



# DHDB

**DESTEK HİZMETLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

Emlak Hizmetleri Şube Müdürlüğü

**TAŞINMAZ BİLGİLENDİRME KİTAPÇIĞI**

**2024**

**İLETİŞİM**

Kızılay Mahallesi Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:6

Çankaya – ANKARA

## **ADA**

Kamuya ait olan yol, cadde, deniz, göl, orman gibi çevresi doğal ve yapay sınırlarla sarılı parseller topluluğuna verilen isimdir. Taşınmazın tapusunda ada bilgisi yer almaktadır.

## **PARSEL**

İmar Kanunu'nun maddelerine göre sınırları belirlendikten sonra ayrılmış ve sınırları belirlenmiş arazi parçalarına verilen isimdir. Adalar, parsellerin imar planında birleşmesiyle meydana gelir.

Bir parselin bir ya da birden fazla sahibi olabilir. Bunun yanında parsel sahipleri özel kişiler ya da kamu kuruluşları veya vakıflar da olabilir.

Tapu parsel sorgulama işleminde taşınmaz tek bir parsel üzerinde yer alır. Ancak bir parselin net bir tanımı ve ölçüsü yoktur. Her parsel farklı boyutlarda ve genişliklerde olabilir. Parselin genişliği, üzerinde yer alan taşınmazlar ve parsel sahiplerini öğrenmek için tapu parsel sorgu işlemini yapmanız yeterlidir.

<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> Adresine girişte şartları kabul ederek açılan sayfa üzerinden gerekli bilgileri doldurmanız halinde sorgulama işlemini gerçekleştirebilirsiniz. İdari olarak yapacağınız sorgulamada öncelikle ili, sonra ilçeyi ve mahalleyi seçmelisiniz. Parseli sorgulama da bir diğer önemli hususta ada numarasının bilinmesidir. Numarayı bilmediğiniz takdirde sorgulama yapmak mümkün olmamaktadır.

## **İKTİSAP**

Kazanma, edinme anlamlarına gelen bir terimdir. Gayrimenkulde iktisap ise bir kişinin gayrimenkulü resmi olarak edinmesidir. Bağış, kira, tahsis, kamulaştırma vb. iktisap şekillerine örnektir. 4721 sayılı Medeni Kanun'un 705. maddesine göre gayrimenkulde iktisap yani mülkiyetin kazanılması tescil ile olur. Tescil ise

tapu devir işlemi ile gerçekleştirilir. Tapu tescilinin gerçekleştirildiği tarihi olarak kabul edilir.

Ancak miras, cebri icra ya da kamulaştırma gibi durumlarda tapu devri gerçekleştirilmeden önce iktisap yani mülkiyet hakkı kazanılır. Söz konusu durumlarda mülkiyet hakkı edinildiği gün iktisap tarihi olarak kabul edilse de gayrimenkul sahibinin mülk üzerinde satma ya da kiralama gibi tasarruflarda bulunabilmesi için öncelikle tapu tescilini yaptırması gerekir.

## **RAYIÇ BEDEL**

Rayiç; bir malın piyasa değerini ifade etmek için kullanılan bir kavramdır. Bu kavramdan yola çıkarak rayiç bedeli; alım-satımı yapılacak, vergisi ödenecek ya da sigorta ettirilecek olan mal veya taşınmazın güncel sürüm değeri olarak tanımlanır.

Rayiç bedeli hesaplama işlemi araç, konut, arsa gibi farklı alanlar için değişen kriterlere sahiptir. Öncelikle hangi branşta rayiç bedel hesaplama yapıldığı önemlidir. Arsa için rayiç bedel hesaplanırken arsanın yer aldığı bölgedeki diğer emsal arsalar göz önüne alınarak hesaplamalar yapılır. Arsanın bulunduğu bölge, bölgenin genişliği, yatırım değeri, yakınındaki site ve sosyal alanlar, tarım arazisi olup olmaması ile Maliye ve Gümrük Bakanlığı tarafından belirlenen asgari ve enflasyona bağlı değerler, arsa rayiç bedeli üzerinde etkili unsurlardır.

### **Arsa Rayiç Bedeli Sorgulama Nasıl Yapılır?**

Doğrudan arsanın bulunduğu belediyeye giderek veya belediyenin ilgili birimini arayarak arsa rayiç bedelini öğrenilebilir.

Varsa belediyenin web sitesinden sorgulama işlemi yapılabilir.

## Konut Rayiç Bedeli

Konut rayiç bedeli, kısaca bir konutun işlem gördüğü tarihteki satış ve sürüm değeri olarak ifade edilebilir. Enflasyon etkisinden dolayı ve arz-talep dengesine bağlı olarak konut rayiç bedeli farklılık gösterebilir. Ancak satış bedelinin mülkün rayiç bedelinden düşük olmaması gerekir. İşte konut rayiç bedelinin önemi bu noktada ortaya çıkar.

### Konut Rayiç Bedeli Hesaplaması Nasıl Yapılır?

İlk olarak taşınmaz malla aynı semtte yer alan ve benzer özelliklere sahip üç konut belirlenir. Çünkü konutların rayiç bedelleri, o bölgede yer alan diğer evlerin rayiç bedelleri ile doğru orantılı olarak değişir. (Benzer konutları, genel konut satış ilanlarından yararlanarak bulunabilir.)

Bu noktada işlem yapabilmek için öncelikle bu konutların fiyatlarının öğrenilmesi gerekir. (Çünkü rayiç bedel, bu üç konutun metrekare satış değeri üzerinden bulunur.)

Sonrasında konutların fiyatları ve metrekareleri toplanır.

Belirlenen toplam fiyat, üç konutun toplam metrekaresine bölünür. Böylece evin metrekare bazında satış fiyatını bulunur.

Semtteki metrekare başına düşen rayiç bedel ile rayiç bedelini hesaplamak istenen konutun metrekaresini çarparak evin gerçeğe en yakın değeri elde edilir. Örneğin net 100 metrekare olan bir konutun satış fiyatı da 400.000 TL ise bir metrekarenin net satış fiyatı 4.000 TL olarak hesaplanır.

Sonraki adımda en yakın değeri bulunan ev ile diğer üç konut karşılaştırabilir ve 10 üzerinden objektif bir puanlama yaparak evin rayiç bedeli bulunabilir.

## Konut Rayiç Bedelini Etkileyen Unsurlar Nelerdir?

- Konutun yer aldığı şehir, mahalle ve sokak bilgisi
- Şehir merkezine yakınlık
- Bulunduğu semtteki arz-talep seviyesi
- Bulunduğu bölgenin tarihi
- Konutun cephe ve manzarası
- Konutun genişliği
- Binanın yaşı
- Okul, market, otopark, güvenlik, toplu taşıma, okul ve hastane gibi olanaklara yakınlığı
- Spor salonu, tiyatro, sinema ve AVM gibi sosyal imkânlarla yakınlığı
- Yıpranma payı (Gayrimenkul için rayiç bedel belirlenirken binanın yıpranma payı da göz önünde bulundurulur. Eğer binanın inşaatının tamamlandığı tarih ile satışının yapıldığı tarih arasında 1 yıldan uzun süre varsa rayiç bedelden %2 oranında yıpranma payı düşülür.)
- Konutun site içinde olup olmaması
- Semtteki yapılaşma oranı

## Konut Rayiç Bedeli Sorgulama Nasıl Yapılır?

Rayiç değeri öğrenmek için e-Devlet üzerinden işlem yapılabilir, gayrimenkulünün bulunduğu belediyeye başvurulabilir veya ilgili belediye aranabilir.

E-Devlet üzerinden konut rayiç bedelini öğrenmek için:

Öncelikle e-Devlet hesabına T.C. kimlik numarası ve şifre ile giriş yapılır.

Rayiç bedeli sorgulamak istenilen konutun bulunduğu belediye seçilir.

Belediyeye ait sayfada mahalle, cadde, sokak, öğrenmek istenilen rayiç bedeli yılı gibi mahalle, cadde, yıl gibi gerekli bilgiler girildikten sonra arsa metrekare birim değeri bölümünden “sorgula” butonuna tıklanır.

Son olarak ekrandaki form doldurulur, konutun istenilen yıllar arası bedelini öğrenilebilir ve aralarında karşılaştırma yapılabilir.

## **İZ BEDEL**

Ekonomik ömrünü tamamladığı halde fiilen kullanılmasına devam edilen iktisadi kıymetler ile gerçek değeri tespit edilemeyen veya edilmesi uygun görülmeyen ancak, hesaplarda izlenmesi gereken iktisadi kıymetlerin muhasebeleştirilmesinde kullanılan ve muhasebe kayıtlarında yer verilen en düşük tutarı ifade eder.

## **MALİYET BEDELİ**

Maliyet bedeli kavramı VUK'nun 262'nci maddesinde tanımlanmıştır ilgili maddenin değişmeden önceki halinde, Maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilimum giderlerin toplamını ifade edeceği şeklinde düzenleme yer almakta idi.

7338 sayılı Kanununun 27'inci maddesi ile ilgili kanuna bazı eklemeler yapılmış ve böylece hangi unsurları malın maliyetine eklenmesi gerektiği konusu netliğe kavuşturulmuştur. İlgili madde il yapılan eklemeler aşağıda yer almaktadır.

“Aşağıda sayılan giderler de maliyet bedeline dâhil edilir:

- a) İktisadi kıymetin iktisap edilmesi veya değerinin artırılması ile doğrudan ilgili; gümrük vergileri, gümrük komisyonları, yükleme, boşaltma, nakliye ve montaj giderleri,
- b) İktisadi kıymetin iktisap edilmesi veya değerinin artırılması ile doğrudan ilgili; resim ve harçlar, noter, tapu, mahkeme, değer tespiti, danışmanlık, komisyon ve ilan giderleri,

c) İktisadi kıymetin finansmanında kullanılan kredilere ait faiz giderleri v a ilişkin kur farklarının; emtiada emtianın stoklara girdiği tarihe kadar, diğer iktisadi kıymetlerde ise iktisadi kıymetin envantere alındığı hesap döneminin sonuna kadar olan kısmı ile söz konusu kredilere ilişkin giderler (Faiz giderleri ile kur farklarının diğer kısımlarını maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler.)

ç) İktisadi kıymetin stoklara veya envantere alındığı tarihe kadarki depolama ve sigorta giderleri,

d) Gayrimenkullerde mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler.

Gayrimenkullerle doğrudan ilgili olması şartıyla, bunların envantere alındığı hesap dönemi sonuna kadar alınan hibeler maliyet bedelinden indirilir.

İktisadi kıymetin (emtia hariç) iktisap edilmesi veya değerin artırılması ile ilgili olan özel tüketim vergisi, indirilemeyecek katma değer vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisi ile kaynak kullanımını destekleme fonunu maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.”

## Taşınmaz Cinsleri

### 1) BİNA

#### **Kerpiç Bina:**

Kerpiç, duvar örmek için kullanılmak üzere kalıplara dökülen ve kurutulan balçıktır. Bu balçığın içine saman çöpleri de karıştırılır. Daha çok köy evlerinin yapımında kullanılan kerpiç, oldukça ucuz bir ev yapım malzemesidir. Kışın sıcak yazın serin tutar.

**Ahşap Bina:**

Adından da anlaşıldığı gibi ahşap evlerin ana malzemesi ağaçtır. Bu evlerde kullanılan ağaçların seçiminde ömrünü tamamlamış olmasına dikkat edilir. Ancak ahşap ev yapımında kullanılacak ağacın çatlak olmaması gerekir. Ahşap binalar sağlam ve dayanıklı olur. İzolasyon olarak da ahşap iyi bir malzemedir. Hımiş yapı ise ağaç malzemenin arasına kerpiç doldurulmasıyla yapılan binadır.

**Yarı Kargir Bina:**

Yarı kargir bina, yarım yığma bina olarak da anılır. Binanın yapımında kargir ve ahşap ya da çelik malzeme birlikte kullanılır. Bu tip yapıların dış taşıyıcı duvar ve destek duvar kalınlığı büyük önem taşır.

**Kargir Bina:**

Taşıyıcı duvarları taş, tuğla ve beton gibi malzemelerle yapılmış yapı türüdür.

**Betonarme Bina:**

Günümüzde en çok kullanılan yapı türüdür. Betonarme, beton ve çeliğin birlikte kullanılmasıyla elde edilen yapı malzemesidir. Betonarme yapıda, beton çeliğin, çelik ise betonun zayıflıklarını giderir. Yangına ve korozyona karşı zayıf olan çelik, beton örtü ile korunur, çekme dayanımı ve sünekliliği yetersiz olan beton ise çelikle dayanımı yüksek bir yapıya dönüşür.

**Çelik Bina:**

Yapı elemanlarının taşıyıcı nitelikte olduğu (duvar, döşeme) ve galvanize çelikten soğuk şekillendirme yöntemi ile üretildiği bir yapı türüdür.



## 2) ARSA

**Arsa**; belediyeler tarafından parsellenmiş, belediye sınırları içerisinde bulunan, imara ve yerleşime açık, toprak alan, boş arazi, yeryüzü parçasıdır. Kasaba, köy ve kent sınırları içerisindeki toprak parçalarına verilen isimdir.

- **İMARLI ARSA**

Emlak Vergisi Kanunu'na göre üzerinde yapı inşa edilmesine izin verilen arsa türüne imarlı arsa denir. İmarlı arsalar koşullara bağlı olarak şahsi yapıların yanı sıra hastane ve okul gibi kamusal yapılarda inşa edilebilmektedir.

- **İMARSIZ ARSA**

İmarsız arsa, üzerine yapı inşa edilemeyen toprak parçalarıdır. İmarsız arsalar tarla veya arazi olarak da adlandırılır. Arazi ve tarlalar ancak İmar Müdürlüğü tarafından imar uygulamasına dâhil edilirse arsa niteliği kazanabilmektedir. İmarsız arsaların değeri imarlı arsalarla kıyasla daha ucuzdur. İmarsız arsalar gerekli prosedürlerden geçtikten sonra koşulun uygun olmasına bağlı olarak imara açtırılabilmektedir.

- **KAMU ARSASI**

Üzerinde kamu yararına olacak ve kamu tarafından ortak kullanılacak yapılar inşa edilecek olan ya da bulunduran, şahıslara değil kamuya ait olan arsalar kamu arsası adı verilmektedir.

## 3) **TARLA**

İmarsız arazi olarak kullanılan toprak parçalarıdır. İmar müdürlüğü tarafından imar uygulamasına dâhil edildiğinde "arsa" niteliği kazanır.

## TAHSİS

Tahsis kelimesi bir şeyi özel olarak birine veya bir yere ayırmak anlamına gelmektedir. Emlak ve inşaat literatüründe ise tahsis; bazı taşınmazlar ile ilgili olarak şahıslara verilen haklardır. İmar ve gecekondü yönetmelikleri içerisinde belirlenen kurallar nezdinde belediye, hazine, il özel idaresi, vakıflar ve diğer kamu kurumlarının sahip olduğu taşınmazların ilgili şahıslara ayrılmasına ya da verilmesine de tapu tahsisi denir. 2981 sayılı kanun gereğince tapu tahsisi, kişilere mülkiyet hakkı verebilir. Özellikle kamu kurumlarında gerçekleştirilen bu tahsis işlemi hazinenin özel mülkiyetindeki ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların, kamu idareler için gerekli olanlarının, mülkiyeti Hazine' de kalmak kaydıyla yasal düzenlemeler doğrultusunda ihtiyaç sahibi kamu idaresinin kullanımına verilmesidir.

Kamu idareleri, üzerinde tesis yapılması plânlanan ve tahsis talebinde bulunan taşınmazları, talepte bulunan kamu idarelerine, tahsis amacına yönelik olarak yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis/ bina inşaatına başlanması amacıyla iki yıla kadar ön tahsis yapabilirler. Adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından, ön tahsis süresi içerisinde bu iş/işlemlerin yapılması ve buna ilişkin belgeler ile mahallinde düzenlenen tespit tutanağının gönderilerek talepte bulunulması halinde ön tahsis, hizmetin devamı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülür. Ancak, tahsise konu taşınmazın aynen kullanılmak üzere tahsisi durumunda ön tahsis işlemi yapılmaksızın doğrudan kesin tahsis işlemi yapılabilir. Yukarda yer alan koşulların yerine getirilerek kesin tahsis talebinde bulunulmaması, süresiz tahsis edilen taşınmazın iki yıl süre ile tahsis amacına uygun olarak kullanılmaması veya tahsis amacı dışında kullanılması halinde, tahsis işlemi herhangi bir yazışmaya gerek kalmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılır.

Mevzuatta kamu idarelerine ait taşınmazların tahsis ve devrine ilişkin bilgiye ulaşabilirsiniz.

## **KAMULAŞTIRMA**

Devletin kamu yararını gerekçe göstererek belli bir proje amacına göre bir kimsenin sahipliğinde bulunan özel mülkiyete rızası dışında son vermesidir. Kamulaştırma işlemi yapan idare, bedelini ödemek şartıyla gerçek ve tüzel kişilere ait bulunan taşınmaz mallara hak sahibi olur.

## **TRAMPA**

Bir mülkün diğeri ile takas edilmesi anlamına gelir. Gayrimenkullerin para karşılığı değil birbirleri ile değişimi için tapuda trampa işlemi yapılır. Trampa işlemi gerçekleştirilmek için gayrimenkullerin değerlerinin birbirine eş olması gerekmez.

## **TAŞINMAZ NO**

Türkiye sınırları içerisinde taşınmazlara verilen 10 haneli numaralandırma bilgisidir. Oturduğunuz evin veya işyerinin bir kapı numarası bir de tekil UAVT kodu bulunmaktadır. Bu kod ile taşınmazlar tanınmaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünden taşınmaz numarası öğrenilebilir.

## **TAKBİS ZEMİN NO**

Taşınmazın bulunduğu ilin plaka numarası ile başlayan koddur. Taşınmazın bulunduğu belediyeden öğrenilebilir.

## **İFRAZ**

Sözlükteki anlamıyla ifraz, 'ayırarak' anlamına gelmektedir. Emlak terimi olarak ifraz ise tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıt altına alınmış bir gayrimenkulün, söz konusu mülkün önceden düzenlenmiş haritalara göre tek bir parçadan birçok

parçaya bölünerek tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemine verilen addır. r  
değişle ifraz; minimum imar parseli olacak şekilde parsellere ayırma işlemidir.

3194 sayılı İmar Yasasının 15 ve 16'ncı maddeleri uyarınca yapılan ayırma işleminin, parselasyon niteliğinde olan ve olmayan olarak 2 çeşidi vardır;

– **Parselasyon niteliğinde olan ayırma (ifraz):** İmar parsellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemidir.

– **Parselasyon niteliğinde olmayan ayırma (ifraz):** Kamu hizmetlerine terk edilecek alanları kapsamında bulundurmayan ve yalnızca bir parselin birden fazla parçalara ayrılması işlemidir.

Ayırma işlemi; teknik yönü olması nedeniyle kadastro müdürlüklerini; tescili gerektirmesi nedeniyle de tapu müdürlüklerini ilgilendirmektedir.

İfraz işlemi bir idari işlemdir. İdari Yargılama Usulü Kanunu madde 2 de belirtilen idari işlemin 5 unsuru yönünden ifrazı değerlendirecek olursak;

- – İfraz işleminde Yetki -> Belediye Encümeni ve İl İdare Kurulu'na aittir.
- – İfraz işleminde Konu -> Malikin isteğiyle taşınmazını ayırma işlemidir.
- – İfraz işleminde Amaç -> Kamu yararadır.
- – İfraz işleminde Şekil -> İmar Kanunu madde 15-16

Yapılan ayırma işleminin imar mevzuatına uygunluğu onaylatılır. (Onay mercii; işleme konu parsel belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise belediye encümeni; mücavir alan dışında ise il özel idaresidir.)

Bu onay sonrası hazırlanan ifraz dosyasının teknik kontrolünün yapılması için, yüklenici mühendis aracılığıyla kadastro müdürlüğüne başvurulur.

## TEVHİD

Tevhid, ifraz işleminin aksine birbirine bitişik olan birden fazla arsanın birleştirilmesi işlemine denir. Mülk sahibi eğer birbiriyle sınırı olan arsaların tümüne veya sınırı kesinleşmiş birkaç arsaya tapu güvencesi altında sahipse bu arsaları birleştirerek tek bir arsa altında tapulandırabilir. Yapılan birleştirme işleminin imar mevzuatına uygunluğu onaylatılır. (Onay mercii; işleme konu parseller belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise belediye encümeni; mücavir alan dışında ise il özel idaresidir.)

2010/4 sayılı genelge birleştirmeyi; talebe bağlı olarak yapılacak işlemlerden olarak belirlenmiştir. Lisanslı büroların kurulduğu yerlerde birleştirme için ilk başvuru bu büroya (bürolardan birine) yapılır. Eğer Lisanslı büro kurulmamışsa başvuru kadastro müdürlüğüne yapılır.

Tapuların birleştirilmesi işlemi, aynı kişiye ait birden fazla taşınmaz mal için yapılabileceği gibi, farklı kimselere ait taşınmaz mallar için de yapılabiliyor.

Bu işlem kapsamında birleştirilecek taşınmaz malların üzerinde, rehin ve irtifak hakları gibi kaydedilmemiş haklar ile taşınmaz mal mükellefiyeti gibi şerhler varsa, bütün hak sahiplerinin ve rehin alacaklarının muvafakatleri ile alınması gerekiyor

## YOLA TERK

Yola Terk işlemi bedelli veya bedelsiz olarak, taşınmazın bütününe ya da bir bölümünün imar planına uygun olarak kamu yararına yani yol, yeşil alan, park vs. gibi kullanım alanlarına bırakılması işlemidir.

## YOLDAN İHDAS

İhdas işlemi, parsel ayırma işleminde olduğu gibi tescile tabi bir uygulamadır. İmar planı uygulaması esnasında kapanan yol nedeniyle meydana gelen taşınmaz

malın tescili yoldan ihdas haritaları ile yapılır. İhdas edilen kısma t adanın son parsel numarası verilir.

## **İRTİFAK HAKKI**

Türk Medeni Kanunu'na göre irtifak hakkı; malikin taşınmaz üzerinde tümüyle bulunan ve yalnızca kullanma- yararlanma yetkilerinin bir kısmını yahut tamamını hak sahibine sağlayan veya malikin mülkiyete ilişkin olan yetkilerinden bazılarının kullanılmasını irtifak hakkı sahibinin tamamıyla lehine olacak şekilde kısıtlayan sınırlı ayni haklardır. Sahibine taşınmaz üstünde kullanma ve yararlanma imkanı sunan bu hak, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 779. maddesinde yer almaktadır. İrtifak kelime olarak ise; sınırlı kullanım hakkı anlamına gelir.

## **İNTİFA HAKKI**

İntifa hakkı; hak sahibine hakkın konusu olan şeyi tam bir biçimde kullanma ve faydalanma hakkı veren ayni bir haktır. 4721 sayılı Medeni Kanun'un 794. maddesinde düzenlenen intifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir mal varlığı üzerinde tesis edilebilir. İntifa hakkının konusu şeyin çıplak mülkiyeti mülkiyet hakkı sahibinde kalmakta, intifa hakkı sahibi eşyayı kullanma ve yararlanma hakkına sahip olmaktadır.

İntifa hakkı, mülkiyet hakkından sonra en geniş koruma ve kullanma imkânı sağlayan ayni hak olarak kabul edilmektedir. Hak sahibine mülkiyet hakkından sonra en çok kullanma ve faydalanma imkânı sağlayan ayni bir haktır. İntifa hakkını düzenleyen hukuki ilişkide aksi kararlaştırılmadıkça, hakkın konusu olan şeyden tam ve sınırsız bir faydalanma hakkı sağlar.

## **TAPUYA ŞERH KOYMAK**

Tapuya şerh koymak, farklı sebeplerden dolayı tapu sahibinin haklarının kısıtlanması için uygulanır. Tapu sahibi ile alıcılar için uyarı niteliği taşıyan ve tapu

kütüğünün şerhler bölümüne işlenen bu kısıtlamalar, tapu işlemleri a mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Bu duruma örnek vermek gerekirse; taşınmaz bir mal satın alındığında satıcıya kalan borç, tapunun şerhler bölümüne eklenebilir. Bu durumda satışı gerçekleştiren kişi borcunun ödenmesi için yaptırım haklarına sahip olabilir. Bu süreç içinde tapu sahibi, tapunun belirlenen kullanım haklarından faydalanamaz.

## **İŞGAL**

Hukuki bir sözleşmeye ya da hakka dayanmaksızın bir başkasının mülkiyetindeki bir taşınmazın kullanılmasına işgal adı verilir. Özel mülkiyetin konusu dışındaki, meralar ve kışlaklar gibi kamuya ait yerlerin, devletin tasarrufundaki yolların, kayalıkların ve ormanların işgal yolu ile iktisabı mümkün değildir. Tapu sicilinde kaydı olan bir taşınmazın, işgal ile kazanılabilmesi için kütük kaydının malikin talebi ile terkin edilmesi yani silinmiş olması gerekir. Tapu sicilinde malike sahip olan taşınmazlar ile tapu kaydı olmayan taşınmazların işgal ile mülkiyetlerinin kazanılması mümkün değildir. Tapusu bulunan taşınmazların işgal yolu ile iktisabı yalnızca sahipsiz olmaları durumunda gerçekleşebilir. İşgal ile iktisapta tayin edilmiş bir zilyetlik (fiili hâkimiyet) süresi yoktur. İşgal ile birlikte mülkiyet hakkı kazanılırken, zamanaşımı süresi gerekmez.

## **ŞARTLI BAĞIŞ**

Bağışçının, belli bir şartın yerine getirilmesi amacıyla kurumumuza yapmış olduğu para ve malzeme bağışıdır. Şartlı bağışlar sadece yapıldıkları proje, faaliyet, yer, amaç için kullanılabilir.

818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 234. maddesine göre; "Bağışlama, hayatta olan kimseler arasında bir tasarruftur ki onunla bir kimse, mukabilinde bir ıvaz taahhüt edilmeksizin malının tamamını veya bir kısmını diğer bir kimseye temlik eder. - Henüz iktisap edilmemiş olan bir haktan feragat yahut bir mirası reddetmek,

bağışlama değildir. Ahlâki bir vazifenin ifası da, bağışlama sayılmıdır. Bağışlama sözleşmesi bağışlamanın bir türü olup, bu sözleşme tipinin incelenmesi için öncelikle Borçlar Kanunu'ndaki bağışlama tanımının açıklanması gerekir. Kanun, bağışlamayı, hayatta olan kişiler arasında yapılan, bir kimsenin diğerine karşılıksız olarak malının tamamını veya bir kısmını temlik ettiği bir tasarruf olarak tanımlamıştır. Aile bakanlığı olarak alınan şartlı bağışlar genel itibari ile alındığı yardım ve destekleme yerine göre amacı dışında kullanılamaz, yalnızca bağış yapanın belirlediği alanda kullanılması mümkündür.

Bakanlığımız bağış kabul etmekle beraber bağışlanan taşınmazla ilgili gerek hukuki gerekse resmi anlamda sorunlarla karşılaşmamak üzere bağışlanmak istenen taşınmazla ilgili aşağıdaki şartların aranması zorunluluğu oluşmuştur.

1-Gayrimenkulün tapu tescili bulunmalı ve hissedarları bulunmamalıdır.

2-Gayrimenkulün üzerinde ipotek, şerh, haciz, vergi borcu bulunmamalıdır.

3-Gayrimenkulün üzerinde miras ve diğer konularla ilgili hukuki problem bulunmamalıdır.

4-Gayrimenkul imar yönünden sit alanı, yeşil alan, sel bölgesi, belediye kamulaştırma alanı, güvenlik ve arkeolojik alan içerisinde bulunmamalıdır.

Bakanlığımıza yapılacak bağış taleplerinin öncelikle yukarıda belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı tespit edilmelidir.

## **NAZIM İMAR PLANI**

Nazım imar planı; uygulama imar planlarının hazırlanmasında esas alınan yerleşmenin konut, çalışma, ticaret, turizm, sanayi bölgeleri, yeşil alanlar ve yerleşim dışı alanları ile bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunlukları, yerleşim, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını belirleyen planlardır.



**AVAN PROJE**

Avan proje, uygulama projesinin ön hazırlık çalışmasıdır. Çoğunlukla 1/100 ya da 1/200 ölçeğinde çalışılır. Proje hakkında kabataslak öngörüle bulunulmasını sağlar. Detaylar içermez, çünkü henüz projeye dair kesin kararlar verilmemiştir. Proje ile alakalı kişilerin aynı bakış yönünde karar verebilmesi için bir tür ön projedir. Çoğu zaman elle çizilir. Yürürlükte bulunan imar planı ve mevzuatlara göre düzenlenir.

Avan proje içeriği, imar planı ayrıntılarını içerir. Arsa ölçüleri ve bu arsanın çevresindeki yeşil alanlar belirtilir. Proje, bağlı bulunduğu belediyeye sunulduktan sonra ilgili memur tarafından imar planı ile mevzuatlara göre kontrol edilir ve bir problem yoksa ruhsat aşamasındaki asıl proje işlemlerine başlanabilir.

## Emlak Terimleri

### A

**açık alan:** İmar, tarım ve orman alanları dışında kalan, insanların etkin oldukları alanların dışındaki alanlar.

**ada:** bkz. kadastro adası

**ada bölümü krokisi:** Kadastro çalışma alanı içerisinde yer alan, kadastro adalarını gösteren kroki.

**ada fihristi:** Kentsel arazi düzenlemelerinde adaların hangi kadastro ve imar paftasında yer aldığını gösteren çizelge.

**ada numarası:** Kadastro çalışmalarında, kadastro adalarına verilen numara.

**ada paftası:** Kadastro adalarını esas alan, ada grupları ile oluşturulmuş çizim sistemi, pafta türü.

**afet alanı:** Deprem, heyelan, çığ, orman yangını ve taşkın gibi doğal afetlere yatkın alan.

**ana plan:** Bir kentin genel yerleşme ilkelerini ve gelişme biçimini ana çizgileri ile gösteren ve uygulama planlarına temel olan plan, master plan.

**ana sicil:** Taşınmaz malların iyelik bilgilerini, hak ve yükümlülüklerini gösteren, devletin güvencesi altında olan tapu kütüğü, yevmiye defteri, plan ve diğer resmi belgeler bütünü.

**aplikasyon krokisi:** Vaziyet planı/parsel üzerine yerleştirilmiş, yetkili kurumların onayladığı binaya ait köşe noktalarının koordinatlandırılarak hazırlanan evraktır.

**arazi:** 1) Altında, üstünde ya da üzerinde oluşturulmuş, iyelik ve kullanım haklarına konu olan, tüm yapıları ile birlikte yeryüzü parçası, 2) Geniş kırsal alan.

**arazi bilgi sistemi:** Çoğunlukla kırsal alan yönetiminde yararlanılan parsel bazlı coğrafi bilgi sistemi.

**arazi düzleme:** Toprağın altında ve üstünde akaçlama kanalları oluşturmak, toprak erozyonunu en aza indirmek, görünüşü iyileştirmek, sulamayı kolaylaştırmak için arazi yüzeyinin düzgünleştirilmesi.

**arazi kadastro:** Kırsal alanda uygulanan kadastro, tapulama.

**arazi kullanım haritası:** Bir bölgedeki yerleşme alanlarını, arazi kullanım durumunu gösteren harita.

**arazi kullanım planı:** Bir bölgede, arazinin nasıl kullanılacağını, kamusal ve imara izin verilen alanları gösteren yerel ve merkezi yönetimin kararları ile oluşturulmuş, hukuki geçerliliği olan plan.

**arazi parçalanması:** Toplumsal ve ekonomik amaçları karşılamak üzere, arazinin kullanımını ve korunmasına ilişkin oluşturulmuş kurallar bütünü, toprak parçalanması.

**arazi parseli:** Tanımlanmış sınırları olan, iyelik hak ve yükümlülüklerine konu olabilen yer yüzeyi parçası, parsel, kadastro parseli.

**arsa:** Kent ve kasabalarda yapı yapmaya ayrılmış ve yerel yönetimin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanabilecek arazi.

**arsa alanı:** Belediyelerin sınırları içerisinde yer alan ve belediyeler tarafından parsellenmiş olan toprak parçalarına "arsa" adı verilmektedir. Arsanın alanının hesaplanması ise kare şeklinde olan bir arsanın metrekaresini hesaplamak için bir kenarının ölçüsünün karesini almanız yeterlidir. Bir dikdörtgen şeklinde olan arsanın metrekaresi için de iki komşu kenarı birbiriyle çarpmanız size alanı verecektir.

**arsa payı:** Kat irtifakı veya kat mülkiyetine konu olan yapılarda, bağımsız bölümlerin her birinin arsa üzerindeki iyelik payları.

**ayırma:** Bir taşınmaz malın birden çok parçaya ayrılması.

**ayırma çapı:** Düzenleme sınırı ile bölünen parselin bölünme durumunu gösterir çap.

**ayni hak:** Kişilerin herhangi bir eşya üzerindeki egemenliklerini sağlayan, sınırsız ve sınırlı olabilen, iyelik, kullanma ve yararlanma hakkı biçimindeki haklar.

**ayrıntılı plan:** Bugünün ve geleceğin yapılaşma durumunu, bağındırlık etkilerini,

sokakları, ağaçları, taşınmaz mal sınırlarını gösteren büyük ölçekli imar ı

## B

**bağımsız bölüm:** Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş yerlerde, dükkan, konut gibi bağımsız kullanılan bölümler.

**bağımsız ve sürekli haklar:** Başkasına devredilmeyen, mirasçısına kalmayan ve tapu kütüğünde üst hakkı, kaynak hakkı, vb. biçiminde tescil edilen haklar.

**bağışlama:** Bir mal ya da bir hakkı karşılıksız olarak başkasına verme.

**belirli sınır:** Dere, göl, vb. doğal oluşumlarla ya da duvar, çit, hendek vb. yapay olarak belirli olan taşınmaz mal sınırları.

**belirsiz sınır:** Doğal ya da yapay herhangi bir biçimde belirlenmemiş, kuşku olan taşınmaz mal sınırı.

**bina derinliği:** Bir binanın ön cephesinden arka cephesindeki en uzak noktaya kadar olan dikine uzaklığa denir.

**bina yüksekliği:** Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafedir.

**birleştirme:** Birbirine bitişik parsellerin tek bir parsel dönüşürülmesi için yapılan işlemler.

**bölünebilir taşınmaz mal:** Yasalara ve fizik kurallarına göre iki veya daha fazla parçaya ayrılabilen taşınmaz mal.

**bölünemez taşınmaz mal:** Yasalara ve fizik kurallarına göre iki veya daha fazla parçaya ayrılamayan taşınmaz mal

**bütünleme:** Fotogrametrik kadastro çalışmalarında, fotogrametri yöntemi ile çizilmiş haritaların, arazi ile karşılaştırılarak gerekli düzeltmelerin yapılması, eksiklerinin tamamlanması, hukuksal incelemeler ile kadastro haritalarına dönüştürme işlemi.

## C

**cins değişikliği** [eski: tahavvülat,]: Bahçe, tarla iken arsaya dönüşmesi gibi nitelik ve bu durumun kadastro kayıtlarına aktarılması işlemleri, değişiklik.

**coğrafi bilgi sistemi:** 1) Harita üretimini, güncelleştirilmesini ve harita kullanımını

kolaylaştıran, bu bilgileri ekranda görüntüleyebilen, kağıt harita dönüşürebilen bir bilgisayar, donanım ve yazılım sistemi. 2) Yeryüzü ile ilgili bilgilerin toplanmasını, işlenmesini, sorgulanmasını ve sunumunu sağlayan, kullanıcıların amaçlarına uyulanabilen bir temel bilgisayar yazılımı, CBS.

## Ç

**çaplı tasarruf belgesi:** Bir parselin kadastro planından kopya edilmiş ilgili parçası ile bu parselle ilgili bilgileri içeren belge, kadastro çapı, çap.

**çevre düzeni planı:** Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak her türlü yerleşme ve arazi kullanım kararlarını belirleyen plan.

**çıplak mülkiyet:** bkz. kuru mülkiyet

## D

**değer:** Satılabilir, değiştirilebilir bir nesnenin, çeşitli ölçütlere göre belirlenmiş parasal karşılığı.

**değer haritası:** Arsa ve arazilerin birim fiyatını gösteren ve belli zaman aralıklarında üretilen harita.

**değerleme uzmanı:** Bir taşınmaz malın, belirli ilkelere göre, değerlemesini yapabilen, değerlendirme uzmanlığı lisansı bulunan kişi.

**değişebilir sınır:** Doğal ve yapay işaretlerle belirli olmayan, genişlemeye uygun taşınmaz mal sınırı.

**değişmez sınır:** Doğal ya da yapay işaretlerle belirli olan taşınmaz mal sınırı.

**doğrudan tescil:** İmar, arazi toplulaştırma vb. uygulamalar sonucunda ortaya çıkan ve ilgisinin başvurusu olmaksızın yapılan tescil.

**dolu pafta:** Ülke düzeyinde ya da bir kent ve kasaba için düzenlenmiş pafta bölümlenme sisteminde oluşturulmuş pafta çizim türü, çerçeve paftası.

**dönüm:** 919 - 2500 metrekare arasında değişen, yasal olarak 1000 metre kare biçiminde belirlenmiş alan ölçüsü birimi.

**durum haritası:** Mekansal düzenlemelere altlık olmak, kent ve yönetiminde kullanmak amacıyla yapılan harita.

**düzeltilme:** Tapu kütüğündeki yanlış kaydın belgelere uygun duruma getirilmesi.

**düzeltilmeler sicili:** Tapu kütüğü ve kadaströ planlarında yapılan düzeltilmelerin kaydedildiğı sicil.

## E

**eğim haritası:** Araziyi eğim gruplarına ayırarak gösteren, çeşitli arazi yönetim projelerinde yararlanılan harita.

**el birliğı iyeliğı:** Pay oranları belli olmaksızın birden çok kişinin bir taşınmaz mala iye olması.

**emlak beyan değeri:** Taşınmaz mal iyeleri tarafından belediyelere bildirilen taşınmaz mal değeri, taşınmaz mal beyan değeri.

**emlak vergisi:** Taşınmaz malın değeri üzerinden her yıl alınan vergi, taşınmaz mal vergisi.

## G

**geçerli sınır:** Taşınmaz mal iyelerinin kendi aralarında anlaşarak oluşturdukları taşınmaz mal sınırı.

**geçici not [geçici şerh]:** Tapu işlemlerinde ilgisinin haklarının bir tehlikeye uğramaması ve hakkını kanıtlama veya eksikliğini tamamlamak için tapu sicilinde ayrılan bölüme düşülen not.

**geçiş hakkı:** Bir kimsenin iyesi olduğu taşınmaz maldan diğeri bir taşınmaz mala ya da yola geçebilmek için üçüncü kişilere tanınan hak.

**genel sınır:** Kadastro çalışmalarının yapılacağı alanı gösteren, köy ya da mahalleyi çevreleyen sınır.

**genel sınır krokisi:** Kadastro çalışma alanını belirleyen sınırı gösteren kroki.

**GPS:** bkz. küresel konumlama sistemi

**güncel değer:** Taşınmaz malın belirli bir gündeki değeri.

## H

**hacizler sicili:** Hacedilen taşınmaz malların yazıldığı sicil.

**harita:** Bir yer yüzü parçası üzerindeki doğal ve yapay ayrıntıların konumlarını, belirli bir ölçekte küçülterek topoğrafik özellikleri ile birlikte kağıt üzerinde gösterimi.

**hata sınırı:** Ölçme pratiğinde, ölçü sonuçlarının duyarlık ya da doğruluklarının değerlendirilmesinde aşılması gereken ve karesel ortalama hatanın genellikle üç katı olarak alınan değer, hata toleransı.

**hazine arazisi:** Tescil edilmiş ya da edilmemiş, devletin iyeliğindeki kamu taşınmaz malı.

**hukuki kadastro:** Kayıtlardaki kadastro bilgilerinin ve kadastro planlarının devlet güvencesi altında olan kadastro türü, hukuksal kadastro.

## i

**ibraz:** Ortaya koyma, çıkarma, çıkarıp göstermedir.

**ifraz:** Bir taşınmaz malın birden çok parçaya ayrılması.

**imar:** Yerleşme bölgelerinin gelişip güzelleşmesi, yaşam koşullarına uygun hale getirilmesi, bununla ilgili kurallar bütünü, bayındır

**imar adası:** İmar planlarındaki yol, nehir, göl vb. ile çevrili parseller topluluğu.

**imar çapı:** belirlenmiş olan imar planlarına ve yönetmeliklere uygun şekilde inşaatı planlanan yapının özelliklerini gösteren kroki tipindeki belgeye denir. İmar uygulamalarına uygun biçimde yapı inşa edebilmek ve inşaat ruhsatı alabilmek için imar çapı adı verilen bu belgenin olması gerekir.

**imar hakkı:** Kamu kuruluşları ve belediyelerin, planlama, imar ve hizmetleri sonucunda taşınmaz mal sahiplerine sağladığı haklar.

**imar ıslah planı:** Düzensiz ve sağlıksız biçimde gelişmiş yerleşme bölgelerinde uygulanmak üzere hazırlanan, mevcut durumu da dikkate alan iyileştirme planı, ıslah imar planı.

**imar ihya:** Orman dışında kalan ve devletin iyeliğinde bulunan, herhangi bir kamu hizmetine verilmemiş tarım dışı arazinin, emek ve para harcayarak tarım alanına dönüştürülmesi.

**imar parseli:** Kent ya da kasaba imar düzenine uygun olarak olarak oluşturulmuş taşınmaz mal, parsel.

**imar planı:** Kent ya da kasaba halkının insanca yaşamasını sağlamak amacıyla; oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım yerlerinin ve bölgelerin kullanım biçimleri ile taşınmaz malları düzenleyen belge.

**imar planı uygulaması:** Taşınmaz malların imar planına uygun duruma getirilmesi ve tapu sicilinin buna göre yeniden düzenlenmesi.

**imar projesi:** Yerleşme bölgelerinin geliştirilmesi, yaşam koşullarına uygun duruma getirilmesi için yapılan hesap, çizim vb. çalışmalar.

**ipotek:** Belirli bir miktar ve süre için sağlanacak kredi ya da doğması olası bir borç için taşınmaz malın güvence olarak gösterilmesi ve bu durumun tapu kütüğüne kaydedilmesi, taşınmaz mal tutusu, tutu.

**ipotek belgesi:** İpotek işlemi sonunda tapu sicil yetkililerince alacaklıya verilen belge.

**irtifak hakkı:** Taşınmaz mallar üzerinde başkalarının yararlanması için kurulmuş, yararlanma, geçit, vb. haklar.

**iskan:** Bir topluluğu yaşamlarını sürdürmeleri için başka bir bölgeye yerleştirilmeleri, yerleştirme, iskan.

**ıye:** Kendisinin olan bir şeyi, yasaya uygun olarak dilediği gibi kullanabilen kimse, sahip.



**iyelik hakkı:** Bir taşınmaz mal üzerindeki yasal egemenlik ve bu durumu altına alan hak.

## K

**kadastro:** Bir ülkedeki her tür taşınmaz malın, sahibi, yeri, yüzölçümü, sınır ve değerlerinin devlet eliyle saptanıp plana bağlanması işi.

**kadastro adası:** Irmak, deniz, göl, yol gibi doğal ve yapay sınırlarla çevrelenmiş parseller topluluğu, ada.

**kadastro bilgi sistemi:** Kadastro sisteminin işletilmesi, yönetilmesi amacı ile oluşturulmuş parsel bazlı bilgi sistemi.

**kadastro bölgesi:** Kadastro çalışması yapılacak il ya da ilçe sınırları içinde kalan alan, kadastro projesi alanı.

**kadastro değeri:** Kadastro çalışmaları sırasında belirli kurallara göre taşınmaz malın saptanan değeri.

**kadastro güncellemesi:** Güncelliğini yitirmiş eski kadastro planlarının ve diğer bilgilerin güncel duruma getirilmesi için yapılan işlemler, güncelleme.

**kadastro haritası:** Taşınmaz malların sınırlarını, üzerindeki yapı, duvar vb. bilgileri gösteren, ada ve parsel numaraları bulunan, eşyüksele eğrileri olan ya da olmayan harita, kadastro planı.

**kadastro tutanağı:** Kadastro çalışmaları sırasında taşınmaz malların iyelik durumlarının ve kazanım biçimlerinin açıklandığı, muhtar ve bilirkişilerin katılımıyla görevli olanlarca düzenlenen belge, tutanak.

**kamu orta malı:** Kamunun yararlanmasına ayrılan ve tapu sicilinde özel sicile kaydedilen, mera, otlak, yaylak vb. taşınmaz mallar.

**kamu taşınmaz malı:** Devletin iyeliği altındaki taşınmaz mal.

**kamu yararı:** Yapılan ve yapılacak işlemlerde kamusal yararın ön planda tutulması.

**kamu yararı kararı:** 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, kamulaştırma yetkisi olan bir kamu kurumu (idare), belli bir taşınmaz malı kamulaştırmaya girişmeden önce, o taşınmaz malın kamulaştırılmasının kamunun yararına bir işlem olduğunu gösteren karara denir.

**kamulaştırma** [eski: istimlak]: Kamu yararına projelerin uygulanmasında, özel iyelik konusu taşınmaz malların karşılığı ödenerek kamuya kazandırılması.

**kamulaştırma bedeli** [eski: istimlak bedeli,]: Kamulaştırma yapan kuruluş tarafından, taşınmaz mal için belirlediği bedel.

**kat:** Bir binada yatay iki döşeme arasında kalan aynı düzeydeki dairelerin, odaların, koridorların tümü.

**kat alanı katsayısı:** Bir yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına bölünmesi ile elde edilen katsayı, KAKS.

**kat irtifakı:** Taşınmaz mallar üzerinde başkalarının yararlanması için kurulmuş, yararlanma, geçit, vb. haklar.

**kat irtifak hakkı:** Yapılmakta ya da yapılacak olan binaların bağımsız bölümlerinde kurulacak kat mülkiyetine esas olmak üzere, iyenin arsa payına bağlı olarak oluşturulan hak, kat irtifakı.

**kat mülkiyeti:** Tamamlanmış bir binanın bağımsız bölümlerinde taşınmaz malın iyesi veya iyeleri tarafından kat mülkiyeti yasasına göre kurulan mülkiyet, kat mülkiyeti.

**komşu alan:** Belediye sınırı dışında belediyenin kontrol ve sorumluluğu alan.

**konum planı:** Bir arsa üzerinde yapılan, blok veya ayrı ayrı birden fazla yapının, arsa içindeki konumu, varsa özel yol, yeşil alan, spor tesisleri gibi ortak yerleri gösteren ve belediyece onanmış plan.

**koruma alanı:** Taşınmaz mal, kültür ve doğa varlıklarının korunması ya da tarihi çevre içinde korunmaları zorunlu olan alan.

**kroki:** Kroki; bir yerin kuşbakışı ve ölçeksiz olarak çizilmesiyle oluşan plana denir. Kroki çizimlerinin amacı; bir bölgenin ya da bir yerin detaylarını, yönlere ve yerleşime bağlı kalarak görmeyi sağlamaktır.

## M

**malik :** Bir şey üzerinde sahiplik hakkı bulunan ya da bir mülke sahip olan kimse.

**mekansal bilgi sistemi:** Temel aldığı büyük ölçekli haritalar olan coğrafi bilgi sistemi, konumsal bilgi sistemi.

**mülkiyet hakkı:** hak sahibine eşya üzerinde hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir haktır.

**müşterek mülkiyet:** Birden çok kimsenin bir taşınmaz mala paylı olarak sahip olmaları.

**müteveffa :** Ölmüş ya da ölen kişi.

## O

**ortak mülkiyet:** Birden çok kimsenin bir taşınmaz mala paylı olarak sahip olmaları.

**oturma hakkı:** Bir binadan veya onun bir bölümünden, başkasına devredilemeyen ve mirasçılara geçmeden konut olarak yararlanma hakkı.

## Ö

**ölçme bilgisi:** Yer yüzeyindeki doğal ve yapay ayrıntıların, konumlarının ve yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik ilkeleri, ölçme ve değerlendirmeleri içeren, geometri biliminin uygulaması olan bilim dalı. topoğrafya.

**ölçme doğruluğu:** Ölçülen ya da ölçülerden hesaplanan büyüklüklerin gerçek değere yakınlığını gösteren, karesel ortalama hata ile ifade edilen nicelik.

**ölçme duyarlılığı:** Ölçülerin ve ölçü sonuçlarının birbirine yakınlığını gösteren, karesel ortalama hata ile ölçülen nitelik, ölçme inceliği.

**ölçme hatası:** Ölçme sırasında ortaya çıkan, düzenli ya da düzensiz, kaçınılmaz türden hatalar, bu hatanın büyüklüğü.

P

**parsel cephesi:** Yola bakan parsel sınırı ve bu sınırın uzunluğu, cephe.

**parsel kodu:** Tanımlanmış bir referans sistemine göre, parselleri tek anlamlı olarak tanımlayan, uzun harf ve sayılardan oluşan parsel numarası

**poligon:** Araziye bağlama ve dik koordinat yöntemiyle alıma imkân sağlayacak şekilde birbirini gören ve koordinatları ülke koordinat sisteminde bulunan noktalara denir.

**parsel numarası:** Her kadastro adasında, parsellere 1'den başlayarak artan sırada verilen numara.

**parsel sınırı** [eski: parsel hududu]: Yol, meydan vb. ortak kullanım alanları ya da komşu parsel ile ortak olan, fiziksel ya da kavramsal çizgi.

**parsel tanımlayıcısı:** Tanımlanmış bir referans sistemine göre, parselleri tek anlamlı olarak tanımlayan, uzun harf ve sayılardan oluşan parsel numarası, parsel kodu.

**parsel yüzölçümü:** bir parselin büyüklüğünü tanımlamak için ölçü ve hesaplama sonucu bulunan değeri, parsel alanı.

**parselasyon:** İmar yasasına uygun biçimde yol, meydan, yeşil alan vb. kamu hizmetleri ile yerleşim alanları için bir arazinin parçalara ayrılması işi.

**parselasyon planı:** İmar planlarına uygun olarak yapılan, belediye ve ilçe alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayı ile kesinleşen, bir ay süre ile halka duyurulan plan.

**pay:** Bir taşınmaz malda tam iyeliğin bir bölümüne karşılık gelen oran.

**pay birleştirme** [eski: hisse tevhidı]: Bir taşınmaz malda, aynı iyeye ait payların birleştirilmesi.

**pay devri** [eski: hisse devri]: Elbirliği iyeliğinde, bir iyenin, payını diğer iyeye devretmesi.

**paydaşlığın giderilmesi:** Birden çok iyesi bulunan bir taşınmaz malın yargı kararı ile satılarak, satış bedelinin pay oranlarına göre bölünmesi işlemi.

**paylı taşınmaz mal:** Birden çok kişinin, belirli paylarla iye oldukları taşınmaz mal.

**piyasa değeri:** Serbest ve rekabetçi piyasa koşullarında bir taşınmaz malın en olası satış değerinin parasal karşılığı, piyasa değeri.

## R

**resmi senet:** Taşınmaz malın mülkiyetinin veya mülkiyet dışındaki bir hakkın devri için, tapu sicil yetkililerince düzenlenen ve yetkilinin huzurunda taraflarca imzalanan belge.

## S

**saklı pay:** Mirasçının yasa ile güvence altına alınmış miras payı, korunan pay.

**satın alma hakkı:** Bir taşınmaz malı belirli bir süre içinde ve belirli bir bedelle satın alma hakkı.

**sınır anlaşmazlığı:** Zeminde ya da kadaströ planında, parsel sınırı konusunda tarafların uyuşmazlığı.

**sınır aşması:** Komşu taşınmaz mal iyesinin, kendi yararına taşınmaz mal

sınırını değiştirmesi.

**sınır düzeltme:** Parsellerin sınırındaki bir hatanın veya iki parsel arasındaki biçimsiz şeklin, taşınmaz malın daha iyi kullanılabilmesi amacıyla, düzeltilmesi işlemi.

**sınır işareti:** Parsel köşe ve kırık noktalarındaki doğal oluşumlar, yapılan ya da yapay olarak oluşturulan işaretler.

**sınırlandırma** [eski: tahdit]: Kadastro ölçmelerinden önce ya da ölçmeler sırasında parsel sınırlarının, iyelerinin belirlenerek bu bilgilerin bir krokide gösterilmesi.

**sınırlı aynı hak:** Sahibine, mülkiyet hakkının verdiği yetkilerden ikisi olan kullanma ve yararlanma haklarından birini ya da her ikisini sağlayan hak.

**sit alanı:** Doğal ya da insan eliyle yapılmış, özel bir fiziksel, tarihsel, bilimsel, ekolojik vb. önemi bakımından korunması ve değerlendirilmesi gereken çevre.

**sözleşme:** İki veya daha çok kişinin, kuruluşun hukuki bir dayanak oluşturmak amacıyla, karşılıklı ve birbirlerine uygun isteklerini belirtmeleri ile gerçekleştirilen işlem.

**sükna hakkı:** bkz. oturma hakkı

**sürüm değeri:** Serbest ve rekabetçi piyasa koşullarında bir taşınmaz malın en olasılıklı satış değerinin parasal karşılığı, piyasa değeri.

Ş

**şerh:** Üçüncü kişileri uyarmak için, tapu kütüğünün ilgili bölümüne yazılan not

T

**tapu senedi:** Taşınmaz mal üzerindeki iyelik hakkını tanımlayan ve tapu sicil birimlerince mal sahiplerine verilen belge, tapu.

**tapu sicil bölgesi:** Tapu sicillerinin tutulması için görevlendirilen tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanı.

**tapu sicili:** Taşınmaz mallar ile ilgili iyelik hak ve yükümlülüklerini, nitelikleri, nicelikleri gösteren ve devlet güvencesinde tutulan kayıtların tümü.

**tapu tahriri:** Güvenilir bir yöntemle yapılmış kadastro planlarına ger olmayan, taşınmaz malların sadece mülkiyet bilgilerinin güvence altında olduğu bir ilkel kadastro türü.

**tarla:** Tarım amaçlı kullanılan arazi, kırsal alandaki taşınmaz mal.

**tasarruf etmek:** Bir mal veya hak üzerinde mülkiyet hakkına ilişkin yetkileri kullanmak.

**tasarruf hakkı:** Yasal kurallar içinde olmak koşuluyla taşınmaz malları kullanma yetkisi

**taşınmaz mal:** Yasalarla getirilen kısıtlamalar dışında, iyelerine diledikleri gibi kullanma hakkına konu olan yer yüzeyi parçası, toprağın altı ve üstü ve tüm yapılar, taşınmaz.

**taşınmaz mal değerlendirme:** Yasalarla belirlenmiş ilke ve kurallara göre, taşınmaz mallara değer biçme işlemi, taşınmaz malın durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak, taşınmaz malın değerlendirme yapıldığı gündeki bedelini saptama işlemi.

**taşınmaz mal işgali:** Kendisine ait olmayan bir taşınmaz malı ele geçirmek, iyelik hakkı sağlamak amacıyla, o taşınmaz üzerine yerleşmek, yapı yapmak vb. yasal olmayan eylem, işgal.

**taşınmaz mal yükümlülüğü:** Bir taşınmaz mal üzerinde oluşturulmuş yükümlülüklerin genel adı, taşınmaz mal yükümlülüğü.

**tavan değeri:** Normal ekonomik koşullarda oluşan taşınmaz malın en yüksek değeri.

**taşınmaz mal tescili:** Taşınmaz malın üzerinde oluşturulmuş yükümlülüklerin genel adı, taşınmaz mal yükümlülüğünün tapu kütüğüne yazımı.

**temlik hakkı:** Bir kimsenin sahibi olduğu bir menfaat veya eşyayı bir başkasına devretme hakkı.

**Terkin:** Tapu kütüğündeki bir bilginin geçersiz duruma getirilmesi, yok edilmesi.

**topoğrafik harita:** Yer yüzeyindeki doğal ve yapay nesnelere, arazinin yapısını da eş yükseklik eğrileri ile gösteren harita.

**topoğrafya:** Vadi, dağ, tepe ve engebe gibi yer yüzeyinin fiziksel özelliği ve biçimi.

## U

**uygulama haritası:** Uygulama imar planında öngörülen eksen ile, kent ve kasaba haritalarının üst üste çalıştırılması sonucu elde edilen harita, aplikasyon haritası.

**uygulama imar planı:** Ana plana uygun olarak hazırlanan, yapı adalarını, yolları, yoğunlukları vb. bilgileri gösteren plan.

## Ü

**ülke koordinat sistemi** [eski: memleket koordinat sistemi]: Ülke temel ağları ve tanımlanmış bir projeksiyon sisteminde oluşturulmuş, tüm ölçme uygulamalarında kullanılması zorunlu olan standart koordinat sistemi, ulusal koordinat sistemi.

**Üst hakkı:** Bir başkasının taşınmaz malının altında veya üstünde yapı yapmak ya da yapılmış yapıyı koruma hakkı.

## V

**veraset:** (Mirasta) hak sahibi olma, mirasçılık.

**veraset ilamı:** Bir kişinin ölümü üzerine mirasçılarının kimler olduğunu ve mirasın nasıl paylaşılacağını belirlemek için kullanılan bir resmi belgedir.



## Y

**yapay sınır:** Taşınmaz malın sınırlarını gösteren, tahta perde çit, duvar, vb. yapılar.

**yararlanma hakkı:** Bir taşınmaz malın iyisi olmaksızın belirli bir süre içinde ya da süresiz olarak yararlanma olanağı tanıyan hakkı

**yeniden değerlendirme süresi:** Arka arkaya yapılan iki kütleli değerlendirme arasındaki süre.

**yerel imar planı:** Mevcut imar planına, gereksinim nedeniyle sonradan eklenen imar planı.

**yola terk:** İmar planlarında taşınmaz malların bir bölümünün açılan yollara bırakılması.

**yoldan ihdas:** bkz. parsel oluşturma

## Z

**zaman aşımı:** Bir hakkın kazanılması ya da kaybedilmesi için geçmesi gereken yasal süre.

**zilyet:** Bir taşınmaz malın iyisi olmaksızın ondan yararlanan ve onu kullanan, elmen.

**Hazırlayanlar**

Ayberk ÖZEŞ

Destek Hizmetleri Dairesi Başkan V.

Ayhan CANKURT

Destek Hizmetleri Dairesi Başkan Yrd.

Ümit DEĞİRMENCI

Emlak Hizmetleri Şube Müdürü

Teknik Personel:

Merve Çelik Harita Mühendisi

Burak Yalçın Harita Mühendisi

Merve Gül Yurteri Harita Mühendisi

Tuğçe Sarıkoç İnşaat Mühendisi

Hakan Tan Peyzaj Mimarı

Ramazan Şahin Jeoloji Mühendisi

