



Cins Değişikliği ve Yapıya Değer Verme

1. Cins Değişikliğine Konu Edilmiş Yapılar

Genel olarak, değerlendirme çalışmalarında cins değişikliğine konu yapıların onaylı mimari projelerine uygun olup olmadıkları incelenmelidir. Onaylı mimari projesine uymayan yapı bölümleri değer dışı bırakılmalıdır.

Bugünkü hukuksal düzenlemeler çerçevesinde cins değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde yapı varsa, bu yapı ve eklentilerine ilişkin olarak kadastro yönetimlerinde kat sayısı ve taban oturumunu gösteren planlar (ölçü ve sınırlandırma krokileri) ile yapı kullanma belgesinin bulunması gerekmektedir. Geçmiş dönemlerde yapılmış cins değişikliklerinde ise, başka durumlarla da karşılaşılabilir. Başkalık gösteren bu durumların ne biçimde ele alınabileceğine yönelik açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

- ✓ **İlk Kurulum Kadastrosunda Tapu Kütüğüne İşlenen Yapılar:** İlk kurulum kadastrosu sırasındaki cins belirlemesi işlemiyle tapu kütüğüne işlenerek yasallık kazandırılan yapıların onaylı mimari projesine ulaşamıyorsa, kadastro yönetimlerindeki kat sayısı ve taban oturumunu gösteren planlar (*krokiler*) ile güncel durum karşılaştırılmalıdır. Kadastro planında gösterilen yapı ve eklentileri ile var olan yapı ve eklentileri arasında uyumsuzluk varsa, uyumsuz olan bölümlere değer verilmemelidir.
- ✓ **Yapı Kullanma Belgesi Olmadan Cins Değişikliğine Konu Edilebilecek Yapılar:** Mimari projesi olmayan ve yapı kullanma belgesi olmaksızın cins değişikliği yapılabilecek nitelikte olan yapı ve eklentilerine ilişkin olarak ...

[Devamı için tıklayınız.](#)

Taşkın (Tecavüzlü) Yapı

Yapılırken bir bölümü komşu parselde ya da yol, yeşil alan ve benzerlerine taşmış binaya “taşkın yapı (*inşaat*)” denir. Genelde cins değişikliği işlemleri sırasında belirlenen taşkınlık durumu, taşın ve taşılan parsellerin tapu kütüğünün belirtmeler bölümlerinde; “*Bu parsel üzerindeki bina ... ada, ... parselde ... m2 taşkındır.*” ve “*... ada, ... parselde bulunan bina bu parselde ... m2 taşkındır.*” biçiminde gösterilir.

Taşkın yapı sorununun ne biçimde çözülebileceği Medeni Kanun’un 725. maddesinde açıklanmıştır. Buna göre, taşınmazı taşkına uğrayan kişi taşmayı öğrendiği günden başlayarak onbeş gün içinde bu duruma ...

[Devamı için tıklayınız.](#)

Bağımsız (Müstakil) Dağıtım

İmar uygulamalarında söz konusu olan bir kavram olarak, bir kadastral parselde ortaklığı bulunan kişilere yine birlikte ve bağımsız bir imar parselinin verilmesidir. Başka bir deyişle, parselde ortaklığı bulunan kişi başına bağımsız birer imar parseli verilmesi değil, bir kadastral parselde karşılık bağımsız bir ya da birkaç imar parselinin verilmesi söz konusudur. Buna göre, tek sahipli ya da ortaklı olsun, düzenlemeye giren bir kadastral parselden gerekli DOP düşüldükten sonra kalan bölüm, bağımsız bir imar parseli ...

[Devamı için tıklayınız.](#)