

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Hk.

1480 SAYILI GENELGE

İlgi:

- 1-8/Aralık/1965günve4-1-1-7/1392sayılı genelge.
- 2-28/Nisan/1967günve4-1-1-7/1398sayılı genelge.
- 3-10/Mart/1973günve4-1-1-7/1424sayılı genelge.
- 4-25/Mayıs/1973günve4-1-1-7/1425sayılı genelge.
- 5-6/Temmuz/1983günve4-1-1-7/1454sayılı genelge.
- 6-9/Temmuz/1985günve4-1-1-7/1476sayılı genelge.

Bilindiği üzere, 9/Kasım/1985 günü yürürlüğe girmiş bulunan, 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkartılan yönetmeliklerde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununu ilgilendiren hükümler bulunmaktadır.

Bu nedenle aşağıdaki hususların açıklanmasına gerek duyulmuştur.

1- 3194 sayılı kanunun 27 nci maddesi ile, yine aynı tarihte yürürlüğe giren, "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" nin 64 ncü maddesinde, imar planı olan yerlerde, plan ve yönetmelik hükümlerine göre toplam inşaat alanı bodrum kat hariç 1000M2 yi, saçak yüksekliği 6.50 M yi ve bir bodrum, bir zemin ve bir normal katı aşmayan binalar için belediye veya valilikler veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarından ruhsat alınması mecburiyeti yoktur.

Ancak, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12 nci maddesinin (a) fıkrasına göre, kat irtifakı tesis edilecek veya kat mülkiyetine çevrilecek yapılar için belediyece tasdikli genel inşaat projesinin ibrazı zorunlu olduğundan, bu tür yapılar nedeniyle tesis edilecek kat irtifakı veya kat mülkiyetinde genel inşaat projesinin tasdik edilmiş olması aranacaktır.

2- Bir arsa üzerine birden fazla münferiden inşa edilen veya edilecek olan her yapının, genel inşaat projesinde ayrı ayrı gösterilmesi gerektiği ilgi (5) genelgede açıklanmıştır.

Ancak, 3194 sayılı İmar Kanununun 18 ve 19 uncu maddelerine göre, kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi yaygın kat mülkiyetine esas olmak üzere düzenlenen imar parselleri üzerine münferid olarak birden çok tip binalar yapıldığında binaların genel inşaat projesinde ayrı ayrı gösterilmesi mümkün olmamaktadır. Esasen, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken ayrıca vaziyet planı aranıldığı ve vaziyet planında her yapının tipi ve bağımsız bölüm numarası gösterildiğinden genel inşaat projesinde, her yapı için ayrı ayrı plan istenmesine gerek yoktur. Bu nedenle; bundan sonra bir parsel üzerine birden çok münferit veya bitişik olarak inşa edilecek ve herbiri bir bağımsız bölümü havi tek katlı yapılar ile dubleks yapılar için ibraz edilecek vaziyet planında, her yapının tipinin ve bağımsız bölüm numaralarının gösterilmiş olması şartıyla inşaa edilecek veya edilmiş her tip yapı için birer adet genel inşaat projesi alınmak suretiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi mümkündür.

3- Ayrıca, bazı tapu sicil müdürlüklerimizce, 634 sayılı kanunun 12 nci maddesinin (b) fıkrası gereğince ibraz edilmesi gereken anagayrimenkulün ön ve arka cepheleriyle, mümkünse yan cephelerini gösterir 13x18 ebadındaki fotoğrafların tamamının dolu olması (kenarlarında boşluk kalmaması) gerektiği gerekçesiyle taleplerin karşılanmadığı merkeze intikal eden konulardan anlaşılmaktadır.

Fotoğraf tekniğine göre binanın eni ve yüksekliği arasındaki oran 13x18 ebadındaki kat oranına uymadıkça kenarlarda boşluk kalmayacak şekilde resim elde edilmesi imkanı yoktur. Bu itibarla, anagayrimenkulün eni ile yüksekliği arasındaki orana bağlı olarak fotoğrafın kenarında boşluk kalması doğal olduğu gibi bu boşlukların standart olarak saptanması da mümkün olmadığından, doğruluğu tasdik edilmiş, fotoğrafların aynen kabul edilerek taleplerin karşılanması gerekir.

Bilgi edinilmesini ve buna göre gereğini rica ederim.

Halim ÇORBALI
Genel Müdür