

## 3194 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 16'NCI MADDESİNE ESAS YAPI TESPİT TUTANAĞININ HAZIRLANMASINA İLİŞKİN HUSUSLAR

3194 Sayılı Kanunun Geçici 16'ncı Maddesine Esas Yapı Tespit Tutanağı ve eklerine istinaden Müdürlüğümüzce ilgili YKB'ler ile alakalı işlem tesis edilecektir. Dolayısıyla, tutanağın doğru, eksiksiz bir şekilde doldurulması ve eklerinin tamamlanması noktasında aşağıda belirtilen konulara riayet edilmesi gerekmektedir.

**1- "1. YAPI KAYIT BELGESİNE (YKB) ESAS OLAN BİLGİLER"** bölümünde yer alan bilgilerin tamamı kurumunuza iletilen YKB üzerindeki bilgiler ile aynı olacak şekilde doldurulacaktır.

**2- "2. YAPIYA İLİŞKİN TESPİT EDİLEN BİLGİLER"** bölümünde yer alan tüm bilgiler ilgili yapıyla ilgili gerek mahallinde gerekse ilgili evraklar üzerinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilen bilgileri içerecektir.

**3- "2.1. ADRES BİLGİLERİ"** bölümünde yer alan bilgilerin tamamı Ulusal Adres Veri Tabanında kayıtlı en güncel bilgilerle uyumlu olacak şekilde doldurulacak ve İlgili Kurumdan alınmış ada, parsel ile açık adres bilgilerini gösterir onaylı Adres Tespit Yazısı, tutanağın **"5. EKLER"** bölümünün **5.1.** Maddesi işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir. Bu bölümde yer alan **"Bağımsız Bölüm No"** Bilgisi; Yapı Kullanma İzin Belgesi almış yapılardaki tespitlerde, güncel taşınmaz kaydındaki bilgilerle uyumlu olacak şekilde; bunun dışındaki tespitlerde ise *"Yok"* yazılmak suretiyle doldurulacaktır.

**4- "2.2. TAPU BİLGİLERİ"** bölümünde yer alan bilgilerden **"İlçe"**, **"Mah./Köy"**, **"Arsa Alanı"**, **"Ada"** ve **"Parsel"** **"Mülkiyet Durumu"** bilgileri en güncel taşınmaz kaydındaki bilgilerle uyumlu olacak şekilde doldurulacaktır. Burada **"Mülkiyet Durumu"** bilgisi; yapının hazine veya belediye ait taşınmaz üzerinde olması halinde **"Hazine/Belediye"**; yapının hazine veya belediye ait olmayan taşınmaz üzerinde olması halinde **"Özel"** kutucuğunun işaretlenmesi suretiyle doldurulacaktır.

**"Mülkiyet Durumu Özel İse Aynı Parseldeki Toplam Yapı Adeti"** bilgisi;

- **"Mülkiyet Durumu"** bilgisinin **"Hazine/Belediye"** olarak belirlenmiş olması halinde *"Hazine/Belediyeye ait Taşınmaz"* şeklinde,
- **"Mülkiyet Durumu"** bilgisinin **"Özel"** olarak belirlenmiş olması halinde ise aynı parseldeki toplam yapı adeti bilgisi yazılmak suretiyle, Doldurulacaktır.

**"Mülkiyet Durumu"** bilgisinin **"Özel"** olarak belirlenmiş olması halinde Tespit edilen parselde yer alan yapıların tamamını gösterir güncel uydu görüntüsü, tutanağın **"5. EKLER"** bölümünün **5.2.** Maddesi işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir. Bu uydu görüntüsü üzerinde; Uydu görüntüsünün hangi tarihli olduğu bilgisi, parsel sınırları ve parsel bilgisi belirtilecektir.

Hâlihazırda mahallinde bulunup uydu görüntüsünde yer almayan yapılar takribi olarak uydu görüntüsü üzerinde işaretlenecek ve bu yapıların cinsleri de yazılacaktır.

**“YKB'nin İlk Defa Düzenlendiği Tarihteki Arsa Alanı”** bilgisine ise YKB'nin ilk defa düzenlendiği tarihteki tapu kayıtlarında yer alan arsa alanı bilgisi yazılacak ve ilgili kurumdan alınmış YKB'nin ilk defa düzenlendiği tarihteki tapu bilgilerini gösterir onaylı taşınmaz kaydı ile güncel tarihteki onaylı taşınmaz kaydı, tutanağın **“5. EKLER”** bölümünün **5.3.** Maddesi işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

***NOT:** Bilindiği üzere YKB üzerindeki bazı bilgilerinin güncellenmesine izin verilmiş olup güncelleme neticesinde sistem tarafından otomatik olarak güncel düzenlenme tarihli yeni bir YKB oluşturulmaktadır. Bu bağlamda, YKB'lerin ilk defa düzenlendiği tarih, henüz beyan değişikliği yapılmamış olan YKB'nin düzenlenme tarihidir. “3194 Sayılı Kanununun Geçici 16'ncı Maddesine Esas Yapı Tespit Tutanağı”nın tanzim edilmesinden önce YKB'nin ilk defa düzenlendiği tarihin görülebileceği beyan değişikliği yapılmamış olan YKB'nin Müdürlüğümüzden temin edilmesi gerekmektedir.*

**5- “2.3. RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ”** nde yer alan **“Yapı Ruhsatı Var mı?”** veya **“Yapı Kullanma İzni Var mı?”** bilgisinin **“Var”** şeklinde belirlenmiş olması halinde **“Belge No/Tarih”** bilgisi bu belgelerde yer alan bilgilerle uyumlu olacak şekilde doldurulacak ve bahse konu Yapı Ruhsatı ve/veya Yapı Kullanma İzni Belgesi, tutanağın **“5. EKLER”** bölümünün **5.4.** ve/veya **5.5.** Maddesi işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir. **“Yapı Ruhsatı Var mı?”** veya **“Yapı Kullanma İzni Var mı?”** bilgisinin **“Yok”** şeklinde belirlenmiş olması halinde, **“Belge No/Tarih”** bilgisi **“Yok”** yazılmak suretiyle doldurulacaktır.

**6- “2.4. MEVCUT YAPI İNŞAATINA İLİŞKİN BİLGİLER”** nde yer alan **“Toplam Konut Alanı”** ve **“Toplam Ticari Alan”** bilgisi mahallinde yapılan ölçümler neticesinde tespit edilen bilgilerle uyumlu olacak şekilde doldurulacaktır. Bu bölümde yer alan **“İlgili Bağımsız Bölüm Alanı”** Bilgisi; Yapı Kullanma İzin Belgesi almış yapılardaki tespitlerde mahallinde yapılan ölçümler neticesinde tespit edilen bilgilerle uyumlu olacak şekilde; bunun dışındaki tespitlerde ise **“Yok”** yazılmak suretiyle doldurulacaktır. Ayrıca **“Toplam Konut Alanı”** ve **“Toplam Ticari Alan”** ile **“İlgili Bağımsız Bölüm Alanı”** ölçümlerine esas olan kat plan krokileri, tutanağın **“5. EKLER”** bölümünün **5.6.** Maddesi işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

**“Yapının Kullanım Amacı”** bilgisi hâlihazırdaki kullanım durumları dikkate alınarak **“Konut”, “Ticari”** veya **“Karma”** durumlarından uygun olan işaretlenmek suretiyle doldurulacaktır.

**“Toplam Kat Sayısı”** bilgisi ise bodrum katların tamamı, zemin kat, normal katların tamamı ve Planlı alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımı geçen son katın da dahil olduğu katların toplamını ifade etmekte olup tespit edilen toplam kat bilgisi bu bölüme yazılacaktır. Ayrıca yapının toplam kat sayısının tespitine yönelik tüm cephelerinden

çekilmiş fotoğraflar, tutanağın “5. EKLER” bölümünün 5.7. Maddesi işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

“YKB’nin İlk Defa Düzenlendiği Tarihteki Arsa Birim Değeri” bilgisine YKB ilk düzenlenme tarihindeki arsa rayiç birim değeri; “Arsa Birim Değeri” bilgisine ise güncel arsa rayiç birim değeri bilgisi yazılacaktır. Ayrıca, ilgili kurumdan alınmış YKB’nin ilk defa düzenlendiği tarihteki ve güncel tarihteki arsa birim değerlerini gösterir belgeler, tutanağın “5. EKLER” bölümünün 5.8. Maddesi işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

“31.12.2017 Tarihinden Önce Yapılmış Aykırılıklara İlişkin Bilgiler” ve/veya “31.12.2017 Tarihinden Sonra Yapılmış Aykırılıklara İlişkin Bilgiler” ve/veya “Yapılış Tarihi Belirlenemeyen Aykırılıklara İlişkin Bilgiler” bahsinde geçen;

- Yapı ruhsatı düzenlenmemiş veya Yapı Ruhsatının hükümsüz hale geldiği yapılarda; “Nitelik” bilgisine “Ruhsatsız Yapı”; “Alanı” bilgisine ise “Toplam Yapı Alanı” bilgisindeki değer in aynı yazılacaktır.
- Yapı ruhsatı düzenlenmiş ve hala ruhsatın geçerli olduğu veya Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan yapılarda; “Nitelik” bilgisine ruhsat ve eklerine aykırılıkların neler olduğu; “Alanı” bilgisine mahallinde yapılan ölçümler neticesinde tespit edilen aykırılıkların toplam alanı yazılacaktır. Ayrıca her bir aykırılığın en az iki adet fotoğrafı ile aykırılıklarının alanını belirlemeye esas ölçümleri içeren plan krokileri, tutanağın “5. EKLER” bölümünün 5.9. - 5.10. ve/veya 5.12. - 5.13. ve/veya 5.15. - 5.16. Maddelerinin işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

“31.12.2017 Tarihinden Önce Yapılmış Aykırılıklara İlişkin Bilgiler” ve/veya “31.12.2017 Tarihinden Sonra Yapılmış Aykırılıklara İlişkin Bilgiler” ‘e esas olan aykırılıkların 31.12.2017 tarihinden önce ve/veya sonra yapıldığını kanıtlayan somut deliller (uydu görüntüleri, ortofoto, bunu kanıtlayan her türlü resmi belge) tutanağın “5. EKLER” bölümünün 5.11. ve/veya 5.14. Maddelerinin işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

**NOT:** Yapılacak inceleme neticesinde, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının/aykırılığın somut deliller çerçevesinde 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığı tespit edilir ise bu yapı/aykırılıklar için alınmış olan Yapı Kayıt Belgesi hakkında, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 8 inci maddesinin (2) nci fıkrası uyarınca işlem yapılması gerekmektedir. Ancak, yapılan incelemeler neticesinde **bahse konu yapının/aykırılığın 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığına ilişkin “somut deliller” elde edilemez ise, yapının/aykırılığın bu tarihten önce yapıldığının kabul edilmesi gerekmektedir.**

Bu çerçevede, ilgili belediyesinden veya kurum ve kuruluşlarından temin edilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, yapı tatil tutanağı, seviye tespit tutanağı, hakediş ve iş bitirme belgesi gibi **evrakların hazırlanış tarihlerinin değil, bu belgelere esas alınan yapının fiziki durumunun** dikkate alınması gerekmektedir. Yani, bu evraklara konu edilen inşai faaliyetlerin 31/12/2017 tarihinden önce tamamlanmış olması halinde, söz konusu evrakların bu tarihten sonra hazırlanmış olması, bahse konu yapı için Yapı Kayıt Belgesi alınmasına engel teşkil etmeyecek olup, ilgili kurumlardan gelen yapı tatil zaptı, seviye tespit tutanağı vb. evrakların

belirtilenler çerçevesinde değerlendirilerek dikkate alınması uygun olacaktır. Ancak, herhangi bir yapıdaki aykırılıklara ilişkin olarak söz konusu evrakların hazırlanış tarihi 31/12/2017 tarihinden önce ise bu evrakların somut delil olarak kabulü mümkündür. **Bu bağlamda, muhtarlık veya bina yönetimi tarafından 31/12/2017 tarihinden sonra tutulmuş olan tutanakların tek başına somut delil olarak kabulü söz konusu olmamakla** birlikte, bahse konu yapının/aykırılığın 31/12/2017 tarihinden önce veya sonra yapıldığını kanıtlayan ve bu tutanağı destekleyen bilgi, belge ve fotoğraflar olması halinde bahse konu yeni tarihli evrakların da kabulü mümkün olacaktır.

Yine bu kapsamda, Yapı Kayıt Belgesi alınmış olan bir yapının 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığına dair iddiayı destekleyici yapı fotoğrafı, uydu görüntüsü, teknik inceleme sonucu elde edilen bilgi ve belgeler veya yapının yapılış tarihine yönelik çeşitli resmi evraklar vb. bilgi ve belgelerin somut delil olarak kabul edilmesi mümkündür. Bu kapsamda, Google Earth uygulamasının görüntülerinden faydalanılması mümkündür.

Ancak, yapının/aykırılığın yapılış tarihine ilişkin incelemelerde özellikle iç mekanlarda ortofoto ve uydu görüntüsünden yararlanılamadığı gözetildiğinde incelemeye konu edilen yapı/bağımsız bölüm için ilgili idaresince düzenlenmiş olan tahsilat makbuzları, çevre temizlik vergisi bildirimleri, online vergi levhası sorgusu, itfaiyece düzenlenen yangın raporu vb. bilgi ve belgelerden yararlanılması mümkün olup, şayet bahse konu belgelerden bir yapının/bağımsız bölümün 31/12/2017 tarihinden önceki ve sonraki kullanım amacı, yüzölçümü vb. bilgileri tespit ediliyorsa ve bu bilgilerden bahse konu yapının/aykırılığın 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığı anlaşılıyorsa söz konusu belgelere istinaden anılan Geçici 16 ncı madde uyarınca işlem tesis edilmesi mümkündür.

7- Yapılan tespit sonucunda "**3. TAHLİL**" bölümünde yer alan bilgilerden uygun olan bölümlerin yan tarafındaki kutucuklar işaretlenmek suretiyle bu bölüm doldurulacaktır. Bu bölümdeki tespitlerden bir veya birkaçı seçilebilir.

- **3.1.** veya **3.2.** veya **3.3.** veya **3.4.** veya **3.5.** veya **3.6.** maddelerinden birinin işaretlenmesi halinde "**2.3. RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ**", "**2.4. MEVCUT YAPI İNŞAATINA İLİŞKİN BİLGİLER**" bölümlerinin doldurulmasına ve bu bölümlerde istenen evrakların tutanak ekine ilave edilmesine gerek yoktur. Ancak, bu durumda "**4. GENEL AÇIKLAMALAR**" bölümünde "**3.1./3.2./ 3.3./ 3.4. /3.5. /3.6. Maddeleriyle alakalı tespit yapıldığından dolayı bu bölümler doldurulmamıştır.**" şeklinde belirtme yapılacaktır.

**3.1.** veya **3.2.** maddelerinden birinin işaretlenmesi durumunda bu tespitleri destekleyici uydu görüntüsü, tutanağın "**5. EKLER**" bölümünün **5.17.** veya **5.18.** Maddelerinin işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir. Bu uydu görüntüsü üzerinde yasaklı bölgenin sınırları, ilgili parselin sınırları ile parsel bilgileri belirtilecektir.

**3.3.** maddesinin işaretlenmesi durumunda "**4. GENEL AÇIKLAMALAR**" bölümünde "**Taşınmaz maliklerinin tamamının bilgisi dışında bahse konu yapı için ..... adlı üçüncü bir kişi tarafından yapı kayıt belgesi müracaatında bulunulmuştur.**" şeklinde belirtme yapılacaktır.

**3.4.** maddesinin işaretlenmesi durumunda bu tespiti destekleyici, YKB'nin ilk defa düzenlendiği tarihteki kesinleşmiş planlara ilişkin belgeler ile taşınmazın planda belirtilen amacıyla YKB'nin ilk defa düzenlendiği tarihten önce ilgili kuruma tahsis yapıldığına ilişkin belgeler, tutanağın "**5. EKLER**" bölümünün

**5.19. ve 5.20.** Maddelerinin işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

**3.5.** maddesinin işaretlenmesi durumunda bu tespiti destekleyici, tespit edilen adreste beyan edilen yapının olmadığını gösterir en az iki adet fotoğraf, tutanağın "**5. EKLER**" bölümünün **5.21.** Maddesinin işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

**3.6.** maddesinin işaretlenmesi durumunda bu tespiti destekleyici bahse konu yapının yıkıldığını gösterir yıkım tutanağı ve en az iki adet fotoğraf, tutanağın "**5. EKLER**" bölümünün **5.22. ve 5.23.** Maddelerinin işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

- "**3. TAHLİL**" bölümünde yer alan tahlillerden başka bir tahlil varsa bu durumda "**3.15. Diğer Açıklama**" bölümüne bu tahlilin ne olduğu yazılacak ve tahlili destekleyici belgeler, tutanağın "**5. EKLER**" bölümünün **5.24.** Maddesinin işaretlenmek ve tutanağı hazırlayanlar tarafından onaylanmak suretiyle eklere ilave edilecektir.

**8-** "**4. GENEL AÇIKLAMA**" bölümünde önceki maddelerde ifade edilen belirtmelerle ile birlikte belirtilmesinde fayda görülen açıklamalar yer alacaktır.

**9-** "**5. EKLER**" bölümünde yer alan bilgilerin işaretlenmek suretiyle tutanağın ekine ilave edilmesi gereken belgelere ilişkin bilgiler önceki maddelerde belirtilmiş olup bu bölümde yer almayan ancak tutanak ekine ilave edilmesinde fayda görülen belgeler, "**5.25 Diğer Belgeler**" maddesinin işaretlenmesi ve gerekli açıklamaların yapılması suretiyle eklere ilave edilebilecektir.