

YÖNETMELİK

Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:

**TOPLU YAPILARDA KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI
TESİSİNE DAİR YÖNETMELİK**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; toplu yapılarda, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisinde istenilecek belgeleri ve tapuda yapılacak işlemlerin usûl ve esaslarını belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik hükümleri, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında uygulama imar plânı ve parselasyon plânı bulunan alanlarda yapı ruhsatı eki mimarî projenin onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak olan toplu yapılar hakkında uygulanır.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 68 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Anagayrimenkul: Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü,
 - b) Arsa payı: Arsanın, Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarını,
 - c) Bağımsız bölüm: Anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,
 - ç) Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerleri,
 - d) İdare: Parsel veya parsellerin bulunduğu alana göre ilgili kanunlarında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlemeye ve ruhsat eki projeleri onaylamaya yetkilendirilen belediyeler, il özel idaresi ve diğer kamu kuruluşlarını,
 - e) Kanun: 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
 - f) Kat irtifakı: Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkını,
 - g) Kat mülkiyeti: Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkını,
 - ğ) Kat plânı: Mimarî projede, yapının her bir katının kullanımını, niteliğini, konumunu, ortak yerlerini, alanlarını ve üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine esas numaralarını gösteren plânı,
 - h) Mimarî proje: Anagayrimenkulde, yapının veya yapıların ruhsat eki projesine uygun, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça ve her bağımsız bölümün birden başlayıp sıra ile giden numarası da belirtilmek suretiyle kat plânları ayrı ayrı gösterilen, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan idarece onaylı projeyi,
 - ı) Ortak yerler: Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerleri,
 - i) Toplu yapı: Bir veya uygulama imar plânında belirlenen birden çok imar parseli üzerinde, onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisler ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı,
 - j) Vaziyet plânı: Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak onaylı imar plânı hükümlerine ve parselasyon plânlarına uygun olarak hazırlanmış, mimarî projede yer alan yerleşim plânını,
 - k)Yapı kullanma izin belgesi: Yapının tamamının tamamlanmış ve kullanılabilir olması durumunda belediye, il özel idaresi ve yetkili diğer idarelerce verilmiş izin belgesini,
 - l) Yönetim plânı: Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir tek yönetim plânını,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Kurulması

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasının esasları

MADDE 5 – (1) Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için onaylı ve geçerli olan yapı ruhsatı bulunması gerekir. Kat mülkiyeti tesisinde ayrıca, yapı kullanma izin belgesi aranır.

(2) Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin herbirinde, toplu yapı bulunması hâlinde, her imar parseli kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı, birden fazla imar parseli üzerinde yer alıyor ise, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu durumda kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı bütün parseller bir bütün olarak işlem görür.

(3) Toplu yapı kapsamındaki, bir veya birden çok imar parseli üzerindeki toplu yapıların tamamlanması hâlinde, bu yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.

(4) Mimarî projelerin vaziyet plânında aralarında sınır ve komşuluk ilişkisi bulunmayan ve buna bağlı olarak toplu yapı ilişkisi kurulmamış imar parselleri üzerinde toplu yapı ilişkisi sebebiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi ve buna bağlı yönetim plânı işletilmesi talepleri karşılanmaz.

(5) Birden fazla imar parselini kapsayan toplu yapı uygulamaları imar plânında belirlenen alanlarda yapılır. Uygulama imar plânı ve parselasyon plânı değişikliklerinde, toplu yapı sisteminin bütünlüğünün muhafazası gözetilir. Uygulama imar plânında birden çok imar parseli üzerinde belirlenen toplu yapı alanında, kamuya ait alanlar arsa ve arazi düzenlemesi yapılarak kamu eline geçtikten sonra uygulama yapılır.

Kat mülkiyetinin kurulması

MADDE 6 – (1) Kat mülkiyeti kurulması için, toplu yapı kapsamındaki yapıların ve bu yapılara hizmet veren alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, ve sosyal tesislerin tamamlanması ve gayrimenkulün malikinin veya ortak maliklerinin, aşağıda sayılan belgeler ile birlikte anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda tapu idaresine müracaatta bulunmaları gerekir.

a) Anagayrimenkulde, yapıların onaylı yapı ruhsatı eki mimarî projesine uygun olarak, yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, imar plânı hükümlerine ve parselasyon plânlarına uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânı, yapıların dış cepheler ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek ve her bağımsız bölümün birden başlayıp sıra ile giden numarası da belirtmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından imzalanan idarece onaylanan mimarî proje.

b) Toplu yapıya ait yapı kullanma izin belgeleri.

c) Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim plânı.

ç) Her bağımsız bölümün arsa payını, nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını ve var ise eklentisini gösteren ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış olan, ruhsat düzenlemeye yetkili idarece onaylanan ve noterce tasdik edilen liste.

Kat irtifakının kurulması

MADDE 7 – (1) Toplu yapı kapsamında olup, henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir imar parseli üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu kütüğüne tescil edilmesi için, o imar parselinin malikinin veya ortak maliklerinin, 6 ncı maddenin (1) numaralı fıkrasının (a) bendine uygun vaziyet plânını da ihtiva eden mimarî proje, (c) bendindeki yönetim plânı, (ç) bendindeki liste ve yapı ruhsatı ile birlikte tapu idaresine müracaatta bulunması gerekir.

(2) Tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi maksadıyla yapılacak tescil, gayrimenkulün malikinin veya ortak maliklerince talepte bulunulması üzerine; kat irtifakının tesciline ilişkin resmî senete, 6 ncı maddenin (1) numaralı fıkrasında sayılan belgelere ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan mimari projeye ve vaziyet plâna uygunluğunun idarece tasdik edilmesine istinaden yapılır.

Sözleşme ve Tescil

MADDE 8 – (1) Tapu memuru, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması için talepte bulunanların yetkili olduklarını ve 6 ncı maddenin (1) numaralı fıkrası ile 7 nci maddenin (1) numaralı fıkrasında sayılan belgelerin eksiksiz verildiğini tesbit ettikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler ve bu sözleşme aynı zamanda tescil talebi sayılır.

(2) Bir imar parseli üzerinde kat irtifakı ancak sözleşmede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.

(3) Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması hâlinde ise ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir."

ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

(4) Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara aid sicil kaydı, irtifak hakları hariç olmak üzere, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütük sayfasına aynen aktarılır. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

(5) Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanmasına ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yerleri olur.

(6) Geliri ortak giderlere harcanmak veya başka bir amaçla ortak olarak faydalanmak için tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bu bağımsız bölümden faydalanan bağımsız bölümlerin numaraları yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.

(7) 28/11/2007 tarihinden önce toplu yapı ilişkisini gösteren vaziyet plânı bulunmadan kat mülkiyeti kurulan yapılarda, 28/11/2007 tarihinden itibaren altı ay içinde yönetim plânı değişikliği yapılarak, tapu siciline tescil talebinde bulunulurken; yapıların konumlarını, ortak nitelikteki yerleri ve tesisleri, bunların kullanım amaç ve şekillerini ve toplu yapı kapsamındaki parsel ve parsellerin tamamını ihtiva edecek şekilde bir bütün olarak uygulama imar plânı ve parselasyon plânına uygun olarak hazırlanmış, idarece onaylı vaziyet plânı verilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 9 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.