtüsü, akarsu ve durgun su objeleri, arazi engebeleri) geometrilerini, ölçeğin ve harita projeksiyonunun izin verdiği ölçüde doğru vermesi beklenir. Ayrıca bu objelerle referanslı bilgilerin de haritaya doğru aktarılmış ve mümkün olduğunca güncel olması gerekir.. Örneğin dünya ülkelerinin nüfus yoğunluğunu gösteren bir haritada bu değerlerin hep aynı zaman (örneğin 1996 yılı değerlerine gibi) için verilmiş olması gerekir.

Bir haritanın mekân referanslı bilgi vermedeki temel görevini tam yapabilmesi için ayrıca, bilgi bakımından eksiksiz, açık, okunaklı ve güzel olması gerekir.

İyi bir haritada bir isim, ölçek (hem 1:M şeklinde oransal ölçek, hem de çizgisel ölçek), çerçeve, hangi yılda, hangi kurum tarafından üretildiği, varsa projeksiyonu, hangi işaret ya da rengin hangi topografik obje ya da bilgiyi gösterdiğini belirten işaretler tablosu mutlaka bulunmalıdır. Ayrıca küçük ölçekli haritalarda uygun aralıklarda gösterilmiş coğrafi koordinat çizgileri mutlaka bulunmalıdır. Kullanılma amacı bakımından belli beklentileri yerine getirmeyen kartografik ürünlere vatandaşın ilgi göstermemesi gerekir. Örneğin Türkiye’de gazetelerin okuyucularına verdiği, genellikle karayolları haritaları, maalesef övünülecek haritalar değildir. Bu kalitesiz haritaların ücretsiz de olsa vatandaşın sunulmasını uygun karşılamak mümkün değildir. Diğer taraftan bu tür haritaların biçim olarak da (katlama biçimi ve katlama formatı gibi) uygun sunulduğunu söylemek zordur.

Haritalar dokuz ana başlık altında toplanabilir;

- Botanik Haritalar (Bitki örtüsü haritaları)
- Coğrafya Haritaları
- Hidrografik Haritalar
- Genetik ve Anatomik Haritalar (Tıp ve eczacılık bilimleriyle ilgilidir)
- Uzay Haritaları
- Siyasi Bilgi Haritaları
- Geomatik Haritalar (Yer çekimi ivmesi haritaları)
- Standart Tomografik Haritalar
- Kadastro Haritaları

Yeryüzünde bulunan somut ve sürekli öğelerin, ara biçimlerinin bir düzlem üzerinde belirli matematiksel modellerle gösterilmesidir. En geniş anlamda harita kullanma ve yapma tekniğidir. Somut, maddesi olan her varlık somuttur. Bunları harita üzerinde belirli bir ölçekte gösterirler.

Çeşitli ölçekler vardır. Sık karşılaşılabilecek ölçekler; 1/25.000,1/5.000, 1/1.000'lik haritalardır. 1/25.000 haritalar ayrıntılı haritalardır ve daha çok askeri içerik taşırlar. Kullanılması özel izne tabidir. 1/5.000'lik haritalar iki türdür. Askeri veya sivil olabilirler. Askeri haritalar 1/25.000'lik bahsedilen özelliklerin tümünü içerir. **Sivil haritalar bir kaç kurum tarafından yapılır. Bunlar Kadastro Genel Müdürlüğü, Büyükşehir belediyeleri ve İller bankasıdır.** 1/1.000 haritalar ise plan yapmaya ve projelendirmeye dönük haritalardır. Bu haritalar olmadan yol, kanalizasyon bina yapılamaz. Bunların hepsi standart tomografik haritalardır.1/1.000 haritaların bir diğer adı da hali hazır haritalardır. Arazinin yapıldığı andaki durumunu gösterir. Hali hazır haritalar üzerinde bir yerin durumu belirlene bilir, yön bulunabilir.

Haritaların özelliklerini belirleyen iki faktör vardır.

- Yönü
- Büyüklüğü

Haritaların üst kısmı her zaman kuzeyi gösterir. Bir arazinin bulunabilmesi için, haritaların kuzeye yönlendirilmesi gereklidir. Haritalar arasında ayrıntıyı 1/1.000'lik haritalar gösterir. Haritalarda bir takım sembolik bilgiler vardır. Bu sembollerin her birinin ifade ettiği bir anlam vardır. Bunun yanında harita yapılmasına yarayan, ölçmeye yarayan ölçü noktaları vardır. Bu ölçü noktaları arazide bulunabilecek sabit tesisleri ifade eder. Bunlar haritaların üzerinde muhtelif şekillerde görülür.

Haritada görülen şekillere, işaretlere nirengi ismi verilir. Arazide koordinat ve kotu belli olan noktalardır. Bunlar zeminde bloklar olarak görülür. Haritanın üzerinde genellikle numaraları da olur. Normal haritalarda genellikle ölçek yazılıdır. Ama kadastro haritalarında genellikle ölçek yazılı olmaz.

#### **2.4.2.Kadastro Haritaları**

Kadastro taşınmaz malların arazi ve harita üzerinde sınırlarını ve hukuki durumlarını saptayarak düzleme aktarmaktır. İlk kadastro M.Ö.4000 yılında Nil Havzasında Kaldekler tarafından yapılmıştır. Türkiye'de ise 1912'de Defter-i Hakan Mahmut Esat Efendi tarafından yasa haline getirilmiştir.

Kadastro haritaları bir emlakçıyı doğrudan ilgilendirmektir. Kadastro haritaların üzerinde normalde bulunması gerekli olan harita bilgilerinin hiçbiri bulunmaz. Araziyi bulabilmek için tomografik haritalar üzerine, kadastrol haritalar aktarılır. Bir takım matematiksel işlemlerle Kadastrol haritaları, mülkiyet haritaları üzerine aktarılır. İkisi de farklı çizgiyi gösterir. Kadastrol haritalar üzerinde görülebilecek olan koyu ve kesik çizgiler, imar hatlarını, yani bir parselin ne kadarının yola gittiğini, ne kadarının ise yeşil alanda kaldığını hesaplamaya yardımcı olur. İmar planı, şehrin gelecekteki konumunu belirlemek için yapılan planlara denir.

Tüm bunların yanında bir de krokiler vardır. **Ölçü krokisi**, harita yapmak için yapılan ölçülerin gösterildiği yaklaşık ölçekli krokidir. Üzerinde gayri menkulle ilgili birçok kroki bulunabilir. Bu krokilerin iller bankasından veya tapu kadastro müdürlüklerinden alınması mümkün değildir. Kadastro müdürlüklerinden aplikasyon krokisi adı verilen ve imar planı uygulaması yapılan krokiler alınabilir. Bu belge ile ilgili taşınmazın arazideki yeri belirlenebilir. Ayrıca bu kroki, plan ve ölçüleri gösteren bir belgedir.

### 2.4.3. Semboller

Haritalar üzerinde birçok semboller bulunur. 1/1.000 ölçekli tomografik haritalarda veya imar planlarının üzerinde ya da birleşmiş haritaların üzerinde değişik işaretler görülür. Örneğin; kalınca bir çizgi ve yanında kalınca bir çizgi duvarı gösteriyor. Kalın çizgi; 0.35 mm. ince çizgi; 0.18 mm.dir. Bu çizgi duvarı ifade ettiği gibi, duvarın kime ait olduğunu da ifade eder. Çizgi hangi duvardaysa duvar o kişiye aittir. Bu tür işaretlerden yaklaşık 1000 adet vardır. Bu işaretlerin her biri yönetmenliklerde görülebilir.

### 2.4.4. Haritalar Üzerinde Ölçü Almak

Haritadaki ölçekler, ölçek almanın temel kriterlerinden biridir. Bir gönye ölçü alınacak objenin üzerine yerleştirilir ve üzerindeki ölçü mm bazında alınır. Yine bu ölçeğe bağlı olarak 1 mm 25 m' yi gösterir ölçeğin anlamı budur. Haritanın üzerine bir gönye koyulur, mesafe mm bazında ölçülür, daha sonra haritanın ölçeği çarpılır. O ölçeğin anlamı 1 mm= 25. 000 mm' yi gösterir demektir. Bir ölçü daha vardır. O da haritadaki eğimini kullanmaktır. Burada eş yüksekliği eğrileri gündeme gelmektedir. Cetvel eğim alınacak yerin üzerine konulur, düz bir çizgi çizerek aradaki mesafe ölçülür. Örneğin 100 metre mesafede 5 metre yükseldiniz. Buradaki eğim %5'dir. Bu ise çalışmayı yapana, orada ne kadar hafriyat olduğunu ne kadar rampa olduğunu gösterir. Bu da ilgili yerin ulaşımı hakkında bilgi verir. Eğimi alınacak yer, harita üzerinde çizilir. Başlangıç noktası, kotu bulunur. Bu bilgi harita üzerinden alınır.

### 2.4.5. Aplikasyon Projeleri

Bu projelerin bir diğer adı röperli kroki'dir. Kelime anlamı olarak herhangi bir objeyi bulabilmek için sabit bir noktanın yapılan ölçümüdür. Kroki yaparken temel kriter ölçek değildir. Röperli krokide poligon adı verilen bir durum vardır. Poligon işareti olan yerlerde mutlak suretle yuvarlak bulunur. Bunlar zeminde taş, boru ya da çividir. Kadastro müdürlüklerinde, belediyelerde, poligonların röperli krokileri cilt halindedir.

Harita yapımında, kadastro ve tomografik haritaların birleştirilmesinden sonra, şehrin gelecekteki planı yapılır. Bunun için bir takım ilkeler vardır. Nazım imar planından yola çıkarak, sokak planlanmasına kadar uzanır. İmar planında öngördüğü kadar yola ve yeşil alana veya diğer kamu hizmetleri alanlarına terk yapılmalıdır. Bu terker İmar Yasasının ilgili maddesine göre yapılır. İmar durumunda terker % 10 çıkabileceği gibi, %50 ye de çıkabilir. Aynı yasada yer alan bir başka madde ile de arsa düzenlemesinde kişinin arzusuna bırakılmaksızın, belediyelerin 1 yıl içersinde verdikleri ruhsatının 2 katı kadar parsel üretmelerini zorunlu hale getirmek içindir. Ancak belediyeler bunu yapmaz ve kaçak yapılar gündeme gelir Kanunun uygulamasında ise bir arsanın % 35 'e çekilmesi gerekir.

Bu düzgün olmayan alanların kamulaştırılması gereklidir.



## UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Vekâletname alınız.	➤ Kimin adına emlak işlemi yaparsanız o müşteriye ait resmi kayıtlara uygun vekâletnameye sahip olmalısınız. <ul style="list-style-type: none"><li>• Vekâletname konusundan faydalanınız.</li></ul>
➤ Belediye İmar Müdürlüğüne başvurunuz.	➤ Emlağın hangi belediye sınırları içinde olduğunu kontrol ediniz. ➤ İlgili belediyenin İmar Müdürlüğüne başvurunuz. Vekâletnameyi ilgili memura ibraz ediniz. ➤ Emlağın türünü ve yerini belirtiniz. ➤ Hangi bölgenin imar durumu ile ilgilendiğinizi belirtiniz. ➤ Emlağın harita üzerinde pafta, ada ve parselini tespit ediniz. ➤ Emlağın İmara aykırılık taşıyıp taşımadığını araştırınız. ➤ İmar Yasasına uygunluğunu tespit ettiriniz.
➤ İmar Planını alınız.	➤ Emlakla ilgili gerekli bilgi ve belgeleri alınız. ➤ Ciddi ve nazik bir davranış içinde olunuz.

Bu faaliyet ile hangi bilgileri kazandığınızı, aşağıdaki soruları cevaplayarak belirleyiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

### A. OBJEKTİF TESTLER.

Aşağıdaki sorulara doğru (D),yanlış (Y) olarak cevap veriniz:

Değerlendirme Ölçütleri	Doğru	Yanlış
1. Kişinin yapılmasını istediği işleri ve bu işler için tayin edilen temsilcisi gösteren resmi belgeye sertifika denir.		
2. Yerleşme yerleri ve bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, sağlık, fen ve çevre şartlarına uygunluğunu sağlamak amacıyla düzenlenmesine imar denir.		
3. İmar Planları, nazım ve uygulama imar planları olarak düzenlenir.		
4. Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları, ve imar planları olarak hazırlanır.		
5. İmar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapıncaya kadar emlak vergisi ödemesi durdurulur		
6. Yapı, kuruluş ve kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.		
7. Ruhsat alınmış yapılar herhangi bir değişiklik yapılması durumunda yeniden ruhsat alınmaz.		
8. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek başvuru tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir.		
9. Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve yerleşik olarak oturanların yaptıracığı konut, hayvancılık ve tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskân ruhsatı aranmaz.		
10. Çevre düzeni planı sınırları, alanları ve toprak örtüsü dışındaki hususları kapsar.		
11. Harita, belirli bir bölgenin değişik amaçlar doğrultusunda kuş bakışı ve ölçekli bir düzleme aktarılmasıdır.		
12. Kadastro Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyeleri ve İller Bankası sivil harita üreten kurumlardır		
13. Haritaların üst kısmı her zaman güneği gösterir.		
14. Haritada görülen şekil ve işaretlere <b>nirengi</b> denir		
15. Kadastro müdürlüklerinden aplikasyon krokisi alınamaz.		

**Aşağıdaki soruları uygun doğru seçeneği bularak işaretleyiniz.**

16. Vekâletname aşağıda sayılanlardan hangisi tarafından düzenlenir?  
A) Kaymakam B) Vali C) Noter D) Hakim
17. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi halihazır harita ve imar planlarının yapılması konusunda **yanlış** ifade edilmiştir?  
A) Belediye ve valiliklerce yaptırılır.  
B) Bakanlık tasdik eder  
C) Son nüfus sayımında 10 000'i aşması gerekir.  
D) Bakanlıkça hazırlanacak yönetmeliğe göre uygulanır.
18. İslah İmar planlarının hazırlanmasında aşağıdaki ifadelerden hangisi uygun değildir?  
A) Halihazır haritalar üzerine çizilir. C) Kadastrum durum işlenir  
B) Jeolojik rapor hazırlanır. D) Yapılmış binalar haritada gösterilmez
19. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi çevre düzeni planı kapsamı dışındadır?  
A) Etnik nüfus B) Sınırlar C) Alanlar D) Toprak örtüsü
20. İmar planlarında kentin yönetim merkezlerini tanımlayan yönetim birimlerinin yer aldığı alanlara ne denir?  
A) Rekreasyon B) Spekülasyon C) Yönetim merkezi D) Parselasyon
21. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi imar koruma alanı içinde değildir?  
A) Doğal sit alanı B) Özel tarım alanı C) Arkeolojik alan D) Otlaklar
22. Aşağıdakilerden hangisi yapı yasağı ve sınırlaması getirilen alanlardan değildir?  
A) Su kaynakları B) Yerleşim alanları C) Petrol boru hattı D) Askeri alanlar
23. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi aktif yeşil alan içinde yer almaz?  
A) Parklar B) Çocuk Bahçeleri C) Piknik ve mesire alanları D) Ticaret Mrkz.
24. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi kentsel sosyal altyapı alanı içindedir?  
A) Eğitim tesisleri B) Rekreasyon alanı C) Spor alanları D) Parklar
25. Parsellerin imar planı ve yönetmeliklere uygun olarak ayrılmasına ne denir?  
A) İfraz B) Tevhid C) Parselasyon D) Kadaströ
26. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi yapılaşma düzeni içinde değildir?  
A) Ayrık B) Plato C) Bitişik D) Blok
27. Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yere ne denir?  
A) Sığınak B) Konut C) Eklenti D) Pasaj

28. Aşağıdakilerden hangisi kaçak yapıların yapılamayacağı yasak bölgeler içinde sayılmamıştır?

- A) Boğaziçi                      B)Askeri bölgeler              C)Sit alanları      D)Hazine arazisi

29. Tematik Haritalar aşağıdakilerden hangisi tarafından kullanılmaz?

- A)Eğitimciler                      B)Askerler                      C)Ziraatçılar                      D)Jeologlar

## B.UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki kriterlere göre değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
İmar tanımını yapabiliyor musunuz?		
İmar planını tanımlayabiliyor musunuz?		
İmar planı çeşitlerini sıralayabiliyor musunuz?		
İmar Müdürlüğünden imar planını alabilecek misiniz?		
Haritayı tanımlayabiliyor musunuz?		
Harita çeşitlerini sıralayabiliyor musunuz?		
Kadastral haritaların nasıl yapıldığını öğrendiniz mi?		
Kadastral haritaların nerede kullanıldığını biliyor musunuz?		
İmar haritalarının içinde aplikasyon haritalarının önemini kavradınız mı?		

## DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı **evet** ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

# ÖĞRENME FAALİYETİ-3

## AMAÇ

Emlak Vergi Muafiyetinin özelliklerini belirleyebileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

Sevgili öğrenci, bu faaliyet öncesinde yapmanız gereken öncelikli araştırmalar şunlardır:

- Belediyeye giderek Çevre Temizlik Vergisi bildirim Formu alınız. Sınıfta inceleyiniz.
- Vergi muafiyeti ve İstisnası nedir? Araştırınız.
- Çevrenizde Emlak Vergisinden muaf olan kurum ve kişileri araştırınız.
- Bölgenizdeki Sosyal Güvenlik Kurumlarından emlak vergisi muafiyeti için yapılan işlemleri araştırınız.

Araştırma işlemleri için internet ortamı, belediye emlak ünitelerini ve sigorta şirketlerini, personelin düşüncesini araştırıp gözlemlemeniz gerekmektedir.

## 3. EMLAK VERGİSİ MUAFİYETİ

Ülke sınırları içinde yer alan bina, arazi ve arsaları vergilendirmektedir. Emlak vergisi, genellikle yerel yönetim kuruluşları tarafından tarh ve tahsil edilir. Ülkemizde 1972 yılına kadar İl Özel İdareleri, 1972–1986 yılları arasında merkezi yönetim tarafından tahsil edilen emlak vergisi, 1986 yılından beri belediyelerce tahsil edilmektedir. Bu açıklamaya göre, Emlak Vergisinin, yerel yönetim kuruluşlarının finansal ihtiyacını karşılamak üzere uygulandığını söylemek yanlış değildir. Kişilerin bina ve arazileri nedeniyle, kamu hizmetlerinden gördükleri faydalar karşılığında emlak vergisini ödemeleri, haklı bir gerekçeyle dayanmaktadır.



Resim 3.1.: Binalar vergiye tabidir

Emlak vergisi tahsilâtı içinde bina, arazi ve arsaların payına bakacak olursak bu verginin % 65’lik bir kısmının bina vergisine dayandığını görebiliriz.

Emlak Vergisinin konusu Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arazi ve arsalar. Emlak Vergisi Kanununa göre Bina, karada ve su üzerinde sabit inşaattır. Arazi ise sınırları dağ, ağaç, yol, çit, beton direk gibi doğal veya suni işaretlerle çevrili yeryüzü parçasıdır. Belediye sınırları içinde belediye tarafından parsellenmiş arazi ise arsa sayılmaktadır.

Emlak Vergisinin mükellefi; bina, arazi ve arsaların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina, arsa ve araziye malikiymiş gibi kullananlardır.

**Muafiyet;** Vergilendirilmesi gereken kişilerin vergi dışı tutulmasına muafiyet denir. **İstisna** ise vergilendirilmesi gereken vergi konularının vergi dışı tutulmasıdır.

Bir gayrimenkulün muafiyetten yararlanabilmesi için şu koşullara sahip olması gerekiyor:

- Binanın yeni inşa edilmiş olması,
- Binanın mesken olarak kullanılması,
- Muafiyetten yararlanmayı gerektiren durumların süresinde belediyeye bildirilmesi gerekir.

Bakanlar Kurulu Kararı ile aşağıda belirtilen kişiler emlak vergisi ödemeyecek kişiler olarak sayılmışlardır. Bunlar;

- Gaziler,
- Şehitlerin dul ve yetimleri,
- Emekli aylığı dışında başka geliri olmayan emekliler, tek konutu dışında aynı veya değişik belediye sınırları içinde gelir getirmeyen işyeri, arsa veya araziye sahip olmaları halinde de bu konutları için Emlak Vergisi ödemeyeceklerdir.
- Hiç geliri olmayan ve tek konutu bulunan kişiler de Emlak Vergisi ödemeyecek kişiler olarak sayılmışlardır. Ancak, Bu durumlarını belgelemeleri gerekmektedir. Bu durumda olanların; Gelir Vergisi mükellefi olmadıklarına dair, ikametgâhlarının bulunduğu yerdeki vergi dairesinden alacakları belgeyi, aktif sigortalı olmadıklarına ilişkin Sosyal Güvenlik Kurumundan (Emekli sandığı, Bağ-Kur ve Soysal Sigortalar Kurumu) alacakları belge ile birlikte ilgili belediyeye vermeleri gerekmektedir.

Emlak vergisi muafiyeti iki bölümde incelenebilir.

- Bina
- Arsa ve Arazi

### 3.1. Bina Vergisi Muafiyeti

Türkiye sınırları içinde bulunan binalar Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.

**Bina;** Kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada, gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar. Kanun'un uygulanmasında Vergi Usul Kanunu'nda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır. Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz.

**Mükellef;** Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder. Bir binaya müşterek mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. İştirak halinde mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

### ➤ Daimi Muaflıklar

- Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletme binaları;
- Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletme binaları ve kapalı durak yerleri;
- Köylere ve köy birliklerine ait tarım işletme binaları, soğuk hava depoları, içmeler ve kaplıcalar ile bunlar tarafından köylünün umumi ve müşterek ihtiyaçlarını karşılamak maksadıyla işletilen hamam, çamaşırhane, değirmenler ve köy odaları
- Ordu evleri, askeri gazino ve kantinler ile bunların müstemilatı;
- Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait binalar (Kurumlar Vergisi'ne tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla)
- Kazanç amacı olmamak şartı ile kiraya verilmeyen binalar bina vergisinden daimi olarak muaftır. (Dinî hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ve bunların müstemilatı)

### ➤ Geçici Muaflıklar

- Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin belirlenen miktardan az olmamak üzere vergi değerinin 1/4'ü, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartı ile, satın alma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukarıdaki muaflik hükmü kalan süre için uygulanır. Mevcut binalara ilave yapılması halinde, Emlak Vergisi Kanununa göre beyan edilen değerden bu kısma isabet eden değer için, yukarıda yazılı muafiyet aynı şart ve süre ile uygulanır. Binanın, bina apartman ise dairenin, kısmen veya tamamen mesken olarak kullanılmaması halinde bu binaya veya daireye tanınmış bulunan muafiyet bu halin vuku bulduğu yılı takip eden bütçe yılından itibaren düşer
- Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.
- Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen veya yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (deprem hariç) afetlerle zarar görmesi, muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından afetin vuku bulduğu veya afete maruz bulunduğu yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vuku bulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olunup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takip eden bütçe



yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. (Bu halde, bu maddenin (a) fıkrası hükmü uygulanmaz.)Şu kadar ki, kamu kuruluşlarınca afet bölgesi olduğu nedeniyle inşaat yasağı konular yerlerde yapılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz. Muafiyetten faydalanacak mükellefler, İmar ve İskan Bakanlığı'ndan veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.

- Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binalar (bu yerlerin açık bulunmadığı zamanlarda da kullanılanlar hariç), bu maksada tahsis edildikleri süre için vergiden muafır.
- Planlama Teşkilâtınca tespit ve tayin edilen geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınaî tesisler, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.
- Yukarıda (1), (2), (3) ve (4) fıkralarında yazılı muafiyetlerden yararlanmak için, adı geçen fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu taktirde bildirim, olayın vuku bulunduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır. Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu taktirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.)
- Organize Sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

### **3.2. Arsa ve Arazi Vergisinde Muafiyet**

Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu Kanun hükümlerine göre Arazi Vergisi'ne tabidir. Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu Kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir. Aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar.

Arazi Vergisi'ni, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder. Bir araziye müşterek mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. İştirak halinde mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar. Mülkiyeti ihtilâflı bulunan arazi için mutasarrıfı bulunmayan kişiler tarafından ödenen Arazi Vergileri ihtilâfın ödeme yapan aleyhine sonuçlanması halinde ihtilâfla ilgili bulunanların karar tarihinden itibaren bir yıl içerisinde başvurmaları şartı ile kendilerine red ve iade olunur.

### ➤ Sürekli Muaflıklar

Aşağıda yazılı arazi kiraya verilmemek şartı ile Arazi Vergisi'nden daimi olarak muaftır.

- Katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi;
- İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseseler tarafından işletilen;
- Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletmelerine ait arazi;
- Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletmelerine ait arazi;
- Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait arazi (Kurumlar Vergisi'ne tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartı ile);
- Yabancı devletlere ait olup gerek elçilik, konsolosluk binaları, gerekse elçilerin ikametlerine mahsus binalar yapılmak üzere sahip olunan arazi ve arsalar ile bu çeşit binalardan yanan, yıkılanların arsaları (karşılıklı olmak şartı ile) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait arazi ve arsalar;
- Mezarlıklar;
- Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait arazi ve arsalar;
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi. (Gelir Vergisi'nden muaf esnaf ile götürü usulde Gelir Vergisi'ne tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arsa ve arazi hariç olmak üzere, ticari, sınaî ve turistik faaliyetlerde kullanılan arazi ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyet uygulanmaz.

### ➤ Geçici Muaflıklar

Aşağıda yazılı arazi geçici olarak Arazi Vergisi'nden muaftır:

- Özel kanunlarına göre, Devlet ormanları dışında insan emeğiyle yeniden orman haline getirilmek üzere ağaçlandırılan arazi 50 yıl;
- Toprak ve topografik özellikleri ve erozyon gibi sınırlayıcı faktörler sebebiyle kültür bitkilerinin yetişmelerini engelleyen araziden; bataklık, turbiyer, çorak, makilik, çalılık, taşlık ve sair haller dolayısı ile üzerinde tarım yapılamayan sahaların, ıslah tedbirleriyle yeniden tarıma elverişli hale getirilmesinde 10 yıl;
- Teknik, ekonomik ve ekolojik bakımlardan gerekli şartları haiz olan arazide yeniden fidanla dikim veya aşılama veya yeniden yetiştirme suretiyle ağaçlık, meyvelik, bağ ve bahçe meydana getirilmesinde asgari 2 yıl, azami 15 yıl;
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca, organize sanayi bölgeleri için iktisap bulunduğu veya bu bölgelere tahsis edildiği kabul edilen arazi (Sanayici lehine tapudaki tescilin yapılacağı tarihe kadar). Geçici olarak muaflıktan istifade edenler için arazinin bu maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun ilgili vergi dairesine bütçe yılı içinde bildirilmesi şarttır

Muafiyetler, arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takip eden bütçe yılından başlar. Bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyet bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu taktirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer.

Yukarıda yazılı muafiyet konusu arazinin bu fıkralarda gösterilen cihetlere tahsis edilmiş olup olmadığının şartları ile geçici muafiyet verilecek haller, bunların şartları ve muafiyet süreleri Tarım ve Orman Bakanlıkları ile Türkiye Ziraat Odaları Birliği'nin mütalâası alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı'nca belli edilir ve Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulur

**Ayrıca;** Arazi Vergisinde mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi değerinin belirlenen miktarı **Arazi Vergisinden istisnadır.** Bu miktarı üç misline kadar arttırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir. Bu hükmün tatbikatında mükellef ile eş ve velayet altındaki çocuklara ait arazi değerleri toplu olarak nazara alınır. Bu maddede yazılı istisna, hisseli arazide mükelleflerin hisse miktarları ayrı ayrı nazara alınmak suretiyle uygulanır.

### 3.3. Beyanname Verme Süresi

Emlak Vergisi ile ilgili olarak:

- Bina, arsa ve araziler için 4 yılda bir defa (Bu süre Bakanlar Kurulu Kararı ile 1 yıla kadar indirilebilir) olmak üzere verilecek beyannameler, Maliye Bakanlığı'nca mükelleflerin genel beyana davet edildikleri tarihi takip eden bütçe yılının Mart, Nisan ve Mayıs aylarında,
- Yeni inşa edilen binalara ait beyannameler, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde,
- Emlak Vergisi Kanununda yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde beyannameler, değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde,
- Emlak Vergisi Kanununda yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde beyannameler, Maliye Bakanlığı'nca yapılacak beyana davet tarihini takip eden bütçe yılının Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, Emlâğın bulunduğu yerdeki ilgili vergi dairesine verilir.

Maliye Bakanlığı'nca yapılacak genel beyana davet tarihini takip eden bütçe yılının Mart, Nisan ve Mayıs aylarında yeniden beyanda bulunmaya mecburdurlar. Bazı durumlarda yazılı beyanname verme süresini Ağustos ayı sonuna kadar uzatmaya ve genel beyan dolayısıyla vergi dairelerine verilecek emlak vergisi beyannamelerini iki ay önceden kabul etmeye Maliye ve Gümrük Bakanlığı yetkilidir. Bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu taktirde beyanname, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde verilir. Maliye Bakanlığı genel beyanların yapılacağı süre içerisinde mükelleflerin beyanname verme tarihlerini tespit etmek hususunda vergi dairelerine yetki verebilir.

### 3.4. Ödeme Süresi

Emlâk Vergisi birinci taksiti Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksiti Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenir. Maliye Bakanlığı ödeme aylarını, bölgelerin özelliklerine göre değiştirebilir. Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur. Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takip eden bütçe yılından itibaren emlağın vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir. Kısıtlamanın devam ettiği sürede tescil edilen verginin 9/10'u bina, arsa veya arazinin satılması, istimlâki veya hibe yoluyla ahara devir ve temlik halinde, tahsilât zamanına uğramamış olanları muaccel hale gelir.

Kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğu, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumlulukları Maliye Bakanlığı'nca, Milli Eğitim, İmar ve İskân ve İçişleri Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunur.

Devir ve ferağ yapılan bina ve arazinin, devir ve ferağın (bir başkasına bırakma) yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş Emlâk Vergisinin ödenmesinden devreden, devralan müteselsilen sorumlu tutulurlar. Devralanın mükellefe rücu hakkı saklıdır. Tapu daireleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15'inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere bildirir.

### 3.5.Çevre Temizlik Vergisi

Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabidir.

Genel ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri, belediyeler, köyler, bunların kuracakları birlikler, darülaceze ve benzeri kuruluşlar ve üniversiteler tarafından münhasıran hizmetlerinde kullanılan binalar, Kızılay Genel Merkezi ile şubeleri ve kampları, Kredi ve Yurtlar Kurumuna ait öğrenci yurtları ile umuma açık ibadet yerleri, karşılıklı olmak şartıyla elçilik ve konsolosluk hizmetlerinde kullanılanlarla elçilerin ikametine mahsus olan binalar, milletlerarası kuruluşlar ve bunların temsilcilikleri tarafından kullanılan binalar ile bunların müştemilatı vergiye tâbi değildir.

Verginin mükellefi, binaları kullananlardır. Mükellefiyet binanın kullanımı ile başlar. Konutlara ait çevre temizlik vergisi, su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle metreküp başına hesaplanır. İş yerleri ve diğer şekilde kullanılan binalara ait vergi, aşağıdaki tarifeye göre alınır.

Belediyenin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan ancak, su ihtiyacını belediyece tesis edilmiş su şebekesi haricinden karşılayan konutlara ilişkin çevre temizlik vergisi, yukarıdaki tarifenin yedinci grubunun belediye meclisince belirlenecek derecesi üzerinden hesaplanır.

Su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle hesaplanan çevre temizlik vergisi, su faturasında ayrıca gösterilmek suretiyle tahakkuk etmiş sayılır. Bu suretle tahakkuk eden vergi, su tüketim bedeli ile birlikte belediyelerce tahsil edilir. Su ve kanalizasyon hizmetleri ayrı bir kanunla düzenlenmiş bulunan büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlardaki çevre temizlik vergisi ise özel kanun hükümlerine göre kurulan su ve kanalizasyon idarelerince tahsil edilir.

İş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi, belediyelerce binaların tarifedeki derecelere intibak ettirilmesi üzerine her yılın Ocak ayında yıllık tutarı itibarıyla tahakkuk etmiş sayılır. Tahakkuk eden vergi, bir defaya mahsus olmak üzere, belediyelerin ilan mahallerinde bir ay süreyle topluca ilan edilir. İş yeri ve diğer şekilde kullanılan binalarla ilgili olarak tahakkuk eden bu vergi, her yıl, emlak vergisinin taksit sürelerinde ödenir.

Konutlara ait Çevre Temizlik Vergisi; su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle metreküp başına Büyükşehir belediyelerince hesaplanacaktır.

Bina Grupları	Bina Dereceleri ve Yıllık Vergi Tutarları (YTL)				
	1. Derece	2. Derece	3. Derece	4. Derece	5. Derece
1. Grup	1.600	1.300	990	800	660
2. Grup	1.000	790	590	490	400
3. Grup	660	530	400	330	260
4. Grup	330	260	200	160	130
5. Grup	200	160	110	100	80
6. Grup	100	80	58	46	34
7. Grup	34	29	20	17	14

Tablo :3.2.Çevre Temizlik Vergisi Türkiye geneli Vergilendirme tablosu

Belediye Gelirleri Kanununa göre, Büyükşehir belediyelerinde çevre temizlik vergisi, diğer belediyelerde uygulanan çevre temizlik vergisi tutarları %25 artırılarak uygulanır.

Su ve kanalizasyon idareleri büyük şehir dahilindeki her ilçe veya ilk kademe belediyesinin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan konutlara ilişkin olarak tahsil ettiği çevre temizlik vergisi ile bu verginin süresinde ödenmemesi nedeniyle tahsil ettiği gecikme zammının yüzde seksenini tahsilatı takip eden ayın yirminci günü akşamına kadar bir bildirim ile ilgili belediyeye bildirerek aynı süre içinde öder.

Tahsil edilen vergi ve gecikme zammının yüzde yirmisini ise münhasıran çöp imha tesislerinin kuruluş ve işletmelerinde kullanılmak üzere büyük şehir belediyesinin hesabına tahsilatı takip eden ayın yirminci günü akşamına kadar aktarır. Büyük şehir belediye sınırları içinde bulunan belediyelerin kendileri tarafından tahsil edilen çevre temizlik vergisinin yüzde yirmisi aynı esaslar çerçevesinde büyük şehir belediyelerine aktarılır.

Tahsil ettiği vergiyi veya gecikme zammını yukarıda belirtilen süre içinde ilgili belediyeye yatırmayan idarelerden, bu tutarlar Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre gecikme zammı tatbik edilerek tahsil edilir.

Bu maddenin dördüncü ve beşinci fıkralarında yer alan tutarlar, her yıl yeniden değerlendirme oranında artırılır. Bu tutarların belirlenmesinde, vergi tutarlarının yüzde beşini aşmayan kesirleri dikkate alınmaz.

Bakanlar Kurulu; beşinci fıkradaki tarifede yer alan bina gruplarını belirlemeye ve bu maddenin dördüncü ve beşinci fıkralarında yer alan tutarları yöreler, belediyelerin nüfusları ve bina grupları itibarıyla ayrı ayrı dörtte birine kadar indirmeye veya yarısına kadar artırmaya yetkilidir.

Belediye meclisleri, buldukları mahallin sosyal ve ekonomik farklılıkları ile büyüklüklerini de dikkate alarak binaların hangi dereceye gireceğini tespit etmeye yetkilidir.

Maliye Bakanlığı, mükellefiyetle ilgili olarak bildirim verdirmeye ve buna ilişkin usulleri belirlemeye, İçişleri Bakanlığının da görüşünü alarak bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

## UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Vekâletname alınız.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Kimin adına emlak işlemi yapacaksanız o müşteriye ait resmi kayıtlara uygun vekâletnameye sahip olmalısınız.</li><li>➤ Vekâletname konusunu okuyunuz.</li><li>➤ Vekâlet alma yollarını kullanarak Vekâletnameyi alınız.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Belediyeden Emlak Vergisi muafiyet belgesini alınız</li><li>➤ Çevre Temizlik Vergisi Bildirim Formunu İlgili Belediyeden alınız.</li><li>➤ Mükellefin hangi grup ve derecede bulunduğunu belirleyiniz.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ İlgili belediyeyi tespit ediniz</li><li>➤ Emlak Servisine başvurunuz.</li><li>➤ Talebinizi ilgili görevli kişiye iletiniz.</li><li>➤ Belediye Çevre Temizlik Bildirimine tabi mükellef olup olmadığını kontrol ediniz.</li><li>➤ Mükellefin muafiyet niteliği taşıyıp taşımadığını kontrol ediniz.</li><li>➤ Dikkatli olunuz.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Çevre temizlik Vergisi Bildirimini doldurunuz.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Kimlik ve adres bilgilerini yazınız.</li><li>➤ Binaya ve vergilendirmeye ait bölümü doldurunuz.</li><li>➤ Vergilendirme grup ve derecesine uygun olarak vergi miktarını hesaplayınız.</li><li>➤ Bildirimin veriliş nedenini işaretleyiniz, tarih ve imza atınız.</li><li>➤ Bildirimin doldurulmasında, bildirim arka sayfasından yararlanınız.</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ İlgili kurumlara emlak vergisi muafiyet belgesini onaylatınız.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mükellefin ikamet ettiği yerin vergi dairesine gidiniz. Belgenin ilgili onay bölümünü onaylatınız.</li> <li>➤ İlgili sosyal sigortalar kurumuna Müdürlüğüne giderek belgeyi onaylatınız</li> <li>➤ Bağ-Kur Müdürlüğüne giderek belgeyi onaylatınız.</li> <li>➤ Emekli Sandığı Müdürlüğüne giderek muafiyet belgesini onaylatınız.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Onaylattığınız belgeleri ilgili belediye vergi dairesine veriniz.</li> <li>➤ Doldurduğunuz Ç.T.V. bildirimini Belediyenin ilgili servisine veriniz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Onayların tam ve doğru şekilde onaylanıp onaylanmadığını kontrol ediniz.</li> <li>➤ Emlak muafiyet belgesini ilgili servise teslim ediniz.</li> <li>➤ Tahakkuk Fişi alınız.</li> <li>➤ Vezneye / Bankaya ödeyiniz.</li> </ul>

Bu faaliyet ile hangi bilgileri kazandığınızı, aşağıdaki soruları cevaplayarak belirleyiniz.



## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

### A. OBJEKTİF TESTLER.

Aşağıdaki sorulara doğru (D),yanlış (Y) olarak cevap veriniz:

Değerlendirme Ölçütleri	Doğru	Yanlış
1.Emlak verginin konusu Türkiye içinde ve dışında bulunan bina, arsa ve arazilerdir.		
2.Yüzer havuzlar, diğer yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz.		
3.Elektrik, su, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletme binalarına daimi muaflik tanınmıştır.		
4.Ordu evleri, askeri gazino ve kantinler ile bunların müstemilatı bina vergisine tabidir.		
5.Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binalar, bu amaçla tahsis edildikleri süre için kıst dönem vergiye tabidir.		
6.Bina vergisinin matrahı, binanın emlak vergisi kanununa göre tespit olunan vergi değeridir.		
7.Arazi vergisi, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa malik gibi tasarruf edenler tarafından ödenir.		
8.Emlak Vergileri dört yılda bir defa olmak üzere genel beyana takip eden bütçe yılının Mart, nisan, mayıs aylarında emlağın bulunduğu yer gelir vergi dairesine verilir.		
9.Vergi değeri, emlak vergisi mevzuatına giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir.		
10.Emlak Vergisi 1'nci taksiti Mart, Nisan, Mayıs; 2'nci taksiti ise Kasım ayı içinde iki eşit taksitte ödenir.		
11.Yeni bina inşa edilmesi vergi değerini tadil etmez.		
12.Konutlara ait Ç.T.V.su tüketim miktarı esas alınarak metreküp başına hesaplanır.		
13.Sosyal güvenlik kurumu, kamu idareleri arasında koordinasyon ve işbirliği sağlamak gibi görevi vardır.		
14.Sosyal Güvenlik Kurumu genel kurulu iki yılda bir toplanır.		
15.Yeni inşa edilmiş binalara muafiyet tanınmamıştır.		

**Aşağıdaki soruların doğru seçeneklerini bularak işaretleyiniz.**

16. Aşağıdaki seçeneklerin hangisi için emlak vergisi beyannamesi verilmez

- A) Bina B) Belediye hizmet binası C) Arsa D) Arazi

17. Emlak vergisi kanununa göre aşağıdaki seçeneklerden hangisi bina tanımına girmez.

- A) Yüzer havuzlar C) su üstündeki sabit yapı  
B) Karadaki sabit yapı D) Yapının yapıldığı malzeme cinsi

18. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi daimi muaflik taşıyan binalardan değildir.

- A) Orduevi C) Konutlar  
B) Belediye soğuk hava işletmeleri D) Askeri kantin

19. Mesken olarak kullanılan bina ve apartman dairelerinin inşa bitim tarihini takip eden bütçe yılından itibaren hangi oranda beş yıl süre ile muafiyetten yararlandırılır?

- A) 2/4 B) 2/3 C) 1/3 D) 1/4

20. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi geçici muafiyetten yararlandırılmaz.

- A) Fuar yapıları C) Varisler  
B) Sergi yapıları D) Organize sanayi bölgeleri

21. Bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım-satım değerine ne denir?

- A) Rayiç bedel C) Takdir edilmiş değer  
B) Vergi değeri D) Nominal değer

22. Çevre temizlik vergisinin tespitinde binaların hangi dereceye gireceğine hangi merci karar verir?

- A) Maliye Bakanlığı C) Valilik  
B) Belediye Meclisi D) İl Özel İdaresi

23. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi Sosyal Güvenlik Kurumu'nun organlarından biri değildir?

- A) Disiplin Kurulu C) Yönetim Kurulu  
B) Genel kurul D) Başkanlık

24. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi Emlak vergisi ödemeyecek olanlar arasında sayılmıştır?

- A) Gaziler C) Şehit, dul ve yetimleri  
B) Tek konutlu emekliler D) Devlet memurları

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız.

## **DEĞERLENDİRME**

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz

Tüm sorulara doğru cevap verdiyseniz diğer faaliyete geçiniz.

## B. UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki kriterlere göre değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
Mükelleften vekâletname aldınız mı?		
Belediyeden muafiyet belgesini aldınız mı?		
Belediyeden Çevre temizlik Vergisi bildirimini aldınız mı?		
Muafiyet belgesini ilgili kurumlara onaylattınız mı?		
Çevre temizlik beyannamesini düzenlediniz mi?		
Çevre Temizlik Vergisini tahakkuk ettirdiniz mi?		
Ödemeyi yaptınız mı?		
Onaylattığınız muafiyet belgesini belediyeye verdiniz mi?		

## DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı evet ise Öğrenme faaliyeti-3 'ü tamamlamış bulunmaktasınız.

# MODÜL DEĞERLENDİRME

## A. OBJEKTİF TESTLER

Değerlendirme Ölçütleri	Doğru	Yanlış
1.Kişilerin sahip oldukları bina, arsa ve arazilere emlak denir.		
2.Yapıldığı maddenin özelliğine bakılmaksızın kara ve su üzerindeki sabit inşaat bina denir.		
3.Emlak beyannameleri, emlağın bulunduğu gelir vergi dairesine verilir.		
4.Emlak beyanlarında, bina, arsa ve araziler aynı beyannameye yazılmaz.		
5.Veraset belgesi, ölen bir kimsenin mirasçılarını ve kim veya kimler olduğunu gösteren bir belgedir.		
6.Haritada görülen şekil ve işaretlere <b>nirengi</b> denir		
7.Kadastro müdürlüklerinden aplikasyon krokisi alınmaz.		
8.Vergi değeri, emlak vergisi mevzuatına giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir.		

9.Miras yoluyla emlak beyanında aşağıdaki belgeler içinde hangisi olmamalıdır?

- A) Tapu Fotokopisi  
B) Veraset İlamı  
C) Sürücü belgesi  
D) İsim listesi

10.Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde işyerleri için Emlak Vergi oranı %0 kaçtır?

- A) 2  
B) 4  
C) 6  
D) 8

11.Aşağıdaki seçeneklerden hangisi yapılaşma düzeni içinde değildir?

- A) Ayrık  
B)Plato  
C)Bitişik  
D)Blok

12.Aşağıdaki seçeneklerden hangisi Emlak vergisi ödemeyecek olanlar arasında sayılmıştır?

- A)Gaziler  
B)Tek konutlu emekliler  
C)Şehit, dul ve yetimleri  
D)Devlet memurları

## B. YETERLİK ÖLÇME

Modül ile kazandığınız yeterliği aşağıdaki kriterlere göre değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
Emlak Beyannamesi formunu temin ettiniz mi?		
Emlak beyannamesini düzenlediniz mi?		
Emlak beyannamesini belediyeye verdiniz mi?		
Beyannameyi tahakkuk ettirdiniz mi?		
Tahakkuk miktarını ödediniz mi?		
Vekâletname aldınız mı?		
Belediye imar Müdürlüğüne başvurduunuz mu?		
İmar planını aldınız mı?		
Belediyeden emlak muafiyet belgesini aldınız mı?		
Çevre temizlik vergisi bildirimini aldınız mı?		
Çevre Temizlik beyannamesini düzenlediniz mi?		
Ç.T.V. beyannamesini tahakkuk ettirdiniz mi?		
Tahakkuk miktarının tamamını veya 1'ni taksitini ödediniz mi?		
Belgeyi ilgili resmi kurumlara tasdik ettirdiniz mi?		
Tasdik edilen muafiyet belgesini ilgili belediyeye verdiniz mi?		

## DEĞERLENDİRME

Yaptığınız değerlendirme sonucunda eksikleriniz varsa öğrenme faaliyetlerini tekrarlayınız.

Modülü tamamladınız, tebrik ederiz. Öğretmeniniz size çeşitli ölçme araçları uygulayacaktır. Öğretmeninizle iletişime geçiniz.

# CEVAP ANAHTARLARI

## ÖĞRENME FAALİYETİ-1'İN CEVAP ANAHTARI

1	D
2	Y
3	Y
4	D
5	D
6	A
7	C
8	B
9	D
10	A
11	B
12	A
13	C
14	B

**ÖĞRENME FAALİYETİ-2'NİN  
CEVAP ANAHTARI**

1	Y
2	D
3	D
4	D
5	D
6	D
7	Y
8	Y
9	D
10	Y
11	D
12	D
13	Y
14	D
15	Y
16	A
17	C
18	D
19	B
20	D
21	A
22	A
23	B
24	C
25	D
26	B

**ÖĞRENME FAALİYETİ-3'ÜN  
CEVAP ANAHTARI**

1	Y
2	D
3	D
4	Y
5	Y
6	D
7	D
8	Y
9	D
10	D
11	Y
12	D
13	D
14	Y
15	Y
16	B
17	A
18	C
19	D
20	C
21	A
22	B
23	A
24	D
25	B

**MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI**

1	D
2	D
3	Y
4	D
5	D
6	D
7	Y
8	D
9	C
10	A
11	B
12	D

## ÖNERİLEN KAYNAKLAR

- [www.istanbulsmmmmodasi.org.tr](http://www.istanbulsmmmmodasi.org.tr)
- <http://emlak.mynet.com>
- [www.çalışma.gov.tr](http://www.çalışma.gov.tr)
- [www.gelirler.gov.tr](http://www.gelirler.gov.tr)
- [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)
- [www.yerelNET.org.tr](http://www.yerelNET.org.tr)
- [www.izmirbel.tr](http://www.izmirbel.tr)
- [www.aydinbld.gov.tr](http://www.aydinbld.gov.tr)
- [www.devletim.com](http://www.devletim.com)



# KAYNAKÇA

- [www.pozitifemlak.com.tr](http://www.pozitifemlak.com.tr)
- T.C.Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı
- [www.die.gov.tr](http://www.die.gov.tr)
- [www.emlakmax.com](http://www.emlakmax.com)
- [www.alomaliye.com](http://www.alomaliye.com)
- ÖZELMACIKLI Nuri, Emlakçının El Kitabı, İSTANBUL
- ZIVALI ( ÖZ) Gülçin, Maltepe Belediyesi Başkanlığı
- ORHANER Emine, Maliye Ders Kitabı
- UZUN Selim, Emlak İşlemleri Yayınlanmamış Ders Bilgi Notları
- [www.evrenemlak.com](http://www.evrenemlak.com)
- [www.mengen.gov.tr](http://www.mengen.gov.tr)
- [www.kartalprefabrik.com](http://www.kartalprefabrik.com)
- [www.galaxemlak.com.tr](http://www.galaxemlak.com.tr)
- [www.tutkuemlak.com.tr](http://www.tutkuemlak.com.tr)
- [www.welkomintürkiye.nl](http://www.welkomintürkiye.nl)
- [www.kayseribld.gov.tr](http://www.kayseribld.gov.tr)
- [www.iskenderun.bel.tr](http://www.iskenderun.bel.tr)
- [www.ceylaninşaat.com](http://www.ceylaninşaat.com)
- [www.ibb.gov.tr](http://www.ibb.gov.tr)
- [www.akdeniz.edu.tr](http://www.akdeniz.edu.tr)
- [www.peyzaj.org](http://www.peyzaj.org)
- [www.dho.edu.tr](http://www.dho.edu.tr)
- [www.alperinhotel.com](http://www.alperinhotel.com)
- [www.ogm.gov.tr](http://www.ogm.gov.tr)
- [www.mb.com.tr](http://www.mb.com.tr)
- [www.turkeytravelplanner.com](http://www.turkeytravelplanner.com)
- [www.ntvmsnbc.com](http://www.ntvmsnbc.com)
- [http://egefish.ege.edu.tr](http://http://egefish.ege.edu.tr)
- [www.avrasyabank.com](http://www.avrasyabank.com)