



## Sera

### **1. Seranın Niteliği**

Türk Medeni Kanunu'nun 728. maddesine göre; kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan baraka, çardak, sera, bekçi evi, büfe, kulübe ve benzeri nitelikteki, geçici ve kolayca ayrıştırılabilir yapılara, taşınır mallara ilişkin kurallar uygulanır ve bu yapılar tapu kütüğüne yazılmazlar.

### **2. Yapı ve Ruhsat**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 20. maddesine göre, yapı; sahibi olunan toprak üzerinde ya da başka kişilerin mülkiyetindeki toprak üzerinde, kamu kurum ve kuruluşlarından alınmış özgülleme (*tapu tahsis*) belgesi ya da yükümlleme (*irtifak*) hakkı belgesiyle, imar planı, yönetmelik, yapı ruhsatı ve eklerine uygun olarak yapılabilir.

Mimari proje ve yapı ruhsatına bağlanamayan sera, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun tanımına göre, yapı niteliğinde değildir.

### **3. Plansız Alanlarda Yapılanma Koşulları**

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin “*Belediye ve Komşu Alanları İçinde ve Dışındaki Yerleşme (İskan) Alanı Dışında Kalan Alanlarda Uygulanacak İlkeler*” ana başlıklı bölümünde aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

Yapı Koşulları (Md. 63): ... yerleşme ve yerleşik alanlar dışı yerlerde bulunan parsellerde; ... yapı inşaat alanları toplamı 250 metrekaresi geçmemek, ... yola ve parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına özgü bağ evi ve yazlık ev, kır kahvesi, lokanta ve bunların eklentileri yapılabilir.

*Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden satış aşamasına değin tüm etkinlikleri içeren, bütünlüklü (entegre) yapı niteliğinde olmamak koşuluyla, konut ile birlikte ya da ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tahıl ambarları, gübre ve silaj çukurları, arı evleri, balık üretim yapıları ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, çıkış aldığı yola 10 metreden, parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ilişkin yapı inşaat alanı katsayısı % 40'ı ve yapı yüksekliği 6,50 metreyi ve 2 katı aşmamak koşuluyla yapılabilir.*

*Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma aralıklarına uyulmak koşuluyla yapı inşaat alanı katsayısına bağlı değildir. Beton temel ve çelik çatı dışında, yalın örtü niteliğindeki seralar ise, çekme aralıklarına ve yapı inşaat alanı kat sayısına bağlı değildir.*

*Ayrıca bu yapılarla ilgili olarak, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve öteki ilgili kurum ve kuruluşların taşra örgütlerinin uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağına ilişkin, yapı sahiplerince ilgili yönetime yönelik noter onaylı yüklenimde bulunulması gereklidir.*

*Bu maddede konu edilen yapılar ilgili bakanlıklar ve kuruluşlarca düzenlenmiş bulunan 1/50 ya da 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.*



Yapı Ruhsatı İşleri (Md. 64): Yerleşme alanları ile yerleşik alanlar dışındaki alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi, yapının niteliğine göre, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin "Yapı Ruhsat İşleri" başlıklı 57. maddesindeki düzenlemelere uygun olarak ilgili yönetimce verilir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yukarıdaki düzenlemelerine göre; yapı inşaat alanı katsayısı hesabına katılmayan seraya, yapı niteliği verilmemektedir.

#### **4. "Sera" Olarak Cins Değişikliği**

Kalıcı bir yapı olmadığından, başka bir deyişle taşınmaz niteliği taşımadığından, "sera" cins değişikliğine konu edilemez. Bu nedenle, "sera", "üzerinde sera bulunan tarla" gibi cins değişiklikleri yapılamaz. İlgili yerel tarım örgütlerinden bu biçimde cins değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin yazı alınmış olsa bile, cins değişikliği yapılamaz. Ancak, taşınmazın örtü altı tarım arazisi olduğunu belirlemeye yönelik olarak, "örtü altı tarım arazisi", "seralık tarla" gibi cins değişiklikleri yapılabilir.

#### **5. Yasal Düzenlemelerin Sonucu**

- Sera, taşınmaz niteliğinde değildir.
- Sera, yapı niteliğinde de değildir ve ruhsata da bağlanamaz.
- Sera, cins değişikliğine konu edilemez; edilmişse, yanlış işlem yapılmıştır.

#### **6. Serayı İpotek Kapsamına Almanın Yolu**

Seranın güvence sağlama yolunda bir değeri olduğu düşünülüyor ve taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin kapsamına girmesi isteniyorsa, "eklenti" olarak, tapu kütüğünün belirtmeler (*beyanlar*) bölümüne yazımı yaptırılmalıdır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 61. maddesine göre; eklenti, taşınmaz sahibinin yazılı istemi üzerine ve bir belge aranmaksızın tapu kütüğünün belirtmeler (*beyanlar*) bölümüne işlenir. Bu yazımda eklentilerin sayısı, türü ve değeri gösterilir. Belirtmeler bölümü, eklentinin yazımı için yeterli olmaz ise, yazılı istemin gün ve yevmiye sayısı belirtilerek, dosyasındaki istem belgesine yollama yapılır. Tapu kütüğüne yazım, "18.000 m2 cam sera ve düzenekleri 2.500.000.- TL" ya da "25.12.2012 gün ve 1964 sayılı dosyasındaki listeye göre eklenti" biçimlerinde yapılır.

Bir taşınmaza ilişkin satış, rehin (*ipotek*), haciz gibi tasarruflar, ayrı tutulmadıkça eklentiye de kapsar (MK. 686). Ancak, taşınmaz sahibi satış, rehin gibi işlemleri gerçekleştirirken, belirtmeler bölümünde yazılı eklentileri resmi senette ayrı tutabilir.

İcra ve İflas Kanunu'nun 331. maddesine göre; tapu kütüğünün belirtmeler bölümüne işlenip ipotek kapsamına alınan eklentinin ipotek alacaklısına zarar vermek amacıyla taşınmaz dışına çıkarılması, bozulması, yıkılması, kırılması vb. durumlarda, alacaklının şikayeti üzerine, eklentinin elmenine (*zilyedine*) hapis ve adli para cezaları verilir.

#### **7. Sera ve Var Olan Durum Değeri**

Ruhsatlı yapı ya da yapı bölümlerini kavrayan yasal durum değerinin, yasal olarak "yapı" sayılmayan ve ruhsata bağlanamayan seraları içermemesi gerekir. Öte yandan, güvence sağlama yolunda bir değeri olduğu düşünülen nitelikli seralara, tapu kütüğüne "eklenti" olarak yazılmış olmaları koşuluyla, var olan (*mevcut*) durum değeri içinde yer verilmesinin bir sakıncası olmayacaktır.