



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ**

TAŞINMAZ NİTELİKLERİNİN STANDARTLAŞTIRILMASI

**Afşin HATİPOĞLU
36016**

**Danışman
Dr. Hayri ULVİ**

**Ankara
2012**



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ**

TAŞINMAZ NİTELİKLERİNİN STANDARTLAŞTIRILMASI

**Afşin HATİPOĞLU
36016**

**Danışman
Dr. Hayri ULVİ**

**Ankara
2012**



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIğI
Tapu ve Kadastro Genel Mdrlg

BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Hazırlama ve Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanan bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etik kurallarına riayet edildiğini, görsel, iŐitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçların bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunulduğunu, baŐkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili esere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, atıfta bulunulan eserlerin tümünün kaynak olarak gösterildiğini beyan ederim.

AŐsin HATİPOğLU



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

Afşin HATİPOĞLU tarafından hazırlanan “Taşınmaz Niteliklerinin Standartlaştırılması” başlıklı bu çalışma/05/2012 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, Tez Kabul Komisyonu tarafından Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi olarak kabul edilmiştir.

Unvanı		Adı Soyadı	İmza
Genel Müdür	Başkan	Davut GÜNEY
Birinci Hukuk Müşaviri	Üye	Ali Ramazan ACAR
İnsan Kaynakları Dairesi Başkanı	Üye	Ali ADAK
Tapu Dairesi Başkanı	Üye	Hidayet GÜVENÇ
Kadastro Dairesi Başkanı	Üye	Abdullah Burak KESER

ÖNSÖZ

Öncelikle, Bu konuyu çalışmama vesile olan Kadastro Dairesi Eski Başkanı Ali ATAMAN'a, göreve başladığı andan itibaren bana verdiği katkıdan dolayı Kadastro Dairesi Başkanı Abdullah Burak KESER'e, tezime kattığı Bilimsel bakış açısından dolayı Danışmanım Dr. Hayri ULVİ'ye, Taşınmaz Niteliklerini Standartlaştırmak için oluşturulan komisyonun başkanı Cevdet HATİPOĞLU ve üyelerine, benzer konularda çalışma şansı bulduğum Kontrol Mühendisleri Neşe BUCAN ve Sadık YILDIRIM'a, Çalışmam sırasında her türlü desteği veren oda arkadaşım Halil İbrahim ÇATAL'a ve Uzman Enver UZER'e, çalışmamı hazırlama aşamasında süreli işleri havale etmeyerek benim adıma kendisi hazırlayan Tapu Kadastro Uzmanı Ahmet ÖĞÜT'e, beni yetiştirerek bu ana getiren varlığımın vesilesi Babam Mehmet Tayyar HATİPOĞLU ve Annem Saadet HATİPOĞLU ile kardeşim Doktor Gökçen HATİPOĞLU'na, özellikle bu yorucu süreçte her türlü kaprisimi hoş görüyle karşılayan eşim Nergiz Halilova HATİPOĞLU'na teşekkür etmeyi bir borç bilirim.

Afşin HATİPOĞLU

Ankara 2012

ÖZET

TKGM ve ilgili kurumlar tarafından her daim bir sorunsal olarak karşımıza çıkan Taşınmaz Cinsi/Niteliği konusu kendi içinde çözüme kavuşup standartlaştırılmadan gelecekte düşünülen olası bir Arazi Yönetim sisteminin veya Mekansal Bilgi Sisteminin temelleri atılmış olmaz. Bu nedenle TAKBİS temelinde şu ana kadar oluşmuş 8000 den fazla Cins/Nitelik eşleşmesini üst başlıklar oluşturarak olabildiğince sınırlandırmak adına bu çalışmayı yaptık. 21. YY Türkiye’inde parsel stokunu başarı ile tasnif etmiş bir ülke olma gayesinin bir parçası olduğuna inandığım çalışmamda; Taşınmaz Cinsi’nin ne olduğu, Taşınmaz Niteliği’nin ne anlama geldiği, Taşınmaz Kullanım amaçlarını neye göre sınıflandırmamız gerektiği, bu ayrımlara dönük en mantıklı TAKBİS arayüzü ve Tapu Kütüğü nasıl olmalıdır gibi sorulara cevap bulacaksınız. Bunun yanı sıra Taşınmaz Kullanım Amaçlarını en mantıklı tasnif içinde hangi Taşınmaz Niteliklerinin altında sınıflandırıldığı da yine çalışmamda açıklık getirdiğim noktalar. Bu açıklamaları yaparken zeminde bulunan Yapılı veya Yapısız alanların resimlerinden faydalanarak çalışmaya görsel bir yön kattık. Yine Tapu Kütüğü örnekleri ve TAKBİS arayüz sayfaları ile de anlatımlarımızı güçlendirdik.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Cinsi, Taşınmaz Niteliği, Taşınmaz Kullanım amacı

ABSTRACT

Before the subject of Real Property Type/Quality ,which we are always confronted with as a problematic from TKGM and appertaining instutitons , getting solved in itself and standardized,the foundations of a probable Field Management System or a Locational Information System thought in the future are not laid.Thence, we did this study to restrict decently over 8000 Type-quality matches consisted in the foundations of TAKBİS so far by forming toptitles.in my study that i believed it is the part of an aim of becoming a country which was classified its parcel stock succesfully in the 21.century Turkey,you will find the answers of the questions like What is real property type?,what does real propert quality mean?according to what we should classify the real property usage aims , how should the most logical takbis interface and the register of title deeds be according to these differences.

Additionally, under which Real Porperties, the aims of real poperty usages were classified in the most logical classification are the poinths that i clarified in my study.while making these clarifications by deriving benefit from the built and non-built fields pictures on the ground,we visualized the study.we also strengthened our explanations with the register of title deeds samples and TAKBİS interface pages.

Keywords: Real property type,real property quality,real property usage aim

İÇİNDEKİLER

BİLİMSEL ETİK SAYFASI

TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ KABUL FORMU

ÖNSÖZ	i
ÖZET	ii
ABSTRACT	iii
KISALTMALAR	xiii
RESİMLER VE ŞEKİLLER LİSTESİ	xiv

I.BÖLÜM

GENEL BİLGİLER

A. GİRİŞ.....	1
B. MÜLKİYET HAKKININ TARİHÇESİ.....	2
C. TAŞINMAZ KAVRAMININ ANLAMI.....	5
D. NİTELİK KAVRAMININ ANLAMI	6
E. STANDART KAVRAMININ ANLAMI.....	6

II. BÖLÜM

PROBLEMİN ORTAYA KONULMASI

A. TAŞINMAZ NİTELİĞİ Mİ, TAŞINMAZ CİNSİ Mİ?	10
---	----

III. BÖLÜM

PROBLEMİN OLASI ÇÖZÜM YOLLARI

A. TAŞINMAZ CİNSİ.....	19
1. Yapısız Taşınmaz.....	20
2. Yapılı Taşınmaz	22

3.Yapılı/Yapısız Taşınmaz	24
B. TAŞINMAZ NİTELİĞİ	25
1. Genel Olarak	25
2. YAPISIZ TAŞINMAZLARDA NİTELİK	27
2.1 Yapısız Taşınmaz Nitelikleri	27
2.1.1. Arsa	28
2.1.2. Kamunun Ortak Kullanım Alanları	29
2.1.3. Tarım Arazileri.....	30
2.1.4. Orman	31
2.1.5. Kamu Orta Malları	32
2.1.6. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler	33
2.1.7. Mezarlık	34
3. Yapılı Taşınmazlarda Nitelik	34
İ. Tam Kamusal Mal, Yarı Kamusal Mal, Özel Mal, Erdemli Mal.....	35
3.1. Konut	37
3.2. Kamu Binası	39
3.3. Ticari Yapılar	39
3.4. İbadet yeri.....	40
3.5. Sağlık Tesisi	41
3.6. Spor Tesisi	42
3.7. Eğitim Tesisi	43
3.8. Kültürel veya Tarihi Yapılar	44
3.9. Sanayi Tesisi	44
3.10. Ulaştırma Yapıları	45
3.11. Enerji Tesisleri	46
3.12. Tarımsal Yapılar	46
3.13. Sosyal Tesisler	47
3.14. Turizm Tesisi.....	47
3.15. Sivil Toplum Tesisi.....	48
3.16. Yapılı Tarım Arazileri	49
4. Yapılı/Yapısız Taşınmaz Cinsi Nitelikleri.....	49
C. TAŞINMAZ KULLANIM AMAÇLARI	50
1. Yapısız Taşınmazların Kullanım Amaçları	50
1.1. Arsa	51
1.2. Kamunun Ortak Kullanım Alanları.....	51
1.2.1. Park	51
1.2.2. Piknik Alanı	51
1.2.3. Fuar Alanı.....	51
1.2.4. Panayır	52

1.2.5. Meydan.....	52
1.2.6. Pazar Yeri	52
1.2.7. Otopark.....	52
1.3. Tarım Arazisi	53
1.3.1. Tarla:.....	53
1.3.2. Sulu Tarla:	53
1.3.3. Ham Toprak	53
1.3.4. Bahçe	53
1.3.5. Gül bahçesi:	53
1.3.6. Fındık	54
1.3.7. Çay.....	54
1.3.8. Zeytin.....	54
1.3.9. Söğütlük	54
1.3.10. Fidanlık	54
1.3.11. Kavaklık.....	54
1.3.12. Bağ	54
1.3.13. Sera.....	55
1.3.14. Çayır	55
1.3.15. Arazi	55
1.3.16. Dikili Tarım Arazisi	55
1.3.17. Kuru Tarım Arazisi	55
1.3.18. Marjinal Tarım Arazisi	56
1.3.19. Mutlak Tarım Arazisi	56
1.3.20. Örtü Altı Tarım Arazisi.....	56
4. Orman.....	56
4.1. Orman.....	56
5. Kamu Orta Malları	57
1.5.1. Mera	57
1.5.2. Harman Yeri.....	57
1.5.3. Yaylak	57
1.5.4. Kışlak:	57
1.5.5. Çayır:.....	57
1.5.6. Otlak.....	58
1.5.7. Yaylak	58
6. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler:.....	58
1.6.1. Taşlık/Kayalık	58
1.6.2. Makilik	58
1.6.3. Bataklık.....	58
1.6.4. Sazlık	59
1.6.5. Çalılık	59

1.6.6 Gölet	59
7. Mezarlık.....	59
2. Yapılı Taşınmaz Niteliklerinin Kullanım Amaçları.....	60
2.1. KONUT.....	60
2.1.1 Lojman:.....	60
2.1.2.Sığınak.....	60
2.1.3.Villa	60
2.1.4. Teras Evi	60
2.1.5. Dağ Evi	60
2.1.6. Bağ Evi	60
2.1.7.Depo.....	61
2.1.8.Ev	61
2.1.9.Hane.....	61
2.1.10.Mesken	61
2.1.11.Daire	61
2.2. Kamu Binası	61
2.2.1. Adliye Sarayı.....	61
2.2.2. Askeri Tesis.....	62
2.2.3. Belediye	62
2.2.4. Cezaevi	62
2.2.5. Elçilik.....	62
2.2.6. Hizmet Binası.....	62
2.2.7. Hükümet	62
2.2.8. Karakol	63
2.3. Ticari Yapılar.....	63
2.3.1. Akaryakıt Depolama Tesisi	63
2.3.2. Akaryakıt İstasyonu.....	63
2.3.3. Akua Park.....	63
2.3.4. Ambar	63
2.3.5. Banka.....	63
2.3.6. Basımevi	64
2.3.7. Borsa Binası	64
2.3.8. Büro	64
2.3.9. Çamaşırhane.....	64
2.3.10. Çay Bahçesi.....	64
2.3.11. Depo.....	64
2.3.12. Dükkan	64
2.3.13. Eczane	65
2.3.14. Fırın	65
2.3.15. Hipermarket	65

2.3.16. İş Hanı	65
2.3.17. Kombina.....	65
2.3.18. Lokanta	65
2.3.19. Mağaza	66
2.3.20. Matbaa	66
2.3.21. Mezbahane.....	66
2.3.22. Oto Galeri	66
2.3.23. Otopark.....	66
2.3.24. Öğrenci Yurdu.....	66
2.3.25. Plaza	67
2.3.26. Soğuk Hava Deposu	67
2.3.27. Süpermarket	67
2.4. İbadet Yeri.....	67
2.4.1. Cami	67
2.4.2. Dini Tesis.....	67
2.4.3. Havra.....	67
2.4.4. Kilise.....	68
2.4.5. Namazgah	68
2.5. Sağlık Tesisi	68
2.5.1. Dispanser.....	68
2.5.2. Diyaliz Merkezi.....	68
2.5.3. Hastane.....	68
2.5.4. Laboratuvar.....	68
2.5.5. Poliklinik	69
2.5.6. Rehabilitasyon ve Tedavi Merkezi.....	69
2.5.7. Sağlık Ocağı.....	69
2.5.8. Sanatoryum.....	69
2.6. Spor Tesisi	69
2.6.1. Binicilik Tesisi.....	69
2.6.2. Buz Pateni Sahası	69
2.6.3. Golf Sahası	70
2.6.4. Hipodrom.....	70
2.6.5. Kayak Tesisi.....	70
2.6.6. Spor Kompleksi	70
2.6.7. Spor Salonu.....	70
2.6.8. Spor Tesisi.....	70
2.6.9. Stadyum	71
2.6.10. Tenis Kortu.....	71
2.6.11. Yüzme Havuzu	71
2.6.12. Halı Saha.....	71

2.7. Eğitim Tesisi	71
2.7.1. Ana Okulu.....	71
2.7.2. Eğitim Tesisi	71
2.7.3. Gündüz Bakım Evi.....	72
2.7.4. İlk Öğretim Okulu.....	72
2.7.5. Kreş	72
2.7.6. Kütüphane	72
2.7.7. Lise	72
2.7.8. Meslek Lisesi.....	72
2.7.9. Öğrenci Yurdu.....	73
2.7.10. Pansiyon	73
2.7.11. Şoför Eğitim Tesisi	73
2.7.12. Üniversite	73
2.7.13. Yüksek Okul	73
2.7.14. Dershane	73
2.8. Kültürel ve Tarihi Yapılar	74
2.8.1. Anıt	74
2.8.2. Anıt Mezar	74
2.8.3. Deniz Feneri.....	74
2.8.4. Kale.....	74
2.8.5. Kule	74
2.8.6. Kültür Merkezi.....	75
2.8.7. Müze	75
2.8.8. Opera.....	75
2.8.9. Sanat Galerisi	75
2.8.10. Sergi Salonu	75
2.8.11. Sinema	75
2.8.12. Tiyatro.....	76
2.8.13. Türbe.....	76
2.8.14. Vakıf.....	76
2.9. Sanayi Tesisi	76
2.9.1. Fabrika	76
2.9.2. İmalathane	76
2.9.3. Su Dolum Tesisi:.....	76
2.9.4. Atölye.....	77
2.9.5. Çekek Yeri	77
2.9.6. Dökümhane.....	77
2.9.7. Kayıkhanesi	77
2.9.8. Sanayi Tesisi	77
2.9.9. Tersane	77

2.10. Ulaştırma Yapıları	78
2.10.1. Demiryolu	78
2.10.2. Havaalanı	78
2.10.3. Helikopter Pisti.....	78
2.10.4. İskele.....	78
2.10.5. Köprü	78
2.10.6. Liman	79
2.10.7. Marina.....	79
2.10.8. Metro İstasyonu.....	79
2.10.9. Otogar	79
2.10.10. Radyo/Tv Binası	79
2.10.11. Raylı Taşıma İstasyonu.....	79
2.10.12. Tren Garı	79
2.10.13. Uydu Yer Binası	80
2.10.14. Yol.....	80
2.11. Enerji Tesisi.....	80
2.11.1. Baraj.....	80
2.11.2. Elektrik Santrali.....	80
2.11.3. Enerji Üretim Tesisi	80
2.11.4. Pilon Yeri	81
2.11.5. Rafineri	81
2.11.6. Rüzgar Santrali	81
2.11.7. Santral.....	81
2.11.8. Trafo.....	81
2.12. Tarımsal Yapılar	81
2.12.1. Kuyu	81
2.12.2. Kümes.....	82
2.12.3. Mandıra.....	82
2.12.4. Samanlık	82
2.12.5. Sera.....	82
2.12.6. Tahıl Silosu	82
2.12.7. Üretim Çiftliği.....	82
2.12.8. Ağıl.....	83
2.12.9. Ahr.....	83
2.12.10. Ambar	83
2.12.11. Kanal	83
2.13. Sosyal Tesisler	83
2.13.1. Dinlenme Tesisi.....	83
2.13.2. Halk evi	83
2.13.3. Huzurevi.....	84

2.13.4. Misafirhane.....	84
2.14. Turizm Tesisi.....	84
2.14.1. Tatil Köyü	84
2.14.2. Pansiyon	84
2.14.3. Otel	84
2.14.4. Motel.....	85
2.14.5. Kaplıca	85
2.14.6. Apart Otel	85
2.14.7. Termal Tesisler	85
2.15. Sivil Toplum Tesisi.....	85
2.15.1. Dernek Binası	85
2.15.2. Vakıf Binası.....	85
2.15.3. Siyasi Parti Binası	86
2.16. Yapılı Tarım Arazileri.....	86
3.Yapılı/Yapısız Taşınmaz Cinsi Nitelikleri	86
4. Yapı Türü	88
4.1. Kargir.....	88
4.2. Betonarme.....	88
4.3. Çelik	88
4.4. Ahşap	88
4.5. Plastik	89
5. Kat Adedi	89

IV. BÖLÜM

PROBLEMİN ÇÖZÜM ÖNERİSİ

A. TAKBİS YAZILIM ÖNERİSİ	90
1.Taşınmaz Cinsi.....	91
2. Taşınmaz Niteliği	92
2.1. Cinsi Yapısız olan taşınmazlar için;	92
2.2. Cinsi Yapılı Olanlar için.....	93
2.3. Cinsi Yapılı/Yapısız olanlar için	94
3. Taşınmaz Kullanım Amacı	95
4. Yapı türü	95
5. Kat Adedi	95
B. TAPU KÜTÜĞÜ TEMELİNDE ÇÖZÜM ÖNERİSİ.....	97
C. KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ TEMELİNDE ÇÖZÜM ÖNERİSİ	99

SON SÖZ.....	101
KAYNAKÇA.....	102

KISALTMALAR

UYAP	: Ulusal Yargı Projesi
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TAKBİS	: Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
KM	: Kat Mülkiyeti
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü

RESİMLER VE ŞEKİLLER LİSTESİ

- Resim 2.1.** TAKBİS Arayüz
- Resim 2.2.** Yapı Kullanım İzin Belgesi
- Resim 3.1.** Yapısız arazi
- Resim 3.2.** Yapılı Arazi
- Resim 3.3.** Yapısız/Yapılı Arazi
- Resim 3.4.** TAKBİS Arayüz
- Resim 3.5.** Arsa
- Resim 3.6.** Kamunun Ortak Kullanım Alanları
- Resim 3.7.** Tarım Arazileri
- Resim 3.8.** Kamu Orta Malları
- Resim 3.9.** Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler
- Resim 3.10.** Konut
- Resim 3.11.** Kamu Binası
- Resim 3.12.** Ticari Yapılar
- Resim 3.13.** İbadet yeri
- Resim 3.14.** Sağlık Tesisi
- Resim 3.15.** Spor Tesisi
- Resim 3.16.** Eğitim Tesisi
- Resim 3.17.** Kültürel veya Tarihi Yapılar
- Resim 3.18.** Sanayi Tesisi
- Resim 3.19.** Ulaştırma Yapıları
- Resim 3.20.** Enerji Tesisleri
- Resim 3.21.** Tarımsal Yapılar
- Resim 3.22.** Sosyal Tesisler
- Resim 3.23.** Turizm Tesisi
- Resim 3.24.** Sivil Toplum Tesisi
- Resim 3.25.** Yapılı Tarım Arazileri
- Resim 3.26.** Yapılı Tarım Arazileri
- Resim.4.1.** TAKBİS Örneği
- Resim 4.2.** TAKBİS Örneği

Resim 4.3. TAKBİS Örneği

Resim 4.4. TAKBİS Örneği

Resim 4.5. Tapu Kütüğü

Resim 4.6. Tapu Kütüğü

Resim 4.7. Tapu Kütüğü

Resim 4.8. Tapu Kütüğü

Şekil.4.1. Taşınmaz Cinsi

Şekil.4.2. Taşınmaz Niteliği

Şekil.4.3. Taşınmaz Niteliği

Şekil.4.4. Taşınmaz Niteliği

I.Bölüm:

GENEL BİLGİLER

A. GİRİŞ

Taşınmaz niteliklerine standart getirilmesi ilk işitildiğinde; Türkiye ölçeğinde bir ülkenin on yıllar önce tamamladığı bir proje veya hallettiği bir sorun gibi geliyor, ancak ülkemizde standart getirmesi için ihdas edilen TSE dahi hazırlamış olduğu **Yapı Ruhsatı** ve **Yapı Kullanım** izin belgelerinin taşınmaz niteliklerini ilgilendiren bölümünde kullanım amacına göre yapıları sıralarken bir çok kavramı kullandıktan sonra ilgili bölümü “ **v.b** ” diyerek ucu açık bir şekilde bitirmiştir.¹

Bunun yanında ilk tesis kadastro sırasında Kadastro Kanununun verdiği yetki ve sorumluluktan dolayı mülkiyet tespiti yapılırken zeminde ne varsa görüldüğü gibi yazılması aynı şeyi anlatan onlarca farklı niteliğin tescil edilmesine sebep olmuştur.²

Yine tapu işlemlerini çağın gereklerine uyarlamak adına geliştirilen Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) kurgulanırken oluşturulan *İşlem Ağacında* yer alan Taşınmaz cins ve nitelik seçeneklerinin birbirini tamamlar nitelikten ziyade birbirini tekrar eden nitelikte olması taşınmaz niteliklerinin tek tipleştirilememesine, kullanım amaçlarının doğru tespit edilememesine sebep olduğu ortadadır.

Bu Tez kapsamında ise yukarıda kısaca değinilen Taşınmaz Niteliklerine standart getirilememesinin kısıtlarını detaylıca inceledikten sonra, söz konusu kısıtların giderilmesi ve Taşınmaz Niteliğine Standart gelmesi için neler yapılabileceği Tartışılmıştır. Kavramları açıklamaya, kurumların üzerlerine düşen görevleri belirlemeye çalışılacaktır.

TKGM iş ve işlemleri yerine getirirken paydaş olduğu kurumların Taşınmaz Niteliğini

¹ TSE-TS 10970, nisan 1993, syf. 8, TS 8737, şubat 1991, syf. 10

² TKGM 2010/11 sayılı genelgenin 96. maddesi

nasıl belirleyeceği noktasında çerçeveyi belirleyen bir kurummu olmalı, yoksa kendine sunulan evrakta yazan nitelikleri olduğu gibi tescil mi etmeli? Bu soruların cevabı Bu Uzmanlık Tez Çalışması Kapsamında Aranacaktır.

Taşınmaz Niteliklerine Standart getirme ihtiyacımız yalnız kağıt üstünde soyut bir tartışma da kalmamalı aynı zamanda TKGM'nin yürüttüğü e-devlet projeleri ile diğer kurumların yürüttüğü sayısal projelerin tamamına da uyumlaştırılması yapılabilen bir algoritma mantığına da sahip olmalıdır. Bilhassa ülkemizde tahmin edilen yaklaşık 56.000.000 parselin ne amaçla kullanıldığı, vatandaşların mülkiyetlerini hangi nitelikler altında tutukları noktasında en sağlıklı verileri vermesi sağlayacak sistemin geliştirilmesine çalışacağım.

Yukarıda açıklanan boyutları etraflıca tartışıldıktan sonra, Teorik tartışmaların ötesine geçip Taşınmaz Niteliklerine Standart getirmeye çalışarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü özelinde tescili, sicil envanterini ve istatistik çalışmalarını kolaylaştırıcı bir sonuç almak hedeflenmektedir. Çalışmamın neticesinde ise ülkemizde ciddi bir sorun haline gelmiş olan Taşınmaz Niteliği sorununa ciddi bir katkı da bulunulacaktır.

B. MÜLKİYET HAKKININ TARİHÇESİ

Taşınmaza ait hukuki veya teknik tartışmalara taşınmazın hukuki temeli olan **Mülkiyet** kavramının tarihi arka planını göz ardı ederek girmek, taşınmazı yalnız bir kara parçası veya üzerindeki sıradan insani yapılardan müstakil görmek, insanlığın tüm tarihi kazanımlarını görmezden gelmek olur. Tarih Milletlerin toprağa ve dolayısıyla mülkiyete hakimiyet mücadelesiyle doludur ve bu sebeptir ki; İlkel dönemlerden bugüne değin insanlığın tespit edilmiş öncelikli ihtiyaçlarının başında ‘Barınma’ gelir.

Amerikalı Ünlü Bilim Adamı A. Maslow insan İhtiyaçları için belirlediği Hiyerarşide Güvenlik başlığı altında mülkiyet Güvencesine yer vermiştir³. Aydınlanmanın ünlü İngiliz düşünürü j. Locke'un 17. YY da gayrimenkul mülkiyet ile alakalı düşüncelerini ise Akipek İ. Şöyle aktarıyor; ‘ ‘ *Locke 'a göre, gayrimenkul mülkiyetini iktisap için de aşağı yukarı aynı*

³ Maslow, A. H. (1943). *A Theory of Human Motivation*. Psychological Review, 50, 370-396

kaide carî olup, herkese müştereken ait bulunan topraklardan ne kadar fazlasını işliyebilirse o kadarına sahip olur. Zira tabiat, yaşayabilmek için çalışma mecburiyetini tahmil ettiğinden; insanlara ipso facto⁴ emekleriyle değerlendirdikleri şeyler üzerinde mülkiyet hakkını kabul etmiş demektir.’’⁵Ortaçağın kapanışına Yeniçağın başlamasına vesile olan Fransız ihtilalinin bildirisinin 17. maddesinde şu ifade dikkati çekmektedir; «mülkiyet dokunulmaz ve kutsal bir hak olduğundan, kimse bu haktan yoksun bırakılamaz»⁶

Türk Tarihinde ise taşınmaz ve mülkiyet kavramı hep tartışma konusu olmuştur. Asya Hun imparatoru Mo-tun, milattan önce 209'da tahta çıktığında komşu Tung-hu'lar ile toprak meselesi yüzünden harp etmişti. Mesele, şöyle ortaya çıkıyordu: Tung-hu'lar, Mo-tun'dan ilk önce 1000 mil koşabilen atını istemişler, bunu aldıktan sonra hatunlarından birisini istemişler ve onu da aldıktan sonra bu defa sınırdaki çorak bir araziye istemişlerdi. Daha önceki istekler üzerine yapılan meclis toplantılarında istenilen şeylerin kendine ait olduğunu ve devletin selameti için bunları feda edeceğini söyleyen Mo-tun, bu defaki mecliste şöyle söylüyordu: "Toprak, devletin temeli ve köküdür. Biz burasını onlara nasıl verebiliriz."⁷

İslamın Türk toplumuna egemen olması ile mülkiyet hakkı buna ilaveten güçlenmiştir diyanet işleri başkanlığının dergisinde bu konu şöyle ifade edilmektedir; ‘ İslam'da kişilere mülkiyet hakkı tanınmış, ancak bu hak, mülk edinme ve mülk üzerinde tasarrufta bulunma hususunda belirlenen bir takım kurallara uyma şartına bağlanmıştır. Mal sahipleri, meşru yollardan edindikleri malları üzerinde tam bir tasarruf hakkına sahiptir. Mülkiyet hakkı her türlü haksızlık ve tecavüze karşı İslâm'ın getirdiği tedbirlerle koruma ve güvence altına alınmıştır. Zaruri haller dışında, mal sahibinin rızası bulunmadıkça onun malı üzerinde başkaları hiçbir tasarrufta bulunamaz. Temel ilke mülkiyetin dokunulmazlığı olmakla birlikte, zorunlu durumlarda ve belirli şartlar dahilinde İslâm, devlete, özel mülkiyete müdahale edebilme yetkisi vermiştir. ‘⁸

Günümüz Türk Medeni Kanunu kabul edilmeden önce ise Şer'i hükümler temelinde ele alınmış olan Mecelle'de mülkiyet hakkı farklı şekillerde ele alınmıştır.

Mecelle Madde;

⁴ Kendiliğinden, otomatik olarak

⁵ AUHF dergisi -1954- Akipek İ. J.Locke Mülkiyet Düşüncesi

⁶ ÖRÜCÜ E. Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, 1970, İstanbul

⁷ ÖGEL B., Büyük Hun İmparatorluğu Tarihi, C.I, s. 222-223; İ. Kafesoğlu, TMK, s. 223

⁸ Diyanet , Din ve Toplum, Kasım 2001

1192-Herkes mülkünü dilediği gibi kullanır. Fakat, başkasının hakkına dokunursa, bu kullanması sınırlanır.

1914-Bir arsaya sahip olan, üstündeki boşluğa ve toprağın içine de malik olur. İsteddiği kadar yüksek bina ve derin kuyu yapabilir.

1200-Bir evin kanalizasyonundan, komşusunun evine sızarak zarar verirse, tamir etmesi lazım olur.

1210-Arada müşterek olan duvarı, biri ötekinin izni olmadıkça yükseltmez ve üzerine bina yapamaz.

1216-Hükümetin emri ile birinin evi satın alınıp yol yapılabilir. Fakat, parası verilmedikçe evi alınamaz.

1248-Mülk sahibi olmak üç yol ile olur. Mal, birinin mülkü iken, bey' (satış) ve hibe gibi bir akit, yani sözleşme ile başkasının mülkü olur. Miras ile akd olmaksızın mülke girer. Sahibi olmayan mubah bir şey, ele geçirmekle mülk olur.

1265-Denizler, büyük göl ve nehirler, şehirlerden uzak sahipsiz arazi ve dağlar, herkese mubahtır. Fakat başkasına zarar vermemek şarttır.

1308-Ortak mülkün tamiri, hisselerine göre ortaklaşa yapılır.

1314-Müşterek bir bina yıkılınca, yeniden ortaklaşa yapılmasını istemeyen olursa, buna cebr olunamaz. Arsa taksim edilir.

1315-Apartman yıkılınca herkes kendi katını yaptırır. Alttaki yaptırmazsa, üsttekiler, hakimnin izniyle hepsini yaptırıp, alttaki hissesini verinceye kadar, katını kullanamaz⁹

Burada da açıkça gördüğümüz üzere taşınmaz mülkiyetinden, taşınır mülkiyetine, imardan, kat mülkiyetine varana kadar birçok farklı şekillerde mülkiyet kavramına değinilmiş, tebanın kendi kullanımında ki taşınmazlarına haklar tanımış, onları kendi aralarında devretmeleri için imkan sağlamıştır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. Maddesine göre; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." (Resmi Gazete, 1982). 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde ise; "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma

⁹ Rehber Ansiklopedisi

yetkisine sahiptir.” hükmü yer almaktadır.¹⁰

C. TAŞINMAZ KAVRAMININ ANLAMI

Taşınmaz kavramının farklı disiplinlerde ki kelime anlamına baktığımızda üç farklı terim görülmektedir:

Hukuk Açısından,

I-) Gayr-i menkul. ~ kütüğü: gayr-i menkul sicilli, tapu sicilli ¹¹

İktisat Açısından,

II-) Taşınmaz İng. immovable goods, real estate; Ev, arsa, bahçe vb. taşınamayan mal ve mülklerin ortak adı.¹²

Kent Bilimi Açısından,

III-) Taşınmaz landed property; real estate; Toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar dışında, iyelerine, bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren toprak ve yapılar.¹³

Buraya alınan üç farklı Taşınmaz tanımı da bu tez çalışması kapsamında değineceğimiz konuları içermektedir. Tezin ilerleyen bölümlerinde hem Tapu Kütüğü hem iktisadi değer hem de direk kent yaşamının cem edilmiş hali bulunmaktadır. O nedenle Sosyal Bilimlerin bir uzantısı olan bu tez tek sebep veya tek sonuç şeklinde devam etmeyecektir. Tezin ilerleyen bölümlerinde Taşınmaz Niteliklerini sınıflandırırken hangi mantıksal ve felsefi değer üzerine çalışmamızı kurgulandığı ayrıntılı şekilde ortaya konulacaktır.

Ayrıca tüm kaynaklarda *Gayrimenkul* ile *Taşınmaz* eş anlamda kullanıldığı için kendi aralarında ayrıca bir tasnife gidilmeyecektir.

Sonuç olarak *Taşınmaz* (real estate); arazi ve üzerindeki binalara bir bütün olarak verilen addır.¹⁴

¹⁰ Çete M., Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Ağustos 2008, syf, 10

¹¹ BSTS / Medeni Hukuk Terimleri Sözlüğü 1966

¹² BSTS / İktisat Terimleri Sözlüğü 2004

¹³ BSTS / Kentbilim Terimleri Sözlüğü 1980

¹⁴ FIG, Kadastro Bildirisi, 1995

D. NİTELİK KAVRAMININ ANLAMI

Nitelik günlük hayatta çok sık kullanılan ancak hukuk terimi olarak da azımsanmayacak kadar fazla kullanımı olan çok yönlü, tamamlayıcı bir kelimedir. Örneğin; “Suçun niteliği değiştiği için serbest bırakılan tutuklular...” veya “Şirketin niteliği ihracat yapmaya uygun değil” gibi cümleleri hukuk olaylarının içinde sık sık karşılaşılabılır.

Tdk’ya göre ise;

I -) Bir şeyin nasıl olduğunu belirten, onu başka şeylerden ayıran özellik, vasıf, keyfiyet.

II -) Bir şeyin iyi veya kötü oluşu, kalite.

III-) Bireyi, nesne veya yaşantının bir yönünü, ötekilerden ayırt etmeye yarayan ve ölçülebilen özellik, keyfiyet olan kavram¹⁵

Gibi manalara gelmektedir.

Tez çalışmasında Nitelik kelimesi Taşınmaz ile birlikte kullanılacağı için *Nitelik* TDK’nın birinci manasında alınacaktır. *Bir şeyin nasıl olduğunu belirten, onu başka şeylerden ayıran özellik, vasıf, keyfiyet.*

E. STANDART KAVRAMININ ANLAMI

Standart kelimesi bu tez çalışmasının yazarına göre; modern dünyada kişi, kurum, kuruluş ve şirketlerin kendi iş ve işlemlerinde, hareketlerinde, gündelik hayatlarında veya iş ilişkilerinde kullandığı ve tüm bu eylemlerinde yakalamaya çalıştıkları bir iddiadır.

TDK’ ya göre ise;

I -) Belli bir tipe göre yapılmış veya ayrılmış, ölçün, ölçünlü.

II-) Belirli ölçülere, yasaya, kullanıma uygun olan, ölçün, ölçünlü.

III-) Örnek veya temel olarak alınabilen, ölçün, ölçünlü: *Standart tütün.*

IV-) Bir işletmede, bir ürünü, bir çalışma yöntemini, üretilecek miktarı, bütçenin

¹⁵ TDK

para miktarını belirlemek için konulmuş kural.¹⁶

Bu çalışmada TDK'nın bu anlamlardan birincisini benimsenecektir. *Belli bir tipe göre yapılmış veya ayrılmış ölçün*, çünkü bu çalışmanın amacı kendi içinde en fazla ortak noktayı barındıran üst başlıklar oluşturmaktır.

¹⁶ A.g.e

II. Bölüm

PROBLEMİN ORTAYA KONULMASI

Taşınmaz niteliklerine standart getirme ihtiyacı çok öncelerden bugüne kadar gelmiş bir gereklilik, fakat her nedense ülkemizin taşınmaz ile ilgili kurumları bu hususun çok uzağında kalmışlardır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne ise bu sorunun en önemli yüklenicilerinden veya sorumlularından biri denilebilir çünkü işin temeli Kadastroya dayanmaktadır. Tesis Kadastrosu yapmaya yetkili tek kurum TKGM olduğu için belki de bu ihtiyacı öncelikle karşılaması gereken yine TKGM'dir.¹⁷ Bilindiği üzere Kadastro Teknisyenleri tesis kadastrosu yaparlarken arazinin mevcut durumunu aynen kadastro tutanağına geçirirler ve bu tespit Tapu Kütüğüne bu şekilde tescil edilir. ¹⁸Aynı mevcutun farklı tanımlarla Kadastro Tutanağına geçirilmesi sorunun başlangıcı olmuştur.

Zeminde gördükleri bir parseli; *Bahçeli Ev ve Tarlası* şeklinde tutanak altına almaları bunun yanı sıra farklı bir ilde aynı tip parsel için *Mesken bahçe ve arazisi* denmesi iki büyük sorunun başlangıcı olmuştur. Birincisi Cins/Nitelik kavramlarının birbirine girmesi, İkincisi ise Ev, Mesken, Hane veya Konut gibi daha birçok kavramın birbirlerinin yerine kullanılmasından dolayı bir kavram karmaşası ortaya çıkması, bu durum açıkça göstermektedirki aynı tip *kullanım amacına*¹⁹ sahip yapılar nitelik veya cins adı altında tescil edilmiştir.

¹⁷ 6083 sayılı kanunun 1. Maddesi, Kadastro Kanunu Madde 2

¹⁸ TKGM 2010/11 sayılı genelgenin 96. maddesi

¹⁹ Yapılı veya Yapısız Taşınmazların mevcut durumlarında ne için kullanıldığı; tarla, işyeri, müze v.b. ... nolu bölümde detaylı olarak izah edilecek.

Resim 2.1

Çok tipliliğin devam ettiği ikinci bir konuda yukarıda da görüldüğü üzere TAKBİS sisteminin kurgusunda ortaya çıkmıştır. TAKBİS' in çalışma aşamalarını gösteren *İşlem Ağacının* kurgulanması sırasında memurun seçeceği *Cins* ve *Nitelik* gibi seçenekler birbirlerini tamamlayacak şekilde değil birbirini tekrar eder nitelikte seçildiği tespit edilmiştir.

Günümüze geldiğinde ise TKGM İç Denetim birimince sorunun yenileme faaliyetleri kapsamında yeniden tespiti yapılmış ve bu çok tipliliğin ivedi şekilde standarda bağlanması önerilmiştir. Sunulan raporda sorunun nedeni ise şu şekilde açıklanmıştır.

“ Yenileme çalışmalarında tapu kütüklerinde yer alan taşınmazın cinsine ilişkin bilgiler, yeni oluşturulan tapu kütüklerine ve tapu veri tabanına aktarılmaktadır. Cins değişikliğine yönelik süreçler tüketilmiş ise yenileme çalışmalarında cins değişikliği yapılabilmekte, aksi halde (yapılı iken yapısız hale gelme dışında) yapılamamaktadır.

Her parsel için belirlenen cins, tek kavramla ifade edilebildiği gibi birden çok kavramı içeren ifadelerde olabilmektedir. Örneğin, bir parselin cinsi tarla olabileceği gibi ev-tarla veya ev-tarla-fındıklık olabilmektedir.

Çalışmalarda cinslerin herhangi bir standart kodlama olmadan yazılması (örneğin, bir tapu kaydında ev-tarla ibaresi mevcut iken diğer bir kayıta tarla-ev, tarla ve ev, ev ve tarla şeklinde de olabilmektedir) önemli problemleri ortaya çıkarmaktadır. Bu tür veriler sayısal hale getirildiklerinde standardizasyon eksikliği nedeniyle sorgulanamamakta ve sınıflandırılmamaktadır.

Mevcut sistem bünyesinde daha üst sınıflandırma altında bu cinslerin açıklanması suretiyle gösterilmesi öngörülmekle birlikte bu konuda yazılı bir çerçeve bulunmamaktadır. Yazılı bir çerçeveye bağlı olmayan mevcut yapının, aynı özellikleri içeren cinslerin tanımlama farklılıkları, harf ve imlâ hataları ve değişik yazım şekilleri nedeniyle arazi kullanımına yönelik istatistikî bilgilerin tespitinde güvenilir ve anlamlı sonuçlar ortaya konulmasında yetersiz kalacağı değerlendirilmektedir.’’²⁰

Sorunun anlaşılması adına ortaya koyduğumuz üç farklı tespitin gösterdiği tek bir nokta bulunmaktadır. Taşınmaz Niteliklerine ait üst başlıklar oluşturularak mevcut çok isimliliğin bunların altında toplanması gerektiğidir. Taşınmaz cinsi ve Taşınmaz Niteliği tanımlanmalı, tanımlı bu kavramlar sınıflandırılarak TAKBİS ve Tapu Kütüğü temelinde sorun çözülmelidir.

Sorunu tartışan odakların karar veremediği fakat farkında olmadıkları sorun ise; Standart getirilmesi gereken şey Taşınmaz Cinsleri midir yoksa Taşınmaz Nitelikleri midir? Taşınmaz Niteliğinin Taşınmaz Cinsinden farkı nedir veya bu kavramlar aslında neyi kastediyor? Birbirlerini tamamlıyorlar mı yoksa birbirlerini tekrar mı ediyorlar? Bu sorulara çözüm aramak çözümü aramanın başlangıcı olacaktır.

Teşhisi tam manası ile yapılamaz ise tedavi başarılı bir şekilde uygulanamaz bu nedenle çalışmanın bundan sonraki kısmında Taşınmaz Niteliği ve Taşınmaz Cinsi kalıplarının karşılaştırmasını yapmak suretiyle çözüm için doğru kavram kalıbı belirlenecektir.

A. TAŞINMAZ NİTELİĞİ Mİ, TAŞINMAZ CİNSİ Mİ?

Buna karar vermek için öncelikle bu kavramları kullanmaya yetkili, Taşınmaz Niteliği/Cinsi konusunda vatandaşların ilişkili bulunduğu kurumların mevzuatlarında bu konuyu nasıl düzenlediğine bakmak gerekir.

Taşınmaz Niteliği/Cinsini tescile yetkili kurum olan TKGM, **Tapu Sicil Tüzüğünde ‘‘Cins’’** kavramını şöyle ele almıştır.

İpotekli Borç Senedi İçin Değer Belirleme

²⁰ TKGM, İç Denetim Raporu, 2011, 8 numaralı Bulgu

Madde 40 - Taşınmaz malın değeri;

a) **Cinsi**

b) Yüzölçümü

c) Değerini etkileyecek nitelikleri,

d) Emlak vergisi beyan değeri,

e) Varsa resmi makamlarca yapılmış değer takdiri,

f) Getireceği gelir,

g) Arsa ve arazilerde emsal satış değerleri,

h) Binalarda resmi birim fiyatları ve yıpranma payı, Esas alınarak bir rapora

dayalı olarak belirlenir.

Tesis edilecek ipotekli borç senedi miktarı, belirlenen değerden fazla olamaz.

Teferruatın Yazımı

Madde 61 - Teferruat, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine herhangi bir belge aranılmaksızın kütüğün beyanlar sütununa yazılır. Bu yazımda teferruatın adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir. Beyanlar sütunu, teferruatın yazımı için yeterli olmaz ise, yazılı istemin tarih ve yevmiye numarası belirtilerek, dosyasındaki istem belgesine yollama yapılır.²¹

Yine TKGM mevzuatı bağlamında Kadastro Kanununda ise **Taşınmaz Cinsi** şöyle ele alınmış.

Toplu Yapıların Kadastro:

Madde 44 - Kooperatif, şirket veya tüzelkişiliğe sahip olmayan şahıs topluluklarının birden çok yapı ve tesis yaparak sahip oldukları taşınmaz malların, kendi imar veya vaziyet planları dikkate alınarak ve gerektiğinde birleştirilerek veya parçalara ayırarak, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız bölümler şeklinde tespitleri yapılır. Bunun için tüzelkişilerin genel kurullarının oy çokluğu ile geçen yönetim kurulu kararı veya şahıs topluluklarında oy çokluğu ile alınan karara dayanılarak kadastro tespitleri yapılır. Bu tespitler bütün hissedarları bağlar.

Daha evvel kadastro yapılmış bu gibi taşınmaz malların, tüzelkişilerin veya topluluk temsilcilerinin talebi üzerine maksada uygun hale getirmek için, ikinci defa kadastro yapılabilir.

²¹ Tapu Sicil Tüzüğü

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte ortaklarına yapı yapmak amacıyla kurulmuş bulunan şirketler, genel kurullarının oy çokluğu kararıyla, yapı kooperatifleri şekline dönüşebilirler. Şirketlerin bütün hak ve yükümlülükleri kurulacak kooperatife aynen intikal eder.

*Bu maddenin uygulanmasında, tüzelkişiler, şahıs toplulukları ile gerçek kişiler arasında yapılacak ifraz, tescil, **cins değişikliği**, el değiştirme, hisse değişikliği gibi hukuki işlemlerden kadastro harcı hariç, hiç bir vergi, resim ve harç alınmaz.*

Takyitler, Sınırlı Ayni Haklar ve Muhdesat:

***Madde 19** - Tapuda kayıtlı taşınmaz malın zilyet lehine tespitinde, mevcut ve her türlü takyid ile sınırlı ayni haklar saklı tutulur. Eski tapu kayıtlarındaki bu tür hak ve mükellefiyetler, kadastro tutanağında belirtilerek yeni kütüklere aynen geçirilir.*

*Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, **cinsi**, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.*

Tarafların muvafakatı halinde kadastro teknisyenleri veya kadastro komisyonu ikili kullanmayı anlaşmaları çerçevesinde tek mülkiyete dönüştürebilir.²²

Tesis kadastrusunun yapılması sırasında mevcut teknik yetersizliklerden dolayı yapılan ölçüm hatalarını telafi etmek adına yapılan ve 22/A olarak bilinen çalışmanın tabii olduğu, Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik tartışma konumuzda **Cinsi** şu şekilde ele almış;

Yapı ve tesisler

***MADDE 19** – (1) Tapu kütüğünde tescilli bina ve tesislerin zeminde mevcut olmaması halinde, bu durum uygulama tutanağında açıklanarak fiili duruma göre nitelik tespiti yapılır.*

*(2) Taşınmazlar üzerinde fiilen mevcut olup da **cins değişikliği** yapılmamış olan yapı ve tesisler ölçülerek, yalnızca ölçü krokisinde gösterilir, sınırlandırma krokisi ve paftasında gösterilmez. Ayrıca imar mevzuatına göre yapı kullanma izni alınmamış binaların tapu sicilinde **cins değişikliği** yapılamaz. Bu durum uygulama tutanağında açıklanarak*

²² 3402 sayılı Kadastro Kanunu

*beyanlar hanesinde belirtilir ve cins değişikliği yapılması gereken taşınmazların listesi parsel maliklerini de gösterecek şekilde ilgili kuruluşlara bildirilir. Ayrıca, Fen klasörünün düşünceler sütununda da kurşun kalemle belirtilir.*²³

Mevzuatın bu hükümleri ışığında tartışmamıza belki de en fazla katkıyı verecek olan yazılı hukuk metni 2010 yılında TKGM tarafından yürürlüğe sokulan 2010/4 sayılı genelge, bu genelgede hem tartıştığımız kavramların tanımı yapılmış hem de bu kavramlardan ne anlaşılması gerektiğini detaylıca ele almış.

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) *Kadastro Müdürlükleri tarafından, tescile tabi olmayan, plân örneği, aplikasyon, yer gösterme işlemleri ile tescile tabi olan, cins değişikliği, irtifak hakkı tesisi ve birleştirme işlemlerine yönelik talebe bağlı hizmetlerin yapımı, kontrolü, izlenmesi, güncellenmesi, ilgililerine sunulmasında ve lisanslı bürolar tarafından tescile tabi olmayan, aplikasyon, yer gösterme işlemlerinin yapım ve kontrolü ile tescile tabi olan, cins değişikliği, irtifak hakkı tesisi ve birleştirme işlemlerine yönelik talebe bağlı hizmetlerin yapımında uyulacak usul ve esasları belirlemek ve uygulamada birlik sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.*

Cins değişikliği: *Bir taşınmaz malın cinsinin yapısızken yapılı veya yapılyken yapısız hale, bağ, bahçe, tarla vb. iken arsaya veya arazi iken bağ, bahçe, tarla vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemi,*²⁴

Mevzuatın ilgili maddelerini kül halinde buraya alma sebebinin, **Cins** kelimesinin ait olduğu madde içinde tam manası ile ne amaçla kullanıldığını anlamak, ‘‘kanunun ruhu’’ tabiri ile özünü kavrayabilmektir.

Söz konusu genelgenin amacı bizzat yapılan değişiklik işlemlerine yöneliktir ve bunlardan biride **Cins Değişikliği** işlemi olarak tanımlanmıştır. Genelgenin tanımlar bölümünde yer alan **Cins Değişikliği** tanımında ise genelgenin **Cins Değişikliğinden** kastı; *bir taşınmazın yapısızken yapıya yapılyken yapısızla çevrilmesidir.* O halde tartışmamızın ilk sonucunu burada alıyoruz; **TKGM Cins derken, yapılı veya yapısız tüm taşınmazların yalın hali anlatılmaktadır.**

²³ Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik

²⁴ TKGM 2010/4 sayılı genelge

TKGM'ye ait mevzuat hükümlerinin ışığında, Tapu ve Kadastro kurumunun **Cins** kavramı olarak kullandığı ve kastettiği şeyin aslında; zeminde mevcut olan, henüz her hangi bir hizmete tahsisi yapılmamış, yapılı veya yapısız tüm yalın taşınmazlar olduğunu, bunların yapılı veya yapısız hallerinde bir değişiklik olduğunda ise bunun Cins Değişikliği kapsamında değerlendirildiği ve ilgili mevzuat hükümlerine dayanılarak işlemin karşılandığını anlıyoruz.

Taşınmaz Niteliği/Cinsi konusunda tasarruf yetkisine sahip olan bir diğer kurumda Belediye. Bu kapsamda Belediyelerin Taşınmaz niteliğini mi cinsini mi tercih ettiklerini tartışalım;

İmar Kanunu:

Yapı Ruhsatıyesi:

Madde 21 - Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı 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.,²⁵

Belediye kanunu:

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı

Madde 73-

...

²⁵ 3194 sayılı İmar Kanunu

*Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır*²⁶

İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik:

Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi;

Madde 16 – Düzenleme sahasına giren kadaströ ve imar parsellerinin **tapu sicil kayıtlarındaki ada ve parsel numaraları, yüzölçümleri, cinsleri**, malikleri, hisse oranları ve mülkiyetten gayri ayni haklara ait bilgiler, mahalli tapu kadaströ elemanları gözetiminde belediye veya valiliklerce görevlendirilen personel tarafından çıkartılır. Pafta örnekleri mahalli tapu kadaströ teşkilatından istenir.²⁷

Son olarakta Belediyelerin tabi olduğu, TSE tarafından oluşturulan Yapı Kullanım izin belgesini ve bizim konumuz ile alakalı olan Cins/Nitelik kısmını düzenleyen açıklamasını buraya alıyorum.

TSE- TS 10970 sayılı belge;

55. Bölümde, yapının bir dairesel konut binası, iki dairesel konut binası, üç ve daha fazla dairesel konut binası, huzurevi, yetimhane, yurt, otel, motel, pansiyon, apart otel, lokanta, idari amaçlı postahane-banka-belediye hizmet-devlet hizmet-mahkeme, konferans-toplantı salonu, alışveriş merkezi, pasaj, mağaza, dükkan, pasaj içindeki dükkan, bina içinde işyeri, ticari depo, sanayi depo, ardiye, demiryolu-otobüs istasyon, radyo-televizyon yayın, telefon santral, yeraltı veya yerüstü garaj, fabrika, atölye, imalathane, mezbahane, mandıra, soğuk hava deposu, sinema, tiyatro, müze, sanat galerisi, konser salonları, arşiv, kütüphane, okul, meteoroloji, devlet-özel-cezaevi-askeri hastane, sanatoryum, dispanser, sağlık ocağı, veteriner, kaplıca, spor (basketbol, tenis, yüzme, jimnastik, buz pateni vb.), ahır-ağıl-tavuk üretim-tahıl ambarı gibi tarımsal amaçlı, cami-kilise gibi dini amaçlı, cezaevi, karakol, askeri, itfaiye,

²⁶ 5393 sayılı Belediye Kanunu

²⁷ İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik

Tartışılan Nitelik/Cins ayırımına ait Belediyelerin tabii olduğu mevzuatta atıf yapılan maddeleri yukarıya alınmıştır. Buradan hareketle tartışmanın ikinci sonucu da buradan varılabilir. TKGM mevzuatının kastettiği **Cins** kavramını; gerek *Belediye Kanunu 73. Madde:*” ...*Cins Değişikliği*” diyerek gerekse *İmar Kanununun 18. Madde uygulama yönetmeliğinin 16. Maddesi:*”...*Taşınmazın cinsi*” diyerek aynen kabul etmiştir ancak İmar Kanununun 21. Maddesinde yer alan hüküm ile nitelik kavramını kullanarak kastını farklılaştırmış;”... **bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa** “ şeklinde açıklama yapmıştır.

Bilimsel çalışmalarda ise (Cinsten) kastedilen şey oldukça farklı olguları yapı cinsleri (betonarme, karkas, ahşap, yığma vb.)²⁹ örneğinde olduğu gibi içinde barındırmaktadır.

En düşük arsa birim değerleri, cadde ve sokak ölçeğine, arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerin birim değerleri değer bakımından farklı bölgeler ölçeğine, en düşük arazi birim değerleri ise il ya da ilçe ölçeğinde arazilerin cinsine göre (kıraç, taban ve sulak) belirlenmektedir.³⁰

Bunu takiben belediyelerin kullandığı yapı kullanım izin belgesine ait formun 55. Bölümüne ait açıklamada TSE”’;... *ahır-ağıl-tavuk üretme-tahıl ambarı gibi tarımsal amaçlı, cami-kilise gibi dini amaçlı, cezaevi, karakol, askeri, itfaiye, tuvalet vb. ... Bir yapıda birden fazla kullanma amacı var ise herbir **kullanma amacı ayrı ayrı yazılacaktır**”’.* Şeklinde açıklama girerek imar kanunu 21. Maddeyi tamamlar nitelikte bir ifade kullanmıştır. Böylece bir adım ötesine geçerek yapılı veya yapısız olarak kullanılan taşınmazların hangi amaç için kullanıldıklarını da Yapı Kullanım belgesinde açıkça yazılması istenmiş, bu konu ayrıca İmar Kanunu’nda ele alınmış Niteliklerde (kullanma amacı) değişiklik olduğunda harca ve resme tabi tutmuştur.

Taşınmaz Niteliği mi, Cinsi mi diyerek tartıştığımız kavramların birbirlerini karşılayan ifadeler mi, birbirlerini tamamlayan ifadeler mi olduğu konusunda kurumların mevzuatları ortaya konarak asıl verilmek istenen ifade anlatılmaya çalışılmıştır. Yapılan karşılaştırmalar

²⁹ BAL M.A,Kent Bilgi Sistemlerinin Üç Boyutlu Görselleştirilmesi Ümitköy-Çayyolu Örneği, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ekim 2007, Ankara

³⁰ HACIKÖYLÜ C., HEPER F, Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri- 1, Maliye Dergisi . Sayı 158 . Ocak-Haziran 201

sonucunda bu tez çalışmasının yazarında Taşınmaz Cinsi Kavramının *Yapılı veya Yapısız tüm yalın taşınmazların* genelini anlatmak için kullanıldığı algısı oluşmuştur.

Taşınmaz niteliği kavramında ise Taşınmaz cinsi kavramından farklılaşarak taşınmazların buldukları cinslerde hangi tip kullanım amacına ayrıldıkları göstermek için kullanıldığı algısı oluşmuştur.

Kavramların yerli yerine konulması bu tezin asıl başlığı olan '*Taşınmaz Niteliklerinin Standartlaştırılması*' amacına bu tezin yazarını bir adım daha yaklaştırmıştır. Çalışmanın bundan sonraki kısmında Taşınmaz cinsi olarak kullanılacak kavram; *yapılı veya yapısız tüm taşınmazların yalın hali*, anlamında kullanılacaktır. Esas çözüm aranacak ve tartışılacak kavram ise temel Kullanım Amacına yönelik kullanılan Taşınmaz Niteliği olacaktır.

Bu tez çalışmasında;

- İnsanlar yapılı veya yapısız taşınmazları hangi amaçla kullanırlar?
- Taşınmaz Niteliklerine hangi üst başlık altında standart getirilirse en çok anlam, en az başlıkta anlatılmış olur?
- TAKBİS sisteminde bu çözümün uygulanabilirliği nasıl olur?
- Tapu Kütüğünde değişiklik gerekli mi?

Sorularına cevaplar aranmaktadır.

III. Bölüm

PROBLEMİN OLASI ÇÖZÜM YOLLARI

Yukarıda detaylı açıklaması yapılan tanımlamalardan sonra **taşınmaz cinsi** ve **taşınmaz niteliğinin** mevzuatta hangi amaçlarda kullanıldığı netleştirilmiştir. Bu kavramsal tartışmaların ardından **taşınmaz cinsi** ve **taşınmaz niteliğinin** iki farklı başlıkta ele alınacaktır.

A. TAŞINMAZ CİNSİ

TKGM mevzuatı, Belediyelerin tabi olduğu mevzuat hükümleri ve TSE'nin hazırlamış olduğu hazır formlar aracılığı ile **taşınmaz cinsi** kavramının detaylı anlamı ortaya konmuştur. Buna göre; **taşınmaz cinsi**; *Yapılı veya yapısız tüm taşınmazların yalın (temel-başlangıç) haline verilen addır.*

Yapılı ve *Yapısız Taşınmazdan* ne anlatılmak istendiğine gelince kendi içinde sınıflandırmaya giderek incelemeye başlamadan önce Türkçe Dilbilgisi kuralları kapsamında *Yapısız* ve *Yapılı* kelimelerinin *Yapı* kelimesinden türediğini görülmesi ve bu kökten yola çıkılması doğru olacaktır. çünkü bizi etimolojik olarak ilgilendiren ve temelde anlamını bilmemiz gereken kelime *Yapıdır*. Bundan türemiş olan *Yapısız* ve *Yapılı* kelimeleri yalnızca Türkçe Şekil Bilgisi açısından önemlidir ve kendilerini sıfat yapan “-Sız” ve “-Lı” eklerini alarak yine bir isim olan *Taşınmaz* kelimesinin Tamlayanı olarak kullanılmaktadırlar.³¹

Bu analizin yapılması ileriki bölümlerde mevzuattan kaynaklanan tanımlamaların bu tez çalışmasına katkıda bulunmasını sağlayacaktır. Bu açıklamalar ışığında tekrar konuya dönülecek olursa *Yapılı* ve *Yapısız Taşınmazdan* ne anlaşılması gerektiği açıklanacaktır.

Ayrıca 3. Bir cins olarak *Yapılı/Yapısız Taşınmaz* adıyla yeni bir kavram ortaya konarak bilime yeni bir katkı verilecektir. Bunun neden gerekli olduğu konusu ise ilgili bölümde açıklanacaktır.

³¹ ERGİN M. , Türk Dil Bilgisi, Bayrak Yayınları, İstanbul 1993, syf 156-164

1. Yapısız Taşınmaz

Türkçe Dilbilgisi kapsamında açıkladığımız *Yapı* kelimesinden türeyen *Yapısız* kelimesinin belli başlı hiçbir kaynakta kendine has tanımının bulunmaması sebebiyle, elde olan *Yapı* tanımından yola çıkarak ‘-Sız’ ekinin verdiği olumsuzlaştırma ve yoklaştırma kapsamında *Yapısız kavramını* anlam biliminde zıt yönden gelerek tanımlamak daha açıklayıcı olacaktır.

Yapı TDK’ya göre,

a. Barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina.

b. Yapılmakta olan konut, yol, köprü vb. inşaat, konstrüksiyon.

c. Yapma, oluşturma, ortaya konulma, meydana getirme³² olarak anlamlandırılmıştır.

İmar kanununa göre;

*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.*³³ denmektedir.

Bilimsel kaynaklarda ise yapı; Belirli ihtiyaçları karşılamak üzere, çeşitli malzemeler ile yapım metotlarına uygun bir şekilde inşa edilen tesislerdir. Bu tanıma göre yapı, yer üstünde ve yer altında ki bütün tesisleri kapsamına alır.³⁴

Kendi başına kullanılabilen, insanların oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım, eğlenme ve ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasını sağlayan, karada ve suda, daimi veya geçici, yer altı ve yer üstü inşaatı ile bunların tamirlerini içine alan tesislere **yapı** denir.³⁵

Yapı kelimesine ait bu tanımlamalardan yola çıkacak olursak, **Yapısız Taşınmaz;** *Üzerinde veya altında daimi veya geçici, çeşitli malzemelerden yapılmış her hangi bir tesisin bulunmadığı alanlardır.*

Bu şekilde bir tanıma gidilmesinin sebebi, **Yapısız** kelimesinin TDK dahil hiçbir yerde kendine ait bir tanımının olmaması, o kadar ki; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 2644

³² Türk Dil Kurumu

³³ 3194 sayılı imar kanunu , tanımlar

³⁴ Emin Ekici C., Bordo Kitap, Üniversite Kitapevi, Elazığ 2004, syf.51

³⁵ <http://sozluk.insaatbolumu.com/terimler/yapi-nedir/>

sayılı Tapu Kanunu,3194 sayılı İmar Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü gibi taşınmaza ait temel mevzuatta yapısız kelimesi dahi geçmemektedir. Bilimsel kaynaklarda ise **yapısız** denilerek geçilmiş, yazılıdan kasıt anlaşılır diye varsayılmıştır.

Örneğin;

“Yapısız parseller için değerlendirme;

Kentsel alanlarda yapısız parsellerin değerlemesi, taşınmaz değerlemesinin en güç problemlerinden biridir. Çünkü çok değişik amaçlar için kullanılan taşınmazların aynı nitelikli olanlarının aynı yöntem ve ölçütlerle değerlendirilmesi yapılsa da büyük farklar gösterebilirler. Çünkü taşınmazlar değişik amaçlar için satışa çıkarılmaktadır. Buna göre objektif bir değerlendirme için satışa çıkarılmaktadır. Buna göre objektif bir değerlendirme için taşınmaz piyasası köklü bir şekilde incelenmelidir. ‘‘³⁶

*“Değerleme uzmanları komitelerinin bir diğer görevi ise, özel şahıslar, ticari şirketler ve mahkemeler tarafından ihtiyaç duyulan, hem yapılı hem de yapısız taşınmazlara ait pazar değeri sertifikalarını hazırlamaktır’’.*³⁷

Yapmış olduğumuz açıklamalar ışığında **Yapısız Taşınmaz** kavramına örnek bir **Yapısız Taşınmaz** aşağıda verilmiştir.

Resim 3.1



³⁶ Örnek Bir Mahallede Yapısız Parsellerin Değer Haritalarının Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Üretilmesi, M.K.Torun,M.Yanalak,D.Z.Şeker,3Tmmob Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, 02-06 Kasım 2009, İzmir

³⁷ Çete M., Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı,Ağustos 2008,sy.146

2. Yapılı Taşınmaz

Mevzuatta üzerinde yapı bulunan taşınmazlara *Yapılı Taşınmaz* denildiği için öncelikle *Yapılı Taşınmaz'ı* da yine Yapı kökünden yola çıkarak anlatılması gerekmektedir. bu nedenle önce TDK'da ki anlamından yola çıkılacaktır. daha sonra Yapı kavramının mevzuatımızda ki tanımına 3191 sayılı İmar Kanunu özelinde değineceğiz değinilecektir. Adalet Bakanlığı kısa adı UYAP olan Ulusal Yargı Ağı Projesi'nde oluşturduğu Hukuk Terimleri Sözlüğünde dahi İmar Kanununa atıf yapmak suretiyle Yapı kavramı tanımlanmıştır.³⁸ Tüm Adalet iş ve işlemlerine yön veren bu çalışmanın kullandığı terim sözlüğünde dahi güvenilerek kullanılan tanımın bu şekilde kullanılması, kavramın yerine oturduğunu düşündürmektedir.

Mevzuatı dışında ise akademik çevrelerde hazırlanan çalışmalarda tanımı yapılan **Yapı** kavramından yola çıkmak suretiyle **Yapılı Taşınmaz'ın** tanımı yapılmıştır.

Bu kapsamda detaylandırılacak olursa **TDK'ya göre Yapı;**

a. Barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina.

b. Yapılmakta olan konut, yol, köprü vb. inşaat, konstrüksiyon.

c. Yapma, oluşturma, ortaya konulma, meydana getirme.³⁹ olarak anlamlandırılmıştır.

İmar Kanunu'na göre 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.⁴⁰

Bilimsel kaynaklardan Yapı kavramı irdelendiğinde,

Yapı; Belirli ihtiyaçları karşılamak üzere, çeşitli malzemeler ile yapım metotlarına uygun bir şekilde inşa edilen tesistir. Bu tanıma göre yapı, yer üstünde ve yer altında ki bütün tesisleri kapsamına alır⁴¹ denmektedir.

Kendi başına kullanılanbilen, insanların oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım, eğlenme ve ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasını sağlayan, karada ve suda,

³⁸ <http://www.uyap.gov.tr/destek/hs/index.htm>

³⁹ Türk Dil Kurumu

⁴⁰ 3194 sayılı İmar Kanunu

⁴¹ Emin Ekici C., Bordo Kitap, Üniversite Kitapevi, Elazığ 2004, syf.51

daimi veya geçici, yer altı ve yer üstü inşaatı il bunların tamirlerini içine alan tesislere **yapı**⁴², insanların ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitli doğal ve yapay malzemeleri kullanarak ürettikleri tesislere genel olarak **yapı** denilmektedir.⁴³

Özetlemek gerekirse, tekniğin yardımıyla ve insan eliyle, yeraltında ya da yer üstünde sürekli kalmak üzere yapılan ve toprağa sıkıca bağlı bulunan tüm inşaat ve imalatlara **yapı** denilmektedir. Bu anlamıyla **yapı** kavramı içine, tüm binalar, duvar, mecra, kiler, depo, garaj, kömürlük, kanal, menfez, direk, sütun gibi öğeler girmektedir.

Yapı kavramı için ise Önel (1988)'in tanımı kullanılmıştır:

*“Yapı: Türlü gereksinmelerin karşılanması için, fiziksel bir ortamda (karada, havada, denizde, uzayda vb.) belirli gereçlerle ve tekniklerle bir tasarım düzeninde oluşturulan kuruluş ya da sistem.”*⁴⁴ Dir.

Yapı kelimesine ait bu tanımlamalardan yola çıkacak olursak, **Yapılı Taşınmaz**; *Üzerinde veya altında daimi veya geçici, çeşitli malzemelerden yapılmış tesis veya tesislerin bulunduğu alanlardır.*

Yapılan bu açıklamaların ve tanımlamanın ışığında **Yapılı Taşınmaz** olarak aldığımız kavramı görsel olarak, desteklemek için zemin üzerine konut amacıyla yapılmış **Yapılı Taşınmaz** örneği Resim 3.2’de verilmiştir.

Resim3.2.



⁴² <http://sozluk.insaatbolumu.com/terimler/yapi-nedir/>

⁴³ Arslan M. , Yapı Malzemeleri Yapım İlkeleri Maliyet Analizleri, Ankara Üniv. Fen Bilm. Ens. Taşınmaz Geliş. Anablm. Yayın: 9, Ankara 2011

⁴⁴ Çağdaş V. Türkiye İçin Bir Emlak Vergi Sistemi Tasarım Modeli Önerisi, Doktora Tezi, YTÜ, syf, 142-143

3.Yapılı/Yapısız Taşınmaz

Yapılı ve Yapısız taşınmaz cinslerinin yanı sıra kent hayatı içinde sürekli karşılaştığımız ve uygulamada çok fazla görülen diğer bir husus ise tek bir parsel üzerinde hem yapı hem de arsa bulunması.

Bu tip bir ayrıksama yapmaz isek, Örneğin; Tapu Kütüğünde 20000 m2 olarak görülen parselin Cinsi Yapılı, Niteliği Ticari Yapı olarak tescil edilir ve ilgilisi kim ise onun tarafından veya 3. Kişiler tarafından 20000 m2'nin tamamında Ticari Yapı olduğu düşünülebilir veya bu tip bir art niyete yol açılabilir.

Yapılı/Yapısız Taşınmaz adında 3. Bir cins ihdas etmemizin farklı bir kazanımı da şu an öngöremediğimiz ancak Arsa dışında gelecekte oldukça sık kullanılabilinecek başkaca bir yapısız kullanım amacına üst başlık olabileceğidir.

İşte bu ve benzeri sorunların önüne geçmek adına imarlı alanlarda zemin-tapu kütüğü bağlantısını da koparmamak için de en fazla karşılaştığımız ve yapılı parsellerin artık kısmı olan Arsa'yı çalışmamızda bu cins altında değerlendireceğiz.

Resim 3.3



B. TAŞINMAZ NİTELİĞİ

1. Genel Olarak

Çalışmamın asıl konu başlığının *Taşınmaz niteliklerinin standartlaştırılması* olması sebebiyle bu ana kadar yaptığım tüm açıklamalar ve alıntılar asıl olarak kendi çalışma konuma yoğunlaşmak amacıyla oluşturulan bir alt yapıydı.

Çalışmamın çıkış noktası, TKGM özelinde ki uygulamalarda yaşanan karşılıklar olduğu için, mevzuatta yer alan tanımlamaları geniş bir şekilde karşılaştırdım. Akademik yayınların da aslında tanım veya tanımlama noktasında mevzuata dayandıklarını ortaya koydum.

Bu karşılaştırmalar ışığında belki de bu konu üzerinde tartışmaya en açık konu olan Taşınmaz Cinsi ve Taşınmaz Niteliğinin nelere karşılık geldiği konusunda ki karışıklılığı cevaplamaya çalıştım. Bu neden önemliydi?

Özellikle TKGM' nin kullandığı TAKBİS uygulamasında, Taşınmaz Cins değişikliğine ait İşlem Ağacı modülünde Taşınmaz Cinsi, Taşınmaz Niteliği ve Taşınmaz Alt Niteliği birbirine karşılık gelebiliyor.

Resim 3.4

TF0590 - Taşınmaz Cinsi

Taşınmaz Esas Cinsi: Spor Tesis

Taşınmaz Niteliği: Spor Kompleksi

Taşınmaz Alt Niteliği: Lojman

Taşınmaz Malzemesi:

Taşınmaz Mülkiyeti:

⁴⁵ TAKBİS

Görüldüğü gibi *Taşınmaz Esas Cinsi* başlığı altında **Spor Tesisi** var, ancak *Taşınmaz Niteliği* başlığı altında da **Spor Kompleksi** var, bununla da kalmıyor *Taşınmaz Alt Niteliği* başlığı altında memur **lojman** seçebiliyor. Böylelikle yeni Cinsimiz; *Sportif tesisli Spor Kompleksi ve Lojmanı* oluyor. Bu ve benzeri çok tiplilikler mevzuatın ve bilimsel eserlerin yol vermesi ile de bu zamana değin ciddi bir sorun olarak gelmiş.

Örneğin Kadastro Fen İşlemlerini detaylı bir şekilde ele alan ve izah eden, Hukuki ve Teknik Yönüyle Tapu-Fen İşlemleri kitabının Cins Değişikliği başlığında,

A- Parsel Cinsi, denilerek altında cins olarak şunlara yer verilmiş;

1-Arsa

2-Arazi

...

6-Kagir Bina

7-Çelik Kargas Bina

...

14-Gecekondu

15-Orman

16-Mera

Aslında aynı kitapta bu başlıklar sayılırken TKGM'nin yayınladığı 1985 tarihli ve 1477 sayılı genelgeye atıfta bulunulmuş, Genelgenin ilgili bölümü şöyle diyor;'' ... *Kadastro parselinde ev bulunmayan kısımların oluşturduğu imar parsellerinin **vasıfları** ise arsa olarak tescil edilir.*''⁴⁶ Burada da açıkça görüldüğü gibi genelgede durumu anlatırken tercih edilen kelime ''*Vasıf*'' , TDK'ya göre ''*Nitelik*'' kelimesinin eş anlamlısı.⁴⁷

Görüldüğü üzere gerek TAKBİS uygulamaları kurgulanırken, gerekse İş ve İşlemlere rehber kitaplar hazırlanırken terimlerin dikkat edilmeyen anlamları veya mevzuatta tercih edilen terimlerin yeteri kadar incelenmemesi bugün geldiğimiz noktada karmaşık bir terim sistemimizin oluşmasına sebep olmuş.

Bu açıklamalar ışığında Taşınmaz Niteliğini kesinlikle Taşınmaz Cinsinin altında konumlandırmamız gerektiğini belirlemeliyiz. Bunun yanı sıra gerek İmar Kanununun nitelik anlayışı gerekse TSE'nin oluşturduğu Yapı Kullanım izin belgesinin 55. Başlığı için yaptığı

⁴⁶ KOÇAK H., DÖRTGÖZ G.Ö, BEYAZ M., Hukuki ve Teknik Yönüyle Tapu-Fen İşlemleri, Ankara-2007

⁴⁷ <http://tdkterim.gov.tr/bts/>

Taşınmaz Kullanım Amacı ayrımı bizi *Taşınmaz Niteliğinin* kullanım amaçları farklı bir çok yapısız veya yapılı taşınmazın toplandığı üst başlık olduğu takdirde sistemde bir standart olabileceği sonucuna götürmektedir. O halde Taşınmaz Niteliği; Taşınmaz Cinsinin altında ancak Taşınmazların Kullanım Amaçlarını toparlayan üst bir başlık olmak zorunda.

İzah etmeye çalıştığım *Taşınmaz Cins / Taşınmaz Nitelik* ikilemini en uygun sistem ile çözmek adına yapmış olduğum çalışmanın bundan sonraki bölümünde Cinsi Yapısız olan, Cinsi Yapılı olan veya Yapılı/Yapısız olan taşınmazların niteliklerinin hangi üst başlıklar altında Mevcut durumu yansıtabileceklerini düşünüyorum.

2. YAPISIZ TAŞINMAZLARDA NİTELİK

Cinsi yapısız olan taşınmazların kullanım amaçları tapuya tescil edilirken benzer tip terimlerin hem Cins hem de Nitelik olarak Tapu Kütüğüne tescil edilmesi ve terimlerin kendi içinde tutarlılığının olmaması yaşadığımız sorunların temelini oluşturmakta, bu bölümde taşınmazları kullanım amaçları temelinde, tabi oldukları hukuki mevzuatı da göz önünde bulundurmak suretiyle Yapısız Taşınmaz Niteliklerini standartlaştırmaya çalışacağım.

2.1 Yapısız Taşınmaz Nitelikleri

Bu bölümde yapacağım tanımlamalar çalışmanın genel hatları ile nelerden bahsetmek istediğini ortaya koymak içindir. Aşağıya aldığımız, her biri ayrı disiplinlerin konusu olan *Kullanım Amacı Tipleri* TAKBİS uygulaması içinden tespit ettiğimiz ve ilerde Tapu Müdürlüklerine tescil için gelme ihtimali yüksek olduğunu düşündüğümüz tiplerden oluşmaktadır.

Bir kez daha ifade etmek gerekirse, bu çalışmanın asıl odak noktası TKGM kapsamında bulunan Tapu Müdürlüklerinin *TAKBİS işlemlerinde ve Tapu Tescili* sırasında karşılaştığı Taşınmaz Cins Taşınmaz Nitelik karmaşasına en uygun yöntem ile standart getirmektir.

Bu nedenle aşağıya aldığım *Kullanım Amacı* tanımları terim karşılıkları olduğu için sade anlamlarını vermekle yetineceğim

2.1.1. Arsa

TDK Sözlüğü'nde "üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer" şeklinde tanımlanmaktadır. Uluslararası literatürde kentsel topraklar da 'arsa' olarak adlandırılabilir⁴⁸

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.⁴⁹

Ayrıca kadastro parselinde mevcut evin, bir imar parselinde kalması durumunda bu imar parselinin cinsi kadastro parselinde ki vasfı ile tescil edilir. Kadastro parselinde ev bulunmayan kısımların oluşturduğu imar parsellerinin vasıfları ise arsa olarak tescil edilir.⁵⁰

Bir yerin Arsa olarak kabul edilebilmesi için, kamulaştırma (değerlendirme) gününde, Belediye imar planı içinde olması, olmadığı takdirde belediye veya mücavir alan dahilinde bulunması, ayrıca belediye hizmetlerinin tümünden yaralanması, etrafın meskun bulunması gerekir.⁵¹

Görüldüğü gibi ARSA, farklı kaynaklarda farklı tanımlamalar altında ele alınmış. Bu tanımlara göre;

İmar uygulaması neticesinde oluşan veya imar planları içinde yer alan, parsellenmiş veya parsellenmeye uygun olan, çevresinde meskun bulunan veya bulunabilecek nitelikteki yapısız taşınmazlara ARSA diyebiliriz.

Hatlarını belirlediğimiz *Yapısız Taşınmaz Niteliği* olan Arsa, bundan sonra ki çalışmamız kapsamında *Yapısız Taşınmazın Cinsinin* ilk alt başlığını oluşturan *Taşınmaz Niteliği* olacaktır.

Arsa niteliği, özelliği itibari ile ileride detaylıca değineceğimiz kullanım amacını başlı başına karşılaması nedeniyle alt birimde yer alacak farklı bir kullanım amacına ihtiyaç duymuyor. Bu nedenle Arsa Niteliğinin Kullanım Amaçlarını gösteren alt başlığına da yine *Arsa* diyeceğiz.

⁴⁸ ÇETE Mehmet., Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Ağustos 2008

⁴⁹ 1319 sayılı emlak vergisi kanunu 12. madde

⁵⁰ TKGM 1477 sayılı genelge , 1995

⁵¹ KOÇAK H., DÖRTGÖZ G.Ö, BEYAZ M., Hukuki ve Teknik Yönüyle Tapu-Fen İşlemleri, Ankara-2007

Resim 3.5



Resim 3.5’de rahatlıkla görüleceği gibi boyalı alanın içinde kalan yeşillik etrafından geçen yollar ile olsun, komşu parsellerinde bulunan yapılar ile olsun, imar sonrasında oluşan ve bizim izah ettiğimiz tanıma uyan uygun bir *Arsa* alanı.

2.1.2. Kamunun Ortak Kullanım Alanları

Yapısız Taşınmaz cinsinin ikinci niteliği; *Kamunun ortak kullanım alanları, vatandaşların farklı zamanlarında vakitlerini geçirdikleri gündelik ihtiyaçlarını karşıladıkları, o bölgedeki tüm halkın kullanımına açık alanlar.*

TAKBİS sistemi içinde tespit edilen ve bu niteliğin kullanım amacı olarak belirlenebilecek ve Yine Kat Mülkiyeti Kanunu 66. Maddesinde yer alan hüküm çalışmamıza katkı sunacak nitelikte; *Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz.*⁵²

İleride detaylandıracağımız kullanım amaçlarına geçmeden Kamunun Ortak Kullanımından ne anlatmak istediğimizi aşağıya aldığımız bir resim ile görsel açıdan da ortaya koymakta fayda görüyorum.

⁵² Kat Mülkiyeti kanunu 66. madde

Resim 3.6



2.1.3. Tarım Arazileri

Yapısız cinslerin üçüncü niteliği tarımsal araziler, ülkemiz nüfusunun %29'unun halen köylerde yaşadığı göz önünde bulundurulacak olunursa şu an ele alacağımız Taşınmaz Niteliğinin ülkemizin çok ciddi bir kesimini ilgilendirdiğini rahatlıkla söyleyebiliriz.⁵³

Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri⁵⁴

Bu geniş tanımın *Tarım Arazileri Niteliğinin* altına yazacağımız *Kullanım Amaçlarını* en iyi şekilde karşıladığını söyleyebiliriz.

Bu açıklamalar ışığında aşağıya aldığım resim ile Tarım Arazilerinden neyi kastetmek istediğimi daha iyi ifade edebileceğimi düşünüyorum.

⁵³ http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=3894&tb_id=1

⁵⁴ 5403 sayılı Toprak Koruma Arazi kullanım kanunu, madde 3

Resim 3.7



2.1.4. Orman

Orman; ağaçlarla birlikte diğer bitkiler, hayvanlar, mikroorganizmalar gibi canlı varlıklarla toprak hava, su, ışık ve sıcaklık gibi fiziksel çevre faktörlerinin birlikte oluşturdukları karşılıklı ilişkiler dokusunu simgeleyen bir ekosistemdir. ⁵⁵

Orman genel müdürlüğünün vermiş olduğu tanım kapsamında ileride sayacağımız bu tip kullanım amaçlarını, yapısız taşınmazların dördüncü niteliği olarak belirliyoruz.

Ormandan kastın ne olduğu kolayca anlaşılacağı için ayrıca bir resmi çalışmamıza almıyorum.

⁵⁵ <http://web.ogm.gov.tr/Sayfalar/solmenuicerik/Faydal%C4%B1%20Bilgiler/OrmanNedir.aspx>

2.1.5. Kamu Orta Malları

Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları, özel siciline yazılır ve hangi köy veya belediyeye tahsisli olduğu belirtilir. İlgili belgeler özel dosyasında saklanır.⁵⁶

Mevzuatımızdan da anlaşıldığı üzere adına Kamu Orta Malları dediğimiz atıf yapılan yapısız taşınmazları içine alan üst bir nitelik oluşturmalıyız, bu nedenle de yapısız taşınmazların beşinci niteliği olarak *Kamu Orta Mallarını* belirliyoruz.

Açıklamalar ışığında Kamu Orta Malı denildiğinde aklımızda neyin canlanması gerektiğini göstermek adına Resim 3.8'e bakılabilir.

Resim 3.8.



⁵⁶ Tapu sicil Tüzüğü madde 92

2.1.6. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir.⁵⁷

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.⁵⁸

Mevzuatın öngördüğü şekilde *Devletin Hüküm ve Tasarrufunda* bulunan yapısız taşınmazları yapısız taşınmaz niteliklerimizin altıncısı olarak belirleyebiliriz.

Resim 3.9 ile tanımlamalardan ne kastetmek istediğimi daha belirgin hale getirmek istedim.

Resim 3.9.



⁵⁷ Türk Medeni Kanunu madde 715

⁵⁸ 3402 sayılı Kadastro Kanunu madde 16/c

2.1.7. Mezarlık

Mezarların bulunduğu yer, kabristan, gömütlük, sinlik, mezaristan⁵⁹

“Ziyaretgâh, ziyaret edilen yer” anlamına gelen mezar, ölü gömülen çukura denir.⁶⁰

Esas itibari ile kendi kendini tanımlayan bir kavram, insanların ölümlerini gömdükleri alanlara mezarlık diyoruz. İleride de değineceğimiz gibi farklı kültür ve dinlere mensup insanların kendi inançlarına uygun oluşturdukları mezarlık alanları var. Bizde ileride yedinci başlık olarak belirlediğimiz Yapısız Taşınmaz Niteliği Mezarlık'ın farklı inançlarca kullanıldığını belirteceğiz.

Mezarlık için ayrıca bir resim eklemeye gerek duymuyorum.

3. Yapılı Taşınmazlarda Nitelik

İnsanların ihtiyaçlarına yönelik inşa edilen yapılar hayatın her alanında ki talepleri karşılamak için insanoglunun hizmetidir. İnsan ihtiyaçlarını göz ardı ederek yapı-taşınmaz sınıflandırmasına gitmemiz rasyonel olmayacaktır. TAKBİS temelinde sınıflandırmaya tabi tuttuğumuz kullanım amaçlarını insan ihtiyaçları temelinde tekrar ele alacağız. Taşınmaz Nitelikleri ile insan ihtiyaçlarını birlikte değerlendireceğimiz için İktisat-Maliye disiplininin topluma sunulan mal ve hizmetler temelinde ayırma gittiği; Tam Kamusal Mal, Yarı Kamusal Mal, Özel Mal, Erdemli Mal kapsamında konuyu izah etmek istiyorum. Getirmeyi arzu ettiğimiz standardı bu tip bir felsefi temele dayandırırızsa gelecekte oluşacak ancak bizim şimdiden öngöremediğimiz örnekleri sınıflandırmalarımızın içine kolayca dahil edebiliriz.

⁵⁹ TDK

⁶⁰ MUTLU M. , Siirt mezar taşları, Yüksek lisans tezi, Yüzüncü yıl üniversitesi Sosyal bilimler enstitüsü Sanat tarihi anabilim dalı, Van – 2006

İ. Tam Kamusal Mal, Yarı Kamusal Mal, Özel Mal, Erdemli Mal

İnsanlar ihtiyaçları doğrultusunda yapılar inşa ederler, bu ihtiyaçlar ise arz talep mantığı içinde belirlenir. İşte bu sistem içinde toplumlara sunulan mal ve hizmetlerin kendi içinde ayrımına gidilir. Çalışmamıza Tam Kamusal Mal, Yarı Kamusal Mal ve Özel Mal olarak dahil ettiğimiz bu husus bizleri şimdi hesap etmediğimiz ancak gelecekte karşımıza çıkacak farklı uğraş alanlarını çözmemize de fayda sağlayacaktır.

Tam Kamusal Mal; Toplumsal açıdan önemli olan kimi mallar devlet tarafından üretilmezlerse başka türlü üretilmeyecek niteliktedir. Bu mallara kolektif mal⁶¹ denilmekte olup fiyatlandırılmazlar ve pazarlanamazlar. Şüphesiz bu mallar toplumun tamamını ilgilendirir. Savunma hizmetleri, Nüfus Hizmetleri, Polislik gibi hizmetleri biz bu kapsamda değerlendiriyoruz.

Yarı Kamusal Mal; Toplumsal açıdan faydası bölünebilir, Devlet eliyle üretmeye veya sunulmaya muhtaç olmayan bu mallarda fiyatlandırmaya gidilebilir, pazarlanabilir. Toplum için farklı fayda düzeylerinde tatmin edilirler. Yarı kolektif mal⁶² şeklinde sunulan bu mallar bireye sağladığı fayda sayesinde dolaylı olarak topluma da fayda sağlamış olurlar. Eğitim, Sağlık, Spor gibi mal ve hizmetler bu kapsama örnektir.

Özel Mal; Tam manası ile faydası bireysel olan, Devletin bulunmadığı sektörlerde üretilen ve satılan mallardır. Arz ve Talep dengesi içinde kendi fiyatını bulan bu mallar tüketildiği an son bulan son tüketiciye ulaşan mallardır. Gıda, Giyim, Otomotiv gibi malları bunlara örnek verebiliriz.

Erdemli Mal; Erdemli mallar aslında piyasa ekonomisi şartlarında üretilir. Ancak geleneksel, ahlaki, kültürel yönden sosyal yarar sağlayacağına inanıldığı için kamu sektöründe sunulan veya kamuca finanse edilen mallardır. Bu mallar belirli bir pazar büyüklüğüne erişemediklerinden piyasa mekanizması şartlarında üretimleri rasyonel olmaz. İzah edildiği gibi bu tip mallar maddi boyutu ile değil daha çok manevi tatmin açısından toplum ihtiyaçlarını karşılar.⁶³

Çalışmam her ne kadar taşınmazlar ve dolayısıyla yapılar üzerine olsa da bu yapıların insan ihtiyaçlarını karşılamak için inşa edildikleri aşikârdır. İnsan ihtiyaçları temelinde olan

⁶¹ Faydasından kimsenin yoksun kalmadığı ve toplumsal ihtiyaçların giderilmesi için üretilen mal ve hizmetler

⁶² Tüketicisine özel yarar sağladığı halde topluma da marjinal yarar sağlayan mal ve hizmetlere verilen ad

⁶³ Akdoğan A. , Kamu Maliyesi, Gazi Kitabevi, 12. Baskı, syf.41-49

bir çalışmanın iktisattan uzak düşünülmesi sosyal bilim mantığı açısından bizleri doğruya yönlendirmez. İşte bu sebepten yukarıda ayrımını yaptığımız mal tiplerini kullanmamız gelecekte elimizde ki verileri farklı disiplinler açısından veri kabul etmemize yardımcı olacaktır. Ele alacağımız kullanım amaçları karşıladıkları ihtiyaçlara münhasır olarak insan ihtiyaçlarının kabaca bir sınıflandırması olacak. Örneğin; Sabah evinden çıkan bir insan işine gittikten sonra akşam lokantada yemeğini yiyip, sinemada filmini seyredip taksi durağından çağırdığı taksiyle evine giderken yolda büfeden su alıp oradan evine geçse. Gündelik hayata dair yazdığımız bu örnekte sıradan bir insanın bir gün içinde ihtiyaçları doğrultusunda yaptıklarını sıraladığımızda her bir ihtiyacının aslında bir yapı içinde karşılandığını görebiliyoruz.

Ev, işyeri, lokanta, sinema, taksi durağı, büfe bunların tamamı yapılı taşınmazlara birer örnek. Biz aslında Taşınmaz Niteliklerine Standart getirdiğimizde dolaylı olarak kendi hayatımıza da standart getirmiş olacağız.

Açıklamalar ışığında temel felsefe şu olacaktır; İktisat ilmi açısından Tam Kamusal Mal üretilen toplum için faydası bölünemeyen mal ve hizmetlerin sunulduğu yapıları bölmeden tek başlıkta **Kamu Binası** olarak, Yarı kamusal mal üretilerek faydası bölünebilir mal ve hizmetlerin sunulduğu Devletin ve Özel Sektörün birlikte olduğu sektörlerdeki yapıları bölerek Endüstriler⁶⁴ halinde; **Konut, Sağlık Tesisi, Spor Tesisi, Eğitim Tesisi, Ulaştırma Yapıları** olarak, Özel Mal ve Hizmetlerin üretildiği yapıları da yine kendi Endüstriler içinde sınıflandıracğıız; **Ticari Yapılar, Turizm Tesisi, Sanayi Tesisi, Tarımsal Yapılar** olarak , son olarak ise Erdemli Mal ve Hizmetin sunulduğu yapıları; **İbadet Yeri, Kültürel ve Tarihi Yapılar ile Sosyal Tesisler** üst başlıkları halinde Taşınmaz Nitelikleri olarak standartlaştıracağız.

Bu ayrımların içine alamadığımız ancak uygulamada önüne geçilemeyen farklı bir taşınmaz niteliği mevcuttur, Bu da; **Yapılı Tarımsal Araziler**⁶⁵ ' dir. Çiftçiyi destekleme adına sürekli geliştirilen mevzuatlar neticesinde 2007 yılında çıkarılan **5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu** yürürlüğe girdikten sonra tarımsal arazilerde geleceğe dair cins değişikliği veya tanımlama sıkıntıları kendi içinde çözülmüş gibi görünüyor ancak taşrada yaşanan uygulama sıkıntıları, mevzuatta uygulama birliğinin olmaması, yine mevzuatın

⁶⁴ Belirli bir üretim alanında, aynı gereksinmeye yanıt veren mal ya da hizmetleri üreten firmaların toplamı

⁶⁵ Bu kavram uygulamaya yönelik araştırmaların neticesinde ihtiyacı karşılamak adına benim geliştirdiğim bir kavramdır. Kavrama ait açıklamalar çalışmanın müteakip bölümlerinde yapılacaktır.

sürekli değişmesi ve tesis kadastrosundan gelen geçmişe dönük sıkıntılar, her ne kadar kullanılmasını öngörmesekte ihtiyaca cevaben bu tip bir niteliği ihdas etmemizi zorunlu kıldı. Bu nedenle; çiftçilerin, köylülerin veya tarım üretim faaliyetinde bulunanların uygulamada sıkıntı yaşamamaları adına standardın dışına çıkmadan çerçeveyi genişletmek suretiyle başka bir Taşınmaz Niteliği geliştirmeliyiz. İşte bu ihtiyaca binaen düşündüğüm *Yapılı Tarım Arazileri* kapsamında kullanım amacı olarak; hem tarım arazisi hem yapılı taşınmazların bulunması durumunda plansız alanların ihtiyaçlarını karşılamak adına bu niteliği kullanmak uygun olacaktır..

Bina, Tesis, Yapılar, Yeri gibi standart niteliğin tamlananı konumunda ki kelimeleri kullanma mantığını ise şu şekilde izah etmek isterim; Halk arasında veya mevzuatlarda konusuna göre hangi kelimeler seçildiyse – *bu kelimler için hiçbir yasal zorunluluk olmadığını, hiçbir özel bilimsel çalışma olmadığını tamamen ilk kez oluşturulmaya çalışıldığını belirtmek gerekir* - kulağa geldiğinde garipsenmemesi adına Tamlayanına en uygun şekilde belirledim. Örneğin; Sağlık Yapıları halkımızın kullanımına veya kulağına algılanabilir gelmiyeceğini düşünerek Sağlık Tesisi kalıbını kullandık, ancak kültürel ve tarihi tesisler demenin garipseneceğini düşünerek bu niteliğe Kültürel veya Tarihi Yapılar dedim. İmar Kanununda *İbadet Yeri* tercih edildiği için ise bu nitelik için *Yeri* kelimesini kullandım.

3.1. Konut

İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh⁶⁶

Konut kavramı üzerinde genel ve ortak bir görüş ve anlayış bulunmamaktadır. "Birleşmiş Milletlerin çeşitli örgütlerinin verdiği anlam ile konut, yaşama çevresi ve ortamı, küçük ve büyük yerleşme toplulukları (mahalleler) veya insanların barınma için kullandıkları fiziki yapı ve bu yapının bulunduğu çevre, aynı zamanda kişilerin ve ailelerin sağlıkları ve refahları için gerekli tüm alt yapılar ve tesisler olarak tanımlanmaktadır.⁶⁷

Yarı kamusal mal içinde aldığımız Konut, insanların en temel ihtiyaçlarından biridir. Bu ihtiyaç, sadece bir barınma sorunu değil, çok yönlü bir sorundur. Konut tek basma ele

⁶⁶ TDK

⁶⁷ ERDİNÇ M.H., Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi, yüksek lisans tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyalbilimler ENST.-Eskişehir-1990

alındığında,barınak olması, dayanıklı tüketim malı olması, üretilen bir meta olması, toplumda kişilerin ve ailelerin gelecekleri İçin büyük güvence olması, sosyal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı olması, emeğin yeniden üretildiği yer olması ve emeğin yeniden üretim fiyatını belirlemesi, yatırım aracı olması, yaşam çevresinin ve kalitesinin oluşturulmasında yapı taşı olması gibi sıralanabilecek pek çok işleve sahiptir.' Konutun, bugün tek işlevli bir ürün olmadığı kabul edilmektedir.⁶⁸

Bu tanımlamalar ışığında, Konut derken ülkemizde sırf Konut üretmek amacıyla kurulmuş olan bir kurumun olduğunu (TOKİ) ve bizim kullanım amacı olarak yazacağımız tüm unsurları konut adı altında bu kurumun yaptığını biliyoruz. Özel veya devlet kim üretirse üretsün konut amacıyla üretilen her yapı bu başlığı altında olmalıdır. O halde bu tip kullanım amaçlarını birleştirmek için kullanabileceğimiz en uygun nitelik Konut olurdu.

Resim 3.10 ile tanımlamalarımızı görselleştirelim;

Resim 3.10



⁶⁸ ÖZTÜRK N, Türkiye’de Konut Sektörü, Yüksek Lisans Tezi, Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sivas 1997

3.2. Kamu Binası

Yukarıda detaylı olarak değindiğimiz Tam Kamusal Malların sunumunun yapıldığı yapıları Kamu Binası olarak Ele alacağız. *Çıkış noktamız, bu binaların içinde verilen hizmetin yalnız devlet tarafından verilmesi, demiştik.*

Tanımın somutlaşması için örnek bir resimde buraya alıyorum.

Resim 3.11



3.3. Ticari Yapılar

İnsanların ihtiyaçlarına yönelik inşa edilen yapılar hayatın her alanında ki talepleri karşılamak için insanoğlunun adeta hizmetine sunuluyor. Bu ihtiyaç hiyerarşisinde beklide en temel noktalardan bir tanesi Para, bu kavramın hayatımızın merkezinde olduğunu söylememiz sanırım çok da yanlış olmaz. Bu nedenle elimizde ki kullanım amaçlarının bir çoğu para kazanmaya dönük yapılardan oluşuyor. İşte tamda bu sebepten her hangi bir üretim sürecini takip etmeyen veya işletme sürecini devam etmeden şehir içinde her zaman karşılaştığımız nitelikteki, direk özel mal satışının yapıldığı, son tüketiciyle buluşan yapılara Ticari Yapılar diyeceğiz.

TUİK'in yapmış olduğu çalışmada kullanım amaçları sıralanırken benim çalışmamda aldığım mantık üzerinden şu tip bir kavram ortaya konulmuş;

Yapı Belgeleri kapsamında derlenen bilgilerden üretilen istatistiklerde İnşaat Tipleri Sınıflaması kullanılmaktadır

123- Toptan ve perakende ticaret binaları

1230- Toptan ve perakende ticaret binaları ⁶⁹

Benim ilk etapta ifade etmek istediğimde tam olarak buydu, perakende şekilde son tüketiciye ürün satan ticarethanelerin hizmet verdiği yapılara Ticari Yapılar diyorum.

Resim 3.12



3.4. İbadet yeri

Erdemli mal mantığından yola çıkarak sınıflandırdığımız İbadet Yerleri; Her türlü dine mensup insanların kendilerine özgü ibadetlerini yaptıkları yapılara İbadet Yeri diyebiliriz, hem de bu şekilde kullandığımız üst kavramın İmar Kanununda da karşılığını olmuş olur.

⁶⁹ http://www.tuik.gov.tr/jsp/duyuru/adnks/dosya/elkitabi/yapi_uavt.pdf

Resim 3.13.



3.5. Sağlık Tesisi

Yarı Kamusal Hizmetlere örnek teşkil eden Tedavi, Rehabilitasyon ve benzeri sağlık hizmetlerinin yerine getirildiği bu tip yapıları özel veya devlet ayrımı yapmadan, Sağlık Tesisi niteliğinin altında değerlendireceğiz. Sağlık sektörü her geçen gün ülkemiz açısından son derece önemli hale geliyor, sağlık turizm de denilen bu sektörde özel yatırım da sürekli artmakta. Devletin kendine ait hastanelerinde uyguladığı yeni yöntemler ile de sağlıkta ciddi bir çeşitliliğe sahibiz. Bizde bu hizmete ait yapıların en doğru şekilde sınıflandırılması adına yarı kamusal mal mantığından yola çıkarak Devlet Sağlık Tesisi veya Özel Sağlık Tesisi demeden tüm sağlık kuruluşlarını bu başlıkta değerlendirdik zira Ülkemizin hasta kapasitesi sorulduğunda özel veya devlet ayrımı yapılmadan cevap veriliyor.

Resim 3.14



3.6. Spor Tesisi

Yarı kamusal mal sistemine tabi diğerk bir Taşınmaz Niteliğimizde Spor Tesisleri. Dahilinde spor yapılan her türlü yapıyı bu başlığın altına alıyorum. Spor teması içinde hizmet veren, kar amacı gütsün veya gütmesin tüm girişimlerin spor temasında buluşması bizim için yeterli. Ülkemizde Spor temasını üzerinde taşıyan Devletin desteklediği veya yaptırdığı, Özel sektörün bizzat içinde olduğu sayısız yapı var. Örneğin; Halı Saha, Yüzme Havuzu, Golf Tesisi, Tenis Kortu, Futbol Stadı, Belediyelerin Spor Salonları sonuçta bu ülkenin spor endstürüsünün tamamını teşkil eder ve tek başlıkta toplanmalıdır. Bende bunu göz önünde bulundurarak yarı kamusal mal olarak değerlendirebileceğimiz spor faaliyetlerinin görüldüğü yerdeki yapılara Spor Tesisi diyeceğim

Resim 3.15.



3.7. Eğitim Tesisi

Yarı kamusal mal olarak değerlendirdiğimiz eğitim endüstrüsüne ait Eğitim Tesisleri, Taşınmaz Nitelikleri açısından da eğitim hizmeti verilen yapıların ortak başlığı olarak değerlendirilmesi gerektiğine inanıyorum. Dershaneden üniversiteye, Okuldan halk eğitim merkezine varana kadar geniş bir yelpazede kullanım amaçlarını kapsayan üst bit Taşınmaz Niteliği olmalıdır zira özelde sunsa devlette sunsa ortaya konan ürünün ortak adı eğitimidir.

Resim 3.16



3.8. Kültürel veya Tarihi Yapılar

Erdemli mal sistemi içinde kabul ettiğimiz manevi değeri maddi değerinin üzerinde olan, destek veren kişi veya kurumlarca da devlet tarafından piyasa koşulları değerlendirilmeden topluma sunulan hizmetlerden olan, kültür ve tarihi canlı tutma hizmetlerinin sunulduğu Kültürel ve Tarihi Yapıları bu tanımın kapsamına giren tüm kullanım amaçlarının ortak taşınmaz niteliği olarak kabul ettim. Müzeden Kaleye, Tiyatrodan Sinemaya bir çok kullanım amacını kapsayan bir nitelik olarak düşünmek gerekir.

Resim 3.17



3.9. Sanayi Tesisi

Özel Mal sisteminin en bariz örneklerinden birisi olarak karşımıza çıkan sanayi tesisi ayrımı, üretim temelinde hizmet veren, hammadde madde veya yarı mamul mamul de dahil olmak üzere tüm üretim faktörlerini⁷⁰ kullanarak üretim yapan tesislerin bulunduğu yapıların üst başlığı olarak kullanılmalısı uygun olacaktır. Sanayi, tanım gereği benzer tipte ürünleri üreten işletmelerin tümünü kapsar. Bende bu mantıktan yola çıkarak sanayileşmiş ürün veya hizmetlerin üretilmesine vesile olan yapıları bu başlık altında değerlendireceğim.

⁷⁰ Üretim Faktörleri; Sermaye, Toprak, Emek, Girişim

Diğer bir açıdan Üretim Faktörü olarak kabul edilenlerden toprak ve sermaye konumuz olan taşınmazı karşılamaktadır. Toprak üzerine sermaye kullanılarak yapılan taşınmaz, Taşınmaz Mülkiyetinin iktisadi açıdan ne denli önemli olduğunun bir göstergesidir.

Farklı kollarda üretim yapan iki tesisin resimleri ile tanımlamaları görsele taşımak isterim.

Resim 3.18



3.10. Ulaştırma Yapıları

Yarı kamusal sistemin bir parçası olan ulaştırma yapıları karşımıza bazen liman bazen Tren Garı bazen özel bir Marina, basit bir şehir Otogarı olarak veya üzerinden geçtiğimiz bir köprü olarak çıkabilir. Bu ve benzeri çeşitteki kullanım amaçlarını birleştiren taşınmaz niteliği başlığı olarak Ulaştırma Yapılarını kullanmanın doğru olduğuna inanıyorum.

Resim 3.19



3.11. Enerji Tesisleri

Özel mal kapsamında değerlendirilmesi gereken başka bir endstürü ise Enerji Sektörünün üretim yaptığı Enerji tesisleri. Havanın, güneşin,suyun, katı yakıtın ve benzeri tüm tabi ve doğal kaynakların enerjiye dönüşmesine vesile olan tüm enerji tesilerini bu başlık altında değerlendireceğim.

Resim 3.20



3.12. Tarımsal Yapılar

Özel Mal olarak değerlendirmemiz gereken, toprağa dayalı üretim yapan ve topraktan çıkan ürünlerin değerlendirildiği veya hayvancılığın idamesini sağlayan tüm yapıları; Sera, ahır, çiftlik, balık havuzu ve bu tanıma dahil daha bir çok kullanım amacını Tarımsal Yapılar niteliğinin içinde değerlendireceğim.

Resim 3.21



3.13. Sosyal Tesisler

Erdemli Mal olarak kabul ettiğim Sosyal tesisler, ilgisi olan herkese bağlı bulunduğu veya ait olduğu sistem tarafından sunulan ayrıcalıklı hizmetin sunulduğu yapılardır. Konu itibari ile maliye disiplini açısından klüp malların⁷¹ konusuna yakın bulanlar olabilese de konu bütünlüğünü sağlamak adına Erdemli mallara entegre etmemizde bir sakınca görmüyorum.

Belediyelerin, Devlet kurumlarının ve kısmen özel şirketlerin kendi mensupları adına inşa etikleri dinlenme, eğitim, görgü ve benzeri hizmet amaçlı yapıları bu başlık altında değerlendireceğim.

Resimlerde de görüldüğü üzere çok amaçlı belediye tesisleri bu başlık altında değerlendirilebilir.

Resim 3.22.



3.14. Turizm Tesisi

Bacasız sanayi olarak değerlendirilen ve ülkemizin dünyada markalaştığı turizm endüstrisinin hizmet verdiği bu tip yapılara Turizm Tesisi diyeceğim. Yerli veya yabancı turist ayrımı yapmadan turizm tanımı içinde değerlendirilen her tip yapıyı bu başlık içinde

⁷¹ Kulüp Mal Teorisine göre kulübe üye olmayanlara kulüp hizmetleri sunulmaz.

değerlendirebiliriz.

Resim 3.23.



3.15. Sivil Toplum Tesisi

Sendika, Vakıf, Siyasi Parti, Dernek gibi Sivil toplum örgütlerinin hizmet verdikleri yapılar. Resim 3.4'ü bu yapıların ikisine örnek verebiliriz.

Resim 3.24.



3.16. Yapılı Tarım Arazileri

Yukarıda detaylı izahı verilen bu istisna durum; plansız alanlarda, köy yerleşimlerinde veya kırsal bölgelerde gerek destekleme parası için gerekse devletin farklı hizmetlerinden faydalanmak için tarım üretim faaliyeti ile uğraşan vatandaşların ön görüşü bugünden yapılamayan ihtiyaçlarını karşılama adına en son taşınmaz niteliği olarak düşünülmüştür.

Açıklamayı somutlaştırmak adına Ev-Tarla-Ahır şeklinde kullanılan bir parseli buraya almak istiyorum.

Resim 3.25.



4. Yapılı/Yapısız Taşınmaz Cinsi Nitelikleri

Yapılı ve Yapısız taşınmaz cinslerinin yanı sıra kent hayatı içinde sürekli karşılaştığımız ve uygulamada çok fazla görülen diğer bir husus ise tek bir parsel üzerinde hem yapı hem de arsa bulunması.

Bu tip bir ayrıksama yapmaz isek, Örneğin; Tapu Kütüğünde 20000 m2 olarak görülen parselin cinsi Yapılı Niteliği Ticari Yapı olarak tescil edilir ve ilgilisi kim ise onun tarafından veya 3. Kişiler tarafından 20000 m2'nin tamamında Ticari Yapı olduğu düşünülecektir veya bu tip bir art niyete yol açılabilir.

Yapılı/Yapısız Taşınmaz adında 3. Bir cins ihdas etmemizin farklı bir kazanımı da şu an öngöremediğimiz ancak Arsa dışında gelecekte oldukça sık kullanılabilir başka bir yapısız niteliğin veya kullanım amacına da üst başlık olacağını varsayıyorum

C. TAŞINMAZ KULLANIM AMAÇLARI

Taşınmaz Cinsi Taşınmaz Niteliği derken Standartlaştırma sürecinde ortaya koymamız gereken üçüncü ve son aşama Taşınmaz Kullanım Amaçlarının tespit edilmesi. Bu tespit daha öncede izah ettiğim gibi TAKBİS temelli bir tasnifin sonucunda yapılmıştır. Sekizbin'den fazla Cins, Nitelik ve Kullanım Amacının iç içe olduğu bir sistemi ayıklamak çokta kolay olmadı; önce taşınmaz cinsine açıklık getirdik sonra yukarıda izahı yapılan bölümlerdeki üst başlıkları kamu maliyesinden felsefi yardım almak suretiyle elimizde ki kullanım amaçlarına uygun bir şekilde belirledik, şimdi ise son tahlilde taşınmazın ne için yapıldığı değil ne için kullanıldığı noktasında tartışma yapacağız. Cinsi belli olan niteliği tespit edilmiş bir taşınmazın son kullanımının neler olabileceğini belirlemeye çalışalım.

Çalışmamızın önceki bölümlerinde takip ettiğimiz usulü bu bölümde de devam ettirmek istiyorum ve açıklığa kavuşturduğumuz her başlığı birbirini tamamlar özellikte olduğunu göstermek adına son bölümün önüne almak istiyorum.

1. Yapısız Taşınmazların Kullanım Amaçları

Daha öncede izah ettiğim gibi çalışmamın amacı taşınmaz niteliklerine en uygun standart taslağını oluşturmak bu nedenle münhasıran çalışılmamış bu alanda tanımlamaları detaylandırmaktan ziyade Cins/Nitelik/Kullanım Amacı sisteminin nasıl olması gerektiği üzerine yoğunlaşıyorum, bu nedenle elde olan verileri basit tanımlar üzerinden açıklayarak esas kurmak istediğimiz TAKBİS tabanında ve Tapu Kütüğü temelinde ki pratik çözüme odaklanacağım. TKGM dışında ki diğer ilgili kurumlar tarafından da uygulanabilecek bir sistem geliştirmek elbette önemli, ancak Ormanın ne olduğu veya Dükkanın tam olarak neye karşılık geldiğini veya; ev, mesken, hane, müstakil ev, konut gibi kavramların ve daha yüzlercesinin nelere karşılık geldiğini bu çalışmada karşılamam söz konusu olamaz. Bu konuda ilk olan çalışmamın sonrasında ilgilisi bulunan kurumlar hazırladığım teze antitez geliştirebilirler veya katkıda bulunabilirler.

Kullanım amaçlarının bir kısmına kısa tanımlar gireceğim kimini ise yazıp direk geçeceğim.

1.1. Arsa

Yerleşim alanları içinde veya dışında konut, sanayi, turizm ve benzeri amaçlarla yerleşim için imar planı yapılmış veya bu amaçla kullanılan, planı bulunmayan yoğun yerleşim alanları içinde kalan arazileri

Yapısız taşınmazların ilk niteliği olan Arsa, kendisi dışında başkaca bir kullanım amacına hizmet etmediği için kullanım amacı olarak da *Arsa* adıyla kullanacağım.

1.2. Kamunun Ortak Kullanım Alanları

1.2.1. Park

Bir yerleşme merkezinde halkın gezip hava alması için düzenlenmiş ağaçlı ve çiçekli alanlar, Çocuk Bahçesi.⁷²

1.2.2. Piknik Alanı

Piknik yapmaya elverişli geniş ve yeşil alan, piknik yeri.⁷³

1.2.3. Fuar Alanı

Belli zamanlarda, belli yerlerde ticari mal sergilemek amacıyla açılan büyük sergi yerleri.⁷⁴

Burada özellikle belirtmekte fayda var; burada bahsedilen fuar alanı belli sergiler için ayrılmış alandır. Üzerine kurulan sergi ve benzeri unsurların dönemlik demonte şeklinde kurulduğuna dikkat çekmek gerekir. Bu mantığın dışında üzerinde dönemlik olarak değil

⁷² TDK

⁷³ A.g.e

⁷⁴ A.g.e

sürekli kurulu bir yapının içinde kurulan kapalı fuar alanları hiç şüphesiz yapılı taşınmazlar içinde yer alacaktır.

1.2.4. Panayır

Belli zamanlarda ve genellikle küçük yerleşim birimlerinde kurulan, sergi niteliğini de taşıyan alanlar.⁷⁵

1.2.5. Meydan

Yarışma, eğlence, karşılama, karşılaşma veya toplanma yeri.⁷⁶

1.2.6. Pazar Yeri

Belediyelerce tespit edilecek yer ve günlerde kurulan üretici ve semt pazarları.⁷⁷

1.2.7. Otopark

Bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ve ihtiyaçları gözönünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklardır.⁷⁸

Modern yaşamın ilerlemesi ile bu kapsama dahil olacak başkaca kullanım amaçları muhakkak oluşacaktır.

⁷⁵ A.g.e

⁷⁶ A.g.e

⁷⁷ <http://www.tesk.org.tr/tr/mevzuat/taslak/pazaryerleri.pdf>

⁷⁸ 01/07/1993 tarih ve 21624 sayılı Otopark Yönetmeliği

1.3. Tarım Arazisi

1.3.1. Tarla:

Sulu tarla dışında kalan tarıma elverişli olan, sınırlı ve belirli toprak parçası.⁷⁹

1.3.2. Sulu Tarla:

Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri.⁸⁰

1.3.3. Ham Toprak

Kent içinde ya da daha çok kent sınırları dışında ve yakınında bulunan, kırsal niteliğini henüz yitirmemiş alanlarda, altyapısı tamamlanmamış ve yapı yapmaya elverişli duruma getirilmemiş kentsel ya da kırsal toprak.⁸¹

1.3.4. Bahçe

Sebze, meyve, çiçek veya ağaç yetiştirilen yer.⁸²

1.3.5. Gül bahçesi:

Gül yetiştirilen bahçe.

⁷⁹ 4302 Sayılı Kanun

⁸⁰ A.g.e

⁸¹ www.anlambilim.net

⁸² Tdk

1.3.6. Fındık

Fındık ağacının yetiştiği alan.

1.3.7. Çay

Çay bitkisinin yetiştiği bahçe.

1.3.8. Zeytin

Zeytin ağacının yetiştiği alan.

1.3.9. Söğütlik

Söğüt ağacının yetiştiği alan.

1.3.10. Fidanlık

Fidanelardan oluşan alan.

1.3.11. Kavaklık

Kavak ağaçlarının yetiştiği alan.

1.3.12. Bağ

Üzüm kütüklerinin dikili bulunduğu toprak parçası.

1.3.13. Sera

Dış iklim faktörlerinin etkisini kaldırarak, gerekli özel çevre koşullarının yaratılması ile alçak ve yüksek sistemler içinde yapılan sebze, meyve ve süs bitkilerin yetiştirildiği yerler.

1.3.14. Çayır

Üzerinde gür ot biten düz ve nemli yer.

1.3.15. Arazi

Toprak, iklim, topoğrafya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası.

1.3.16. Dikili Tarım Arazisi

Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri.⁸³

1.3.17. Kuru Tarım Arazisi

Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, sadece doğal yağışlarla karşılandığı arazileri.⁸⁴

⁸³ 25766 Sayılı Ve 25/03/2005 Tarihli Tarım Arazilerinin Korunması Ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik

⁸⁴ A.g.e

1.3.18. Marjinal Tarım Arazisi

Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileri.⁸⁵

1. 3.19. Mutlak Tarım Arazisi

Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazileri,⁸⁶

1.3.20. Örtü Altı Tarım Arazisi

Dış iklim faktörlerinin etkisini kaldırarak, gerekli özel çevre koşullarının yaratılması ile alçak ve yüksek sistemler içinde yapılan sebze, meyve ve süs bitkilerin yetiştirildiği yerler.⁸⁷

4. Orman

4.1. Orman

Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır. ⁸⁸

⁸⁵ A.g.e

⁸⁶ A.g.e

⁸⁷ A.g.e

⁸⁸ 6831 sayılı Orman Kanunu

5. Kamu Orta Malları

1.5.1. Mera

Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri.

1.5.2. Harman Yeri

Üzerinde harman dövülen, sıkıştırılmış sert toprak alan.⁸⁹

1.5.3. Yaylak

Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri.⁹⁰

1.5.4. Kışlak:

Hayvanların kış mevsiminde barındırılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri. ⁹¹

1.5.5. Çayır:

Taban suyunun yüksek bulunduğu veya sulanabilen yerlerde biçilmeye elverişli, yem üretilen ve genellikle kuru ot üretimi için kullanılan yeri. ⁹²

⁸⁹ TDK

⁹⁰ 4342 Sayılı Mera Kanun

⁹¹ A.g.e

⁹² A.g.e

1.5.6. Otlak

Mera ile aynı niteliklere sahip yer.⁹³

1.5.7. Yaylak

Çiftçilerin hayvanları ile birlikte yaz mevsimini geçirmeleri, hayvanlarını otlatmaları ve otundan yararlanmaları için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri.⁹⁴

6. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler:

1.6.1. Taşlık/Kayalık

Zemini irili ufaklı taş ve kayalardan oluşan ve tarımsal kullanıma elverişli olmayan yer, Çalılık.

1.6.2. Makilik

Akdeniz ikliminin egemen olduğu bölgelere özgü, ortalama 1-2 metre boyundaki küçük ağaç ya da çalılıkların oluşturduğu bitki örtüsü.

1.6.3. Bataklık

Çok derin olmayan sularla örtülü bataklık bölge, aynaz.

⁹³ A.g.e

⁹⁴ A.g.e

1.6.4. Sazlık

Genellikle su kıyılarında, bataklık yerlerde yetişen ince, açık sarı renkli kamış, hasır otu, kiliz, kofadan oluşan yer.

1.6.5. Çalılık

Dalları dibinden çatallanan ve sapları odunsu olan bitki örtüsü.

1.6.6 Gölet

Birikinti suların sulamak amacıyla genellikle bir set ardında toplandığı küçük göl, gölcük, gölek, büvet, büğət.⁹⁵

7. Mezarlık

Mezarların bulunduğu yer, kabristan, gömütlük, sinlik, mezaristan olarak tanımlanan mezarlık farklı dinlere mensup kişilerin kendi dinlerinin inançlarına uygun defnedildikleri yerler olduğundan her dinin kendine ait isimle anılan bir kullanım amacı adı var.

-Şhitlik

-Müslüman

-Hristiyan

-Musevi

⁹⁵ Tdk

2. Yapılı Taşınmaz Niteliklerinin Kullanım Amaçları

2.1. KONUT

2.1.1 Lojman:

Bir kuruluş veya iş yerindeki çalışanlara parasız veya az bir kira karşılığında verilen konut.

2.1.2.Sığınak

Yağmur, güneş veya çeşitli tehlikelerden korunmak için sığınılacak yer, melce.

2.1.3.Villa

Yazlıkta veya şehir dışında, bahçeli, müstakil ev.

2.1.4. Teras Evi

Bir yapının damında çevresi, üstü açık yer, ayazlık, taraçasında bulunan ev.

2.1.5. Dağ Evi

Dağda bulunan ev.

2.1.6. Bağ Evi

Bağda bulunan ev Konut.

2.1.7.Depo

Korunmak, saklanmak veya gerektiğinde kullanılmak için bir şeyin konulduğu yer, ardiye.

2.1.8.Ev

Yalnız bir ailenin oturabileceği biçimde yapılmış yapı.

2.1.9.Hane

Ev, konut.

2.1.10.Mesken

Konut.

2.1.11.Daire

Bir yapının konut olarak kullanılan bölümlerinden her biri, kat.

2.2. Kamu Binası

2.2.1. Adliye Sarayı

Adalet hizmetlerinin verildiği veya görüldüğu yer.

2.2.2. Askeri Tesis

Askeri amaçlı kullanılan yapı.⁹⁶

2.2.3. Belediye

Belediye hizmetlerinin görüldüğü yer.

2.2.4. Cezaevi

Tutuklu veya hükümlülerin kaldığı yer.

2.2.5. Elçilik

Elçinin görevini yaptığı yapı, sefaret, sefarethane.

2.2.6. Hizmet Binası

Ait olduğu hizmet koluna ait yapı.

2.2.7. Hükümet

Mülki idari amirlerin hizmet verdiği bina.

⁹⁶ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.2.8. Karakol

Güvenliği sağlamakla görevli kimselerin bulunduğu yapı.

2.3. Ticari Yapılar

2.3.1. Akaryakıt Depolama Tesisi

Akaryakıt ürününün saklandığı veya mamul haline dönüştürüldüğu yer.

2.3.2. Akaryakıt İstasyonu

Akaryakıt satılan yer.

2.3.3. Akua Park

Su oyunlarının yapıldığı yapı.

2.3.4. Ambar

Genellikle tahıl saklanan yer.

2.3.5. Banka

Bankacılık faaliyetlerinin verildiği yapı.

2.3.6. Basımevi

Basım işi yapılan yer, matbaa.

2.3.7. Borsa Binası

Belli ürünlerin alınıp satıldığı fiyatının belirlendiği yere ait yapı.

2.3.8. Büro

Çalışma odası, yazıhane.

2.3.9. Çamaşırhane

Çamaşır yıkanan yer.

2.3.10. Çay Bahçesi

Yiyecek veya içecek satılan sosyal alan.

2.3.11. Depo

Korunmak, saklanmak veya gerektiğinde kullanılmak için bir şeyin konulduğu yer, ardiye.

2.3.12. Dükkan

Esnafın perakende satış yaptığı, küçük zanaat sahiplerinin çalıştıkları yer, işyeri.

2.3.13. Eczane

İlaç satılan yer.

2.3.14. Fırın

İçinde genellikle odun yanan, her yanda aynı derecede ısı oluşturarak ekmek, pasta vb. pişirmeye yarayan, tavanı tonoz biçiminde, önünde tek açıklık bulunan ocak.

2.3.15. Hipermarket

Çok çeşitli malın satıldığı, büyük alışveriş merkezi.

2.3.16. İş Hanı

Birden çok iş yerinin bulunduğu çok katlı bina.

2.3.17. Kombina

Bir sanayi dalında birbirini tamamlayan etkinliklerin tek bir çatı altında toplanmasıyla oluşan kuruluş.

2.3.18. Lokanta

Yemek pişirilip satılan yer, aşevi, restoran.

2.3.19. Mağaza

Büyük dükkân.

2.3.20. Matbaa

Basımevi.⁹⁷

2.3.21. Mezbahane

Hayvanların etleri için kesildikleri yerler.

2.3.22. Oto Galeri

Otomobil satılan yer

2.3.23. Otopark

Otomobillerin par yeri

2.3.24. Öğrenci Yurdu

Öğrencilerin barınmalarını, beslenmelerini ve çalışmalarını kolayca karşılayabilmeleri için özel olarak yapılmış yer veya bina.

⁹⁷ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.3.25. Plaza

İş merkezi.

2.3.26. Soğuk Hava Deposu

Yiyecek ve içeceklerin uzun süreli saklanarak ticaretinin yapılmasını sağlayan korunaklı yerler

2.3.27. Süpermarket

Büyük mağaza

2.4. İbadet Yeri

2.4.1. Cami

Müslümanların namaz kılmak için toplandıkları yer

2.4.2. Dini Tesis

İçinde dini faaliyet yapılan tesis

2.4.3. Havra

Yahudi tapınağı.

2.4.4. Kilise

Hristiyanların ibadet etmek için toplandıkları yer.

2.4.5. Namazgah

Namaz kılınan yer.⁹⁸

2.5. Sağlık Tesisi

2.5.1. Dispanser

Ayakta tedavi yapılan yer.

2.5.2. Diyaliz Merkezi

Böbrek hastalarının tedavi amacıyla gittikleri sağlık tesisi.

2.5.3. Hastane

Hastaların yatırılarak tedavi edildikleri sağlık kurumu.

2.5.4. Laboratuvar

Bilimsel araştırmaların, deneylerin ve ölçümlerin kontrollü bir şekilde yapılabilmesine olanak veren tesistir.

⁹⁸ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.5.5. Poliklinik

Hastalıkların ön tanılarının ve ayakta tedavilerinin yapıldığı özel klinik.

2.5.6. Rehabilitasyon ve Tedavi Merkezi

Kendine özgü hastalıkların iyileştirildiği sağlık tesisi.

2.5.7. Sağlık Ocağı

Mahalle, köy, kasaba vb. idari birimlerde vatandaşın sağlık sorunlarının giderildiği, tedavilerinin yapıldığı devlet kuruluşu, sağlıkevi, dispanser.

2.5.8. Sanatoryum

Özellikle veremli hastaların iyileştirilmesi için kurulmuş sağlık kuruluşu.

2.6. Spor Tesisi

2.6.1. Binicilik Tesisi

At ile yapılan sporların yapıldığı yer

2.6.2. Buz Pateni Sahası

Buz pateni sporunun yapıldığı yer.

2.6.3. Golf Sahası

Golf sporunun yapıldığı yer.

2.6.4. Hipodrom

At yarışlarının yapıldığı yer.

2.6.5. Kayak Tesisi

Kayak sporunun yapıldığı yer.⁹⁹

2.6.6. Spor Kompleksi

Farklı branşlarda sporların aynı anda yapıldığı tesis.

2.6.7. Spor Salonu

Farklı branşlarda sporların aynı anda yapıldığı tesis.

2.6.8. Spor Tesisi

Farklı branşlarda sporların aynı anda yapıldığı tesis.

⁹⁹ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.6.9. Stadyum

Takım oyunları, atletizm karşılaşmaları ve çeşitli törenlerin yapılabilmesi, seyircilerin de bunları izleyebilmesi için elverişli oturma yerleri olan alan, stat.

2.6.10. Tenis Kortu

Tenis sporunun yapıldığı yer.

2.6.11. Yüzme Havuzu

Yüzme sporunun yapıldığı yer.

2.6.12. Halı Saha

Halı zemin üzerinde futbol oynamak için yapılan yapı.

2.7. Eğitim Tesisi

2.7.1. Ana Okulu

Okul öncesi eğitim verilen okul.

2.7.2. Eğitim Tesisi

Farklı amaçlarda ve seviyelerde eğitim yapılan tesis.

2.7.3. Gündüz Bakım Evi

Aileleri isteyken çocukların emanet edilerek ayrıca eğitim gördükleri yer.

2.7.4. İlk Öğretim Okulu

İlk öğretim eğitimi veren okul binası.

2.7.5. Kreş

Okul öncesi eğitim verilen okul.

2.7.6. Kütüphane

Kitaplık.¹⁰⁰

2.7.7. Lise

Sekiz yıllık ilköğretimden sonra en az üç yıllık bir eğitimle hayata veya yükseköğretime hazırlayan ortaöğretim kurumu.

2.7.8. Meslek Lisesi

Meslek eğitimi verilen lise düzeyindeki okul.

¹⁰⁰ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.7.9. Öğrenci Yurdu

İlk öğretim veya yüksek öğretim seviyesinde ki öğrencilerin barınma ihtiyaçlarını karşılayan yatılı tesis.

2.7.10. Pansiyon

Okul öğrencilerinin kaldığı yer.

2.7.11. Şoför Eğitim Tesisi

Şoförlerin eğitildiği yer.

2.7.12. Üniversite

Yüksek öğrenimin yapıldığı yer.

2.7.13. Yüksek Okul

Liseden sonra eğitim görülen okul .

2.7.14. Dershane

Okula yardımcı eğitim veren kurum.

2.8. Kültürel ve Tarihi Yapılar

2.8.1. Anıt

Önemli bir olayın veya büyük bir kişinin gelecek kuşaklarca tarih boyunca anılması için yapılan, göze çarpacak büyüklükte, sembol niteliğinde yapı.

2.8.2. Anıt Mezar

Önemli bir olayın veya büyük bir kişinin gelecek kuşaklarca tarih boyunca anılması için yapılan, göze çarpacak büyüklükte, sembol niteliğinde yapı.

2.8.3. Deniz Feneri

Deniz kenarında denizcilere yol göstermek için yapılan fener.¹⁰¹

2.8.4. Kale

Düşmanın gelmesi beklenen yollar üzerinde, askerî önem taşıyan şehirlerde, geçit ve dar boğazlarda güvenliği sağlamak için yapılan kalın duvarlı, burçlu, mazgallı yapı, kermen

2.8.5. Kule

Çoğunlukla kare veya silindir biçimindeki yüksek yapı

¹⁰¹ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.8.6. Kültür Merkezi

Kültürel faaliyetlerin yapıldığı mekan.

2.8.7. Müze

Sanat ve bilim eserlerinin veya sanat ve bilime yarayan nesnelerin saklandığı, halka gösterilmek için sergilendiğı yer veya yapı.

2.8.8. Opera

Sözlerinin bütünü veya çoğu Őarkılı olarak söylenen müzikli tiyatro eseri.

2.8.9. Sanat Galerisi

Sanat eserlerinin sergilendiğı ve satıldığı yapı.

2.8.10. Sergi Salonu

Yeni üretilmiŐ ürünlerin topluma tanıtılması ve satışa sunulması amacıyla sergilendiğı yer.

2.8.11. Sinema

Film göstermeye yarayan özel bir makineyle görüntülerin beyaz perdeye yansıtıldığı salon veya yapı.

2.8.12. Tiyatro

Dram, komedi, vodvil vb. edebiyat türlerinin oynandığı yer .

2.8.13. Türbe

Genellikle ünlü bir kimse için yaptırılan ve içinde o kimsenin mezarı bulunan yapı .

2.8.14. Vakıf

Tarihi değeri olan vakıf binası.

2.9. Sanayi Tesisi

2.9.1. Fabrika

İşlenmemiş veya yarı işlenmiş maddelerin makine, araç vb. ile işlenerek tüketime hazır duruma getirildiği sanayi kuruluşu.¹⁰²

2.9.2. İmalathane

Ham maddeleri işleyerek piyasaya çıkacak duruma getiren iş yeri.

2.9.3. Su Dolum Tesisi:

Su üretimi amacıyla kurulan tesis

¹⁰² Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.9.4. Atölye

Zanaatçıların veya resim, heykel sanatlarıyla uğraşanların çalıştığı yer.

2.9.5. Çekerek Yeri

Kayıkların ve küçük gemilerin karaya çekildikleri yer.

2.9.6. Dökümhane

Fabrikalarda döküm yapılan yer .

2.9.7. Kayıkhane

Kayıkların çekildiği, korunduğu üstü örtülü yer.

2.9.8. Sanayi Tesisi

Sanayi malları üretiminin yapıldığı tesis.

2.9.9. Tersane

Gemi yapılan yer, gemilik.

2.10. Ulaştırma Yapıları

2.10.1. Demiryolu

Lokomotif, vagon vb. demir tekerlekli taşıtların üzerinde hareket ettiği, paralel iki ray döşenerek yapılan bir yol türü, tren yolu.

2.10.2. Havaalanı

İçerisindeki bina, tesis ve donatılar dâhil uçakların iniş, kalkış ve yer hareketlerini yaparken kullanabilmeleri amacıyla belirlenmiş, ülke içindeki uçuşların yapıldığı saha.

2.10.3. Helikopter Pisti

Helikopterin iniş kalkış yaptığı özel alan, heliport.

2.10.4. İskele

Deniz taşıtlarının yanaştığı, çoğu tahta ve betondan yapılmış, denize doğru uzanan yer.

2.10.5. Köprü

Herhangi bir engelle ayrılmış iki yakayı birbirine bağlayan veya trafik akımının, başka bir trafik akımını kesmeden üstten geçmesini sağlayan ahşap, kâgir, beton veya demir yapı.¹⁰³

¹⁰³ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.10.6. Liman

Gemilerin barınmalarına, yük alıp boşaltmalarına, yolcu indirip bindirmelerine yarayan doğal veya yapay sığınak.

2.10.7. Marina

Yat limanı.

2.10.8. Metro İstasyonu

Metro araçlarının yolcu indirip bindirdikleri yer.

2.10.9. Otogar

Şehirler arası çalışan motorlu taşıtların yolcularını aldıkları ve indirdikleri yer

2.10.10. Radyo/Tv Binası

Radyo veya TV yayını yapan bina.

2.10.11. Raylı Taşıma İstasyonu

Raylı sistem taşımacılığı yapan araçların yolcu indirip bindirdiği yer.

2.10.12. Tren Garı

Demir yolu ile yolculuk edenlerin gereksinimlerinin geniş ölçüde karşılandığı büyük

tren istasyonu.

2.10.13. Uydu Yer Binası

Televizyon kanalları için ihdas edilen uyduları dikildiği yer.

2.10.14. Yol

Karada, havada, suda bir yerden bir yere gitmek için açılan uzaklık.

2.11. Enerji Tesisi

2.11.1. Baraj

Sudan enerji üreten tesis.

2.11.2. Elektrik Santrali

Elektrik üretimi yapılan tesis.

2.11.3. Enerji Üretim Tesisi

Enerji üretimi yapılan tesis.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.11.4. Pilon Yeri

Havai hat kablolarını taşıyan ve demir profillerden imal edilmiş olan kafes direk.

2.11.5. Rafineri

Petrol ve benzeri maddelerin kullanım ahazır hale getirildiği tesisler.

2.11.6. Rüzgar Santrali

Rüzgar enerjisi üretilen tesis.

2.11.7. Santral

Doğadaki başka enerji türlerini elektrik enerjisine çeviren fabrika.

2.11.8. Trafo

Yüksek gerilim hattından aldığı elektriği şehrin şebekesinde kullanılabilir seviyeye düşüren dönüştürücünün bulunduğu yer.

2.12. Tarımsal Yapılar

2.12.1. Kuyu

Su katmanına varıncaya kadar derinliğine kazılan, genellikle silindir biçiminde, çevresine duvar örülen, suyundan yararlanılan çukur.

2.12.2. Kümes

Tavuk, hindi vb. evcil hayvanların barınmasına yarayan kapalı yer.

2.12.3. Mandıra

Koyun, keçi vb. süt veren hayvanların barındırıldığı, süt ve süt ürünlerinin elde edildiği yer.

2.12.4. Samanlık

Saman konulan yer.

2.12.5. Sera

Sebze ve meyvelerin yetiştirildiği ve hava şartlarına karşı korunduğu cam ve naylonla kaplı yer, limonluk.¹⁰⁵

2.12.6. Tahıl Silosu

Tarım ve Hayvancılık Tesisi

2.12.7. Üretim  iftliği

Tarımsal  r nler üretilen tesis.

¹⁰⁵ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.12.8. Ağıl

Evcil k¼¼kbař hayvanların barındığı it veya duvarla çevrili yer.

2.12.9. Ahır

Evcil b¼¼y¼¼bař hayvanların barındığı kapalı yer, hayvan damı.

2.12.10. Ambar

Genellikle tahıl saklanan yer .

2.12.11. Kanal

Bazı b¼¼lgeleri sulamak, kurutmak amacıyla veya gemilerin işlemesine elverişli, insan eliyle açılmış su yolu .

2.13. Sosyal Tesisler

2.13.1. Dinlenme Tesisleri

Kurumların kendi mensuplarına konaklamaları için tahsis ettiği tesis.

2.13.2. Halk evi

Belli etkinliklerin d¼¼zenlediđi yer.

2.13.3. Huzurevi

Yaşlanmış kimselerin bakımlarının yapıldığı ve barındığı kurum.

2.13.4. Misafirhane

Konukevi.

2.14. Turizm Tesisi

2.14.1. Tatil Köyü

Turistlerin veya ülke insanlarının dinlenmesine uygun bir yerde kurulmuş olan ve evleri gerektiğinde belirli bir süre dinlenmek isteyenlere kiralanan yerleşim yeri.

2.14.2. Pansiyon

Bütünü veya bir bölümü sürekli veya belli bir zaman için kiraya verilen, isteğe göre yemek de veren ev.¹⁰⁶

2.14.3. Otel

Yolcu ve turistlere geceleme imkânı sağlamak, bunun yanında yemek, eğlence vb. hizmetleri sunmak amacıyla kurulmuş işletme.

¹⁰⁶ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

2.14.4. Motel

Motorlu taşıtlarla yolculuk edenlerin barınmalarını, arabalarını park etmelerini ve başka gereksinimlerini karşılamak için işlek kara yolları üzerinde yapılmış otel.

2.14.5. Kaplıca

Yerin derin katmanlarından gelen sıcak, içinde sağlığa yararlı erimiş özdekler ve gazlar bulunan suların çıktığı kaynak.

2.14.6. Apart Otel

Konaklayanların yeme içme gereksinimlerini kendilerinin karşılayabilmesi için odalarında veya katlarında her türlü gercin bulunduğu otel, otelgarni.

2.14.7. Termal Tesisler

Sıcak kaplıca suyundan yararlanma imkânı sağlayan kuruluş

2.15. Sivil Toplum Tesisi

2.15.1. Dernek Binası

Dernek faaliyetlerinin yapıldığı tesis.

2.15.2. Vakıf Binası

Vakıf faaliyetlerinin yapıldığı tesis.

2.15.3. Siyasi Parti Binası

Siyasi parti faaliyetlerinin yapıldığı tesis.¹⁰⁷

2.16. Yapılı Tarım Arazileri

Bu başlık altında sınıflandırılacak olan kullanım amaçları kendine özgü durumlarında ortaya çıkacağı için bugünden bir sınıflandırma veya klasifiye yapamıyorum. Örneğin; *Ev-Tarla-Ahır* veya *Kümes-Ev-Bahçe* gibi çeşitlilikte kullanıma açık olduğu için son kullanıcı olan köylümüzün kendi ihtiyacına karşılık veren her yasal kavram Kullanım amacı olarak bu başlığın altında yer alabilecektir.

3.Yapılı/Yapısız Taşınmaz Cinsi Nitelikleri

Bu başlık altında ele alacağımız taşınmaz nitelikleri tamamen yapılı taşınmaz niteliklerinden uygun olanlara monte ettiğimiz *Arsa* kavramı ile oluşturulduğundan, izah ettiğimiz zemin-tapu kütüğü ayırımını ortadan kaldırma gayesi taşımaktadır.

Burada kullanım amaçları Yapılı Taşınmaz Niteliğinden gelen kullanım amacının önüne ve Arsası eklenerek sağlanacaktır. Örneğin; *Dükkan ve Arsası, Ev ve Arsası, Plaza ve Arsası* gibi ifadeler ile tescil yapılacaktır.

¹⁰⁷ Bu sayfadaki tüm tanımlar için TDK dan faydalanılmıştır.

Resim 3.26.

1-) Konut ve Arsası
2-)Kamu Binası ve Arsası
3-)Ticari Yapılar ve Arsası
4-) İbadet Yeri ve Arsası
5-) Sağlık Tesisi ve Arsası
6-)Spor Tesisi ve Arsası
7-) Eğitim Tesisi ve Arsası
8-) Kültürel ve Tarihi Yapılar ve Arsası
9-) Sanayi Tesisi ve Arsası
10-) Ulaştırma Yapıları ve Arsası
11-) Enerji Tesisi ve Arsası
12-) Tarımsal Yapılar ve Arsası
13-) Sosyal Tesisler ve Arsası
14-) Turizm Tesisi ve Arsası
15-) Sivil Toplum Tesisi ve Arsası

4. Yapı Türü

Yukarıda detaylı izahını yaptığım yapı taşınmazların taşıyıcı sistemlerinin, yani yapı türünün de mevzuatımız gereği ¹⁰⁸ tescil edilmesi gerekir. Çalışmamın bütünlüğü açısından yapı türlerinden bilimsel olarak kabul edilenlerini ve dolayısıyla en fazla kullanılan beş tanesini buraya alarak kısaca açıklamasını giriyorum.

4.1. Kargir

Taş ve tuğladan yapılmış yapı.

4.2. Betonarme

Yapıda gücü, esnekliği artırmak için metal ve çimentodan yararlanma yöntemi, demirli beton.

4.3. Çelik

Su verilerek çok sert ve esnek bir duruma getirilebilen, birleşiminde az miktarda karbon bulunan demir ve karbon alaşımı ile güçlendirilen malzeme

4.4. Ahşap

Ahşaptan yapılmış yapılar.

¹⁰⁸ TKGM 2010/4 sayılı genelge

4.5. Plastik ¹⁰⁹

Plastik kullanılarak yapılan yapılar.

5. Kat Adedi

Kat Mülkiyetine tabi olan yerlerde yapı kullanım izin belgesinde belirtilen kat adedi tescile tabidir ve değiştirilemez. Kat mülkiyetine tabi olmayan yerlerde tescile tabi kat adedi zeminden itibaren sayılarak mevcut kat adedi kütüğe tescil edilmeli.

¹⁰⁹ ARSLAN Metin, Yapı Malzemeleri Yapım İlkeleri Maliyet Analizleri, Ankara Üniv. Fen Bilm. Ens. Taşınmaz Geleş. Anabilim Dalı. Yayın: 9, Ankara 2011

IV. Bölüm

PROBLEMİN ÇÖZÜM ÖNERİSİ

Detaylı açıklamasını yaptığım problemin ne olduğu bütün şeffaflığı ile belli oldu. Taşınmaz cinsi, Taşınmaz Niteliği ve Kullanım Amacı üçlemesi içinde rollerin paylaşımını yaptık. Şimdi esas önemli olan kısma, bu rollerin uygulanabilir bir sistem içinde pratiğe nasıl dönüşeceğini tespit etmeye geldi.

Tasarladığım çözüm sistemi üç ayaktan oluşuyor. Birincisi TAKBİS yazılımının yeniden ele alınarak birbirinin aynısı kavramları yazmaktan kurtulup birbirini tamamlayan kavramları tescil etmeye elverişli hale getirilmesi. İkinci aşamada Tapu Kütüğünün Gayrimenkul Niteliği bölümünde yapılması öngörülen değişiklik. Üçüncü aşamasında ise Kat Mülkiyeti Kütüğünün Gayrimenkul Niteliği ve Bağımsız Bölüm Niteliği bölümleri ile alakalı izahlarda bulunacağım.

A. TAKBİS YAZILIM ÖNERİSİ

Buraya aldığımız TAKBİS arayüzü daha önceki bölümlerde de izah ettiğimiz üzere ihtiyaca cevap vermediği gibi mevzuyu daha da sıkıntılı bir hale sokuyor. Çalışmamızda yer alan tüm açıklamalar ışığında TAKBİS yazılımında yapılacak değişikliklerle işlem ağacının yukarıda ki ilgili bölümünde şu başlıklar ve dolayısıyla şu seçenekler yer almalıdır.

1.Taşınmaz Cinsi

Şekil.4.1.

1-) Yapısız
2-) Yapılı
3-) Yapısız/Yapılı

Bu başlık altında üç seçenek bulunacak. Bunlardan yalnız birisi seçilecek

2. Taşınmaz Niteliği

2.1. Cinsi Yapısız olan taşınmazlar için;

Şekil.4.2.

1-) Arsa
2-) Kamunun Ortak Kullanım Alanları
3-) Tarım Arazisi
4-) Orman
5-) Kamu Orta Malları
6-) Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler
7-) Mezarlık

Bu başlık Altında yedi seçenek bulunacak ve bunlardan birisi seçilecek

2.2. Cinsi Yapılı Olanlar için

Şekil.4.3.

1-) Konut
2-)Kamu Binası
3-)Ticari Yapılar
4-) İbadet Yeri
5-) Sağlık Tesisi
6-)Spor Tesisi
7-) Eğitim Tesisi
8-) Kültürel ve Tarihi Yapılar
9-) Sanayi Tesisi
10-) Ulaştırma Yapıları
11-) Enerji Tesisi
12-) Tarımsal Yapılar
13-) Sosyal Tesisler
14-) Turizm Tesisi
15-) Sivil Toplum Tesisi
16-)Yapılı Tarım Arazileri

Bu başlık altında on altı seçenek bulunacak ve bunlardan birisi tercih edilecek.

2.3. Cinsi Yapılı/Yapısız olanlar için

Şekil.4.4.

1-) Konut ve Arsası
2-)Kamu Binası ve Arsası
3-)Ticari Yapılar ve Arsası
4-) İbadet Yeri ve Arsası
5-) Sağlık Tesisi ve Arsası
6-)Spor Tesisi ve Arsası
7-) Eğitim Tesisi ve Arsası
8-) Kültürel ve Tarihi Yapılar ve Arsası
9-) Sanayi Tesisi ve Arsası
10-) Ulaştırma Yapıları ve Arsası
11-) Enerji Tesisi ve Arsası
12-) Tarımsal Yapılar ve Arsası
13-) Sosyal Tesisler ve Arsası
14-) Turizm Tesisi ve Arsası
15-) Sivil Toplum Tesisi ve Arsası

Bu başlık altında on beş seçenek bulunacak ve bunlardan birisi tercih edilecek.

3. Taşınmaz Kullanım Amacı

Yukarıda detaylı şekilde izah ettiğimiz, taşınmaz niteliklerinin altında sınıflandırılan ve taşınmazın asıl kullanım amacını gösteren kavramlar seçilerek tescil edilecektir. Burada istisna olan durum ise Yapılı/yapısız cins altındaki niteliklerde olacaktır. Bu niteliklerde taşınmazın yapılı niteliğinden gelen kullanım amacının önüne **ve Arsası** eklenerek elde edilmiş tercih seçilecektir.

4. Yapı türü

Yukarıda izah ettiğimiz 5 farklı malzeme ile yapılan bina tiplerinden bir tanesi burada seçilecek

5. Kat Adedi

Yapının mevcut kat sayısı bu bölüme yazılır

Bu şekilde oluşturulan TAKBİS sayfası gerekli yazılım yapıldığında muhtemelen şu şekilde olacaktır, önerilen hali ile mevcut hali aşağıya birlikte alınmıştır.

Resim.4.1.

Taşınmaz Cinsi:	Yapı Türü:
Yapılı	Betonarme
Taşınmaz Niteliği:	Kat Adedi:
Konut	5
Taşınmaz Kullanım Amacı:	
Lojman	

Resim 4.2.




Taşınmaz Cinsi:	Yapı Türü:
Yapısız	
Taşınmaz Niteliği:	Kat Adedi:
Tarım Arazisi	
Taşınmaz Kullanım Amacı:	
Tarla	

Resim 4.3.

Taşınmaz Cinsi:	Yapı Türü:
Yapılı/Yapısız	Betonarme
Taşınmaz Niteliği:	Kat Adedi:
Ticari Yapı ve Arsası	17
Taşınmaz Kullanım Amacı:	
Plaza ve Arsası	

Resim 4.4.

TF0590 - Taşınmaz Cinsi

Taşınmaz Esas Cinsi

Taşınmaz Malzemesi

Taşınmaz Niteliği

Taşınmaz Mülkiyeti

Taşınmaz Alt Niteliği

Burada önerdiği TAKBİS arayüz örneği farklı cins ve nitelikteki taşınmazların en sağlıklı şekilde tescil edilerek kayıt altına alınmasını sağlayacaktır. Resim 4.4'te ise mevcut karmaşık durum görülmektedir. Bu şekilde elimizdeki parsel stokunu veya başka bir ifade ile taşınmaz envanterine en sağlıklı veriler ile ulaştığımızı sağlayacaktır.

B. TAPU KÜTÜĞÜ TEMELİNDE ÇÖZÜM ÖNERİSİ

Aşağıya aldığım tapu kütüğü sayfasının sağ üst köşesinde yer alan *Gayrimenkul Niteliği* başlığı altında genişçe bir alan, hem *cins* hem *nitelik* hem *kat adedi* hem de *yapı türüne* ayrılmış. Bu toplu yazım doğal olarak standarttan uzak bir sisteme açık veriyor.

Bu sıkıntıları düzeltmek adına Tapu Kütüğünün tek başlıktan oluşan Gayrimenkul Niteliği bölümü üzerinde bazı değişiklikler yapmayı öngörüyorum.

Resim 4.5.

TAPU									
No.	PAPTA No. _____	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ			
		Ha	M ²	Dm ²	Değişiklik				
	ADA No. _____								
	PARSEL No. _____								
	Semil _____								
	Mahalle _____								
	Köy _____								
	Mevki _____								
	Sokağ _____					Ümum No.	Husus No.	Nev'i: _____	
BİLGİLER		MÜLKİYET				İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ			
Rederi No 4921	Malkin Adı, Soyadı ve Baba adı	Mülk Sahipleri Sayı No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt tarihi	Yerleşme No. su	Harf	H: Hak M: Mükellefiyet	Kayıt tarihi	Yerleşme No. su

Resim 4.6.

TAPU									
No.	PAFTA No.:	YÜZ ÖLÇÜMÜ				Taşınmaz Cinsi			
	ADA No.:	Ha	M ²	Dm ²	Değişiklik	Taşınmaz Niteliği			
	PARSEL No.:					Taşınmaz Kullanım Amacı			
	Semt:					Yapı Türü	Kat Adedi		
	Mahallesi:					Umum No:	Husus No:	Nev'i:	
	Köyü:								
	Mevki:								
	Sokağı:								
İLER		MÜLKİYET				İRTIFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFYETLERİ			
Reddeni No: 1-921	Malik Adı, Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt tarihi	Yerleşim No. su	Harf	H: Hak M: Mükellefyet	Kayıt tarihi	Yerleşim No. su

Resim 4.5 'te şu an kullandığımız haliyle Tapu kütüğü görülüyor. Resim 4.6'da ise önerdiğim haliyle Tapu Kütüğü Gayrimenkul Niteliği görülüyor. İkinci halinde Taşınmaz Cinsi, Taşınmaz Niteliği, Taşınmaz Kullanım Amacı, Yapı Türü ve Kat adedi eklenerek KM öncesi standardı yakalamış olacağız. İşaretleli yerde görüldüğü gibi Gayrimenkul Niteliği adı altında sınırsız bir özgürlük vermektense, kendi belirleyeceğimiz çerçeve içinde tescil imkanı vermek günümüz kamu yönetim anlayışına daha da uyacaktır.

Tescil yapıldığında ise şu şekilde görünecektir.

Resim 4.7.

TAPU									
No.	PAFTA No.:	YÜZ ÖLÇÜMÜ				Taşınmaz Cinsi			
	ADA No.:	Ha	M ²	Dm ²	Değişiklik	Yapısız			
	PARSEL No.:					Taşınmaz Niteliği			
	Semt:					Tarım Arazisi			
	Mahallesi:					Taşınmaz Kullanım Amacı			
	Köyü:					Yapı Türü	Kat Adedi		
	Mevki:					Umum No:	Husus No:	Nev'i:	
	Sokağı:								
İLER		MÜLKİYET				İRTIFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFYETLERİ			
Reddeni No: 1-921	Malik Adı, Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt tarihi	Yerleşim No. su	Harf	H: Hak M: Mükellefyet	Kayıt tarihi	Yerleşim No. su

C. KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ TEMELİNDE ÇÖZÜM ÖNERİSİ

Kat mülkiyeti kütüğünde ise durum biraz farklı baş göstermektedir. Yapı kullanım izin belgesine uygun tescil yapıldığı için ve kütüğün dizaynı buna uygun olduğu için, resimde görülen kütük sayfasının nelere karşılık gelmesi gerektiğini izah etmeliyiz veya başlıkları değiştirmeliyiz.

Aşağıda yeşil halka ile işaretlenmiş alan Bağımsız Bölüm Niteliğidir, ancak kullanımda karışıklıklara sebep olan tanımlanmamış bir alan olduğu için burayı yukarıda izah ettiğim Taşınmaz Kullanım Amacı başlığındaki kavramlara karşılık geldiğini rahatlıkla söyleyebiliriz bu şekilde de Taşınmaz Kullanım amacı dediğimizde Kat Mülkiyeti Kütüklerinde Bağımsız Bölüm niteliği anlamamız gerektiğini ortaya koymalıyız.

Bu ölümün adını “Bağımsız Bölüm Kullanım Amacı” olarak değiştirmek imara ve yapı izni vermeye yetkili kurumlar arası bir koordinasyon ile mümkün olacaktır. İleride bu düşünülecek olursa daha mantıklı bir kütük formatı olabilir, ancak o değişiklik söz konusu olana değin Kat Mülkiyeti Kütüklerinin Bağımsız Bölüm Niteliği olarak isimlendirilen bölümünün bizim yukarıda izah ettiğimiz Taşınmaz Kullanım Amacına karşılık geldiğini söylemeliyiz. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bu anlayışa imkan tanıyacak değişikliği yine kendi içinde yapması gerekecektir.

Resim 4.8.

KAT MÜLKİYETİ											
BAĞIMSIZ BÖLÜM											
at Mülkiyeti Sahibi No:	Tasdikli birim planında	Yapı İşrap No:	Arsa Payı	N i t e l i ğ i				Özel Sigorta			
Kat No:	Dükkan							Tarih:			
Misil Bölüm No:								Miktar:			
Proje No:								Miktar:			
Tarih:								Miktar:			
ANAR GAYRİMENKULÜN											
No:	Marifetli veya Köyü:	Yüz Ölçümü	N i t e l i ğ i				Genel Sigorta				
No:	Sokak:	K m ²	Ticari Yapı				No:				
İn No:	Kda No:	D m ²					Miktar:				
Enkuz:	Kapı No:	Fazıl No:					Miktar:				
ŞEHİRLER											
MÜLKİYET											
Sarımsı Madeni Maddik 119 - 020 - 021	Mülkik Adı, Soyadı ve Babeadı		Pay Mülkik	Mülkik İn No	Etilikme maddesi	Kayıt Tarih	Verme No	Harf	H : Nak M : mülkik	Kayıt Tarih	Verme No

Resim 4.8’de görüldüğü üzere kat mülkiyeti kütüklerinin ana gayrimenkul niteliği bölümüne taşınmazın niteliğini, bağımsız bölüm niteliği bölümüne ise taşınmazın kullanım amacını yazıyoruz. Bu şekilde kendi içinde manalı, daha derli toplu, standartlaştırmaya yatkın bir sisteme sahip olabiliriz.

SON SÖZ

TKGM'nin İç Denetim birimi tarafından hazırlanan rapor neticesinde tekrar gündeme gelen *Taşınmaz Cinsleri ve Niteliklerinin Standartlaştırılması* gerekliliği mevzu Uzmanlık tezi hazırlama sürecine girdiğim döneme rastladı. Probleme ait bulguyu ve önerileri okuduğumda konunun daha önce incelenmediğini tespit ettim. Konu özelliği gereği teori olmanın yanı sıra uygulamaya yönelik özelliği ile de oldukça faydalı bir çalışmanın konusu olacaktı. Bu ve benzeri sebeplerden yola çıkarak hazırlamaya başladığım çalışmamın en zor tarafı ise kaynak sıkıntısı oldu. Taşınmaz Cinsi veya Taşınmaz Niteliği denildiğinde mülkiyet hukuku açısından konuyu ele alan her hangi bir çalışma daha önce yapılmamış. Bu konu araştırdığınızda karşınıza inşaat mühendisliği veya mimarlık bölümlerinin kaynakları çıkıyor. Bu kaynaklarda doğal olarak matematik temelinde yazılmış branşına özel çalışmalar. Taşınmazın ülkemizdeki hedef kurumu olan TKGM ise diğer kurumların kendisine uygulattığı şekliyle konuyu ele almış ve neticede **8000'den fazla** Cins veya Nitelik adı altında kaotik kavramlar manzumesi çıkmış. Bu tip konularda standart getirme görevi üzerinde olan TSE ise yaptığı açıklamaları **V.B** diyerek neticelendirdiği için doğal olarak her hangi bir standart oluşmamış.

Eldeki tüm verileri bir araya getirmek suretiyle hazırlamaya çalıştığım Uzmanlık Tezim, **TAKBİS** temelinde **TKGM'nin uygulamasına yönelik hazırlanmıştır**. Ele aldığım tüm başlıklar ve konular başlı başına ayrı disiplinlerin konuları olabilir. Gönlümden geçende bundan sonra yapılacak çalışmaların bu çalışmaya derinlik kazandırmak adına yapılmasıdır. Önerdiğim sistemin veya değişikliklerin ötesine geçecek farklı çalışmaların ilgilileri tarafından yapılması asıl ihtiyaçtır, zira arazi yönetimine geçmek istiyorsak elimizde ne varsa bunu ortaya koymalıyız. Bu da ancak ciddi bir **Taşınmaz Envanter Sistemi** ile gerçekleşebilir.

Konusunda emsal eser olmadan hazırlamış olduğum bu çalışmamda yapmış olduğum tüm hatalarımın benden sonra konuyu çalışacak olan ilgililer tarafından tespit edilerek düzeltilmesi ümidiyle, Tapu Kadastro'nun 3 asırlık tarihine tevdi olunur.

KAYNAKÇA

Kitap, Makale, Bildiri, Rapor

AKDOĞAN Abdurrahman. , Kamu Maliyesi, Gazi Kitapevi, 12. Baskı,

KOÇAK Hüseyin., DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, BEYAZ Metin, Hukuki ve Teknik Yönüyle Tapu-Fen İşlemleri, Ankara-2007

ARSLAN Metin, Yapı Malzemeleri Yapım İlkeleri Maliyet Analizleri, Ankara Üniv. Fen Bilm. Ens. Taşınmaz Geliş. Anabilim Dalı. Yayın: 9, Ankara 2011

EKİCİ Cevdet Emin, Bordo Kitap, Üniversite Kitapevi, Elazığ 2004

ERGİN Muharrem, Türk Dil Bilgisi, Bayrak Yayınları, İstanbul 1993

MASLOW, A. H. (1943). *A Theory of Human Motivation*. Psychological Review, 50

ÖRÜCÜ Esin, Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, İstanbul -1970

ÖGEL Bahattin, Büyük Hun İmparatorluğu Tarihi

BAL Muzaffer Arda, Kent Bilgi Sistemlerinin Üç Boyutlu Görselleştirilmesi Ümitköy-Çayyolu Örneği, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ekim 2007, Ankara

HACIKÖYLÜ C., HEPER Fethi, Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri- 1, Maliye Dergisi . Ocak-Haziran 2010

ÇETE Mehmet., Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Ağustos 2008

ÇAĞDAŞ Volkan, Türkiye İçin Bir Emlak Vergi Sistemi Tasarım Modeli Önerisi, İstanbul Yıldız Teknik Üniversitesi, Doktora Tezi, 2007

ERDİNÇ M.H., Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, -Eskişehir-1990

ÖZTÜRK Nazım, Türkiye’de Konut Sektörü, Yüksek Lisans Tezi, Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sivas 1997

MUTLU Mehmet, Siirt Mezar Taşları, Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sanat Tarihi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Van – 2006

TORUN M.N., YANALAK M. ŞEKER D.Z., Örnek Bir Mahallede Yapısız Parsellerin Değer Haritalarının Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Üretilmesi, 3. Tmmob Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, 02-06 Kasım 2009, İzmir

Türk Dil Kurumu Büyük Sözlük

Medeni Hukuk Terimleri Sözlüğü 1966

İktisat Terimleri Sözlüğü 2004

Kentbilim Terimleri Sözlüğü 1980

Diyanet, Din ve Toplum, Kasım 2001

AKİPEK İlhan, J.Locke Mülkiyet Düşüncesi, AUHF dergisi -1954-

TSE- TS 10970 sayılı belge, nisan 1993

FIG, Kadastro Bildirisi, 1995

Rehber Ansiklopedisi

BSTS / Medeni Hukuk Terimleri Sözlüğü 1966

BSTS / İktisat Terimleri Sözlüğü 2004

BSTS / Kentbilim Terimleri Sözlüğü 1980

Diyanet, Din ve Toplum, Kasım 2001

TKGM, İç Denetim Raporu, 2011,

TSE-TS 10970, nisan 1993

TSE-TS 8737, şubat 1991

İnternet Kaynakları

www.anlambilim.net

http://www.tuik.gov.tr/jsp/duyuru/adnks/dosya/elkitabi/yapi_uavt.pdf

<http://sozluk.insaatbolumu.com/terimler/yapi-nedir/>

<http://sozluk.insaatbolumu.com/terimler/yapi-nedir/>

<http://www.uyap.gov.tr/destek/hs/index.htm>

<http://tdkterim.gov.tr/bts/>

<http://web.ogm.gov.tr/Sayfalar/solmenuicerik/Faydal%C4%B1%20Bilgiler/OrmanNedir.aspx>

http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=3894&tb_id=1

<http://www.tesk.org.tr/tr/mevzuat/taslak/pazaryerleri.pdf>

Mevzuat

TAKBİS

6831 Sayılı Orman Kanunu

4342 Sayılı Mera Kanun

3402 Sayılı Kadastro Kanunu

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu

5403 Sayılı Toprak Koruma Arazi Kullanım Kanunu

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu

3194 sayılı İmar Kanunu

6083 Sayılı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun

5393 Sayılı Belediye Kanunu

07/06/1994 tarih 21953 sayılı Tapu sicil Tüzüğü

21624 sayılı Otopark Yönetmeliği

Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi Ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul Ve Esaslara İlişkin Yönetmelik

İmar Yasasınının 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle Lgili Esaslar Hakkında **Yönetmelik**

TKGM 2010/11 sayılı genelgenin

TKGM 1477 sayılı genelge, 1995

TKGM 2010/4 sayılı genelge