

Kentsel Dönüşümde Otopark, Depo, Balkon ve Teras Hakkı Nasıl Korunur?

Yeni dairenin değeri yalnız salon ve oda metrekaresinden oluşmaz. Otopark, depo, balkon ve terasın alanı, yeri, hukuki niteliği ve bağımsız bölüme nasıl bağlandığı sözleşme ve proje eklerinde açıkça gösterilmelidir.

Bir önceki bölümde müteahhidin bu projeyi gerçekten bitirebilecek mali güce sahip olup olmadığını inceledik. Şimdi yeniden malik tarafına, “yeni dairede bana tam olarak ne veriliyor?” sorusuna dönüyoruz.

Çünkü yeni bağımsız bölüm yalnız salon, oda ve toplam m² değildir.

Bağdat Caddesi'nde aynı binada iki daire arasındaki fark bazen bir kapalı otopark yeri, 8 m² depo, geniş balkon veya kullanımı yalnız bir daireye bırakılmış teras olabilir. Bu unsurlar kaybolduğunda malik kâğıt üzerinde aynı büyüklükte daire alırken gerçekte daha düşük değerli bir taşınmaza geçebilir.

Kısa cevap: Otopark, depo, balkon ve teras nasıl korunur?

Bu hakların korunması için her biri sözleşmede yalnız isim olarak değil, **alanı, konumu, hukuki niteliği, kullanım biçimi ve proje üzerindeki yeriyle** tanımlanmalıdır.

Örneğin;

- “bir araçlık otopark” yerine otoparkın kapalı/açık niteliği ve mümkünse yeri,
- “depo” yerine deponun yaklaşık net alanı ve hangi bağımsız bölüme bağlı olduğu,
- “balkon” yerine alanı ve hangi cephede bulunduğu,
- “teras kullanımı” yerine terasın onaylı projedeki niteliği ve özel kullanımın hangi belgeye dayanacağı

yazılmalıdır.

En önemli nokta şudur: **Sözleşmede vaat edilen kullanım, onaylı mimari proje ve kat mülkiyeti düzeniyle uyumlu olmalıdır.** Sözleşme, imar mevzuatına veya onaylı projeye aykırı fiziksel bir alanı tek başına hukuken yaratamaz.

1. Otopark, depo, balkon ve teras aynı hukuki kategori değildir

Bu dört unsur günlük dilde "dairenin ekstraları" gibi konuşulur. Oysa hukuki durumları farklı olabilir.

Somut projeye göre bir alan;

- bağımsız bölümün kendi sınırları içinde,
- bağımsız bölüme bağlı **eklenti** niteliğinde,
- bütün kat maliklerinin ortak yeri,
- ortak yerde belirli bağımsız bölüme tanınmış kullanım düzeni,
- yönetim planı veya sözleşmeyle kullanım biçimi belirlenen alan

olabilir.

Bu ayrım çok önemlidir. Çünkü "benim depom" denilen alanın tapusal eklenti olması ile yalnız ortak bodrumda fiilen kullanılan bir oda olması aynı güvenceyi sağlamaz.

Aynı şekilde "teras benim" cümlesi, terasın bağımsız bölüm sınırları içinde bulunması ile ortak çatı/teras üzerinde özel kullanım düzeni kurulması halinde farklı hukuki sonuçlar doğurur.

2. Kat Mülkiyeti Kanununda eklenti neden önemli?

Kat Mülkiyeti Kanunu, bağımsız bölümün dışında olup doğrudan o bölüme tahsis edilen bazı yerlerin **eklenti** olarak bağımsız bölüme bağlanabilmesine imkân verir.

Depo veya garaj gibi alanlarda bu hukuki statü özellikle önemlidir.

Kentsel dönüşüm sözleşmesinde "her daireye bir depo verilecektir" yazıp, yeni kat irtifakı kurulurken bu depoların hangi bağımsız bölüme nasıl bağlanacağını hiç düzenlememek ileride sorun yaratabilir.

Bu nedenle sözleşme aşamasında şu üç belge birlikte düşünülmelidir:

1. mimari proje,
2. bağımsız bölüm ve eklenti listesi,
3. yeni kat irtifakı/kat mülkiyeti ve gerekiyorsa yönetim planı.

Hukuki statü sonradan tesadüfen oluşmamalı, proje aşamasında planlanmalıdır.

3. Otopark hakkı nasıl yazılmalı?

"Otoparklı bina" veya "her daireye bir otopark" ifadeleri tek başına yeterince açık değildir.

Şu sorular ayrı ayrı cevaplanmalıdır:

- Her malik için kaç araçlık yer var?
- Otopark açık mı kapalı mı?
- Yer numarası veya konumu sabit mi?
- Kolon, rampa veya mekanik sistem nedeniyle kullanım kısıtı var mı?
- Otopark bağımsız bölüme eklenti olarak mı bağlanacak?
- Ortak alanda tahsisli kullanım mı olacak?
- Misafir otoparkı ayrı mı?
- Elektrikli araç şarj altyapısı nasıl kurulacak?

Bağdat Caddesi gibi araç ve kapalı otopark değerinin yüksek olduğu bölgelerde “bir araçlık yer” ile rahat erişimli, geniş ve kapalı bir otopark yeri arasında ekonomik fark bulunabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Otopark Yönetmeliği yapının otopark ihtiyacını ve teknik çerçevesini düzenler. Fakat mevzuatın bina için otopark öngörmesi, maliklerin kendi aralarındaki **hangi yerin kime ait veya tahsisli olduğu** sorununu tek başına çözmez.

4. Otopark numarası sözleşmeye yazılmalı mı?

Proje yeterince olgunlaşmışsa evet, mümkün olduğunca somutlaştırmak yararlıdır.

Ancak ruhsat projesi henüz kesinleşmemişse sabit numara vermek ileride teknik zorunluluk nedeniyle değişebilir.

Bu durumda alternatif olarak;

- otoparkın katı,
- araç tipi ve minimum ölçüsü,
- bağımsız bölüme tahsisli olacağı,
- kapalı/açık niteliği,
- zorunlu proje değişikliğinde eşdeğer yer verileceği

yazılabilir.

“Eşdeğer” kavramının da mümkün olduğunca kriteri belirtilmelidir. Otopark rampasının hemen yanında dar bir yer ile geniş dönüş alanına sahip bir yer her zaman eşdeğer olmayabilir.

5. Depo hakkı nasıl korunur?

Depo için yalnız “depo verilecektir” denilmesi şu tartışmaları doğurabilir:

- 3 m² mi 10 m² mi?
- net alan mı brüt alan mı?
- bodrumda mı otopark katında mı?
- bağımsız kilitlenebilir alan mı?
- ortak depo içinde kullanım hakkı mı?

- tapuda eklenti olarak gösterilecek mi?

Bu nedenle depo için mümkün olduğunca;

- yaklaşık net alan,
- kat ve yer,
- tavan yüksekliği veya kullanım kısıtı,
- bağımsız bölüme bağlantı biçimi,
- eklenti niteliği varsa bunun kat irtifakı belgelerine işleneceği

belirtilmelidir.

Depo alanının “brüt daire m²'sinin içine” katılıp katılmadığı da ayrıca açıklanmalıdır. Metrekare yazısında anlattığımız net/brüt karmaşası burada yeniden ortaya çıkabilir.

6. Balkon neden ayrıca yazılmalı?

Balkon çoğu malik için yaşam alanının önemli parçasıdır ve değer üzerinde etkili olabilir.

Ancak sözleşmede yalnız “balkonlu daire” denirse;

- balkonun büyüklüğü,
- hangi odadan çıkıldığı,
- cephe ve yönü,
- açık/kapalı niteliği,
- proje değişikliğinde küçülüp küçülemeyeceği

belirsiz kalabilir.

Bu nedenle balkonun avan proje veya bağımsız bölüm planında gösterilmesi, alan hesabının nasıl yapıldığının yazılması ve önemli küçülmeler için tolerans/denkleştirme mekanizması kurulması yararlıdır.

Özellikle şerefiye bakımından balkon yalnız m² değildir. Deniz yönünde geniş balkon ile arka cephede küçük balkon aynı değer etkisini yaratmayabilir.

7. Teras hakkı neden en çok tartışılan alanlardan biridir?

Teraslarda en büyük sorun günlük kullanım ile hukuki statünün birbirine karıştırılmasıdır.

Bir malik yıllardır üstündeki terası tek başına kullanıyor olabilir. Bu, yeni projede otomatik olarak aynı büyüklükte terasın tapusal olarak ona ait olacağı anlamına gelmez.

Yeni projede teras;

- bağımsız bölümün sınırları içinde olabilir,

- son kat bağımsız bölümüne bağlı kullanım alanı olabilir,
- ortak çatı veya ortak yer niteliğinde olabilir,
- yönetim planıyla belirli kullanım rejimine bağlanabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin çatı ve teraslara ilişkin hükümleri de mimari çözümü sınırlar. Bu nedenle müteahhidin satış sunumunda “120 m² özel teras” yazması tek başına yeterli değildir.

Şu soru sorulmalıdır:

Bu teras ruhsat projesinde nasıl gösterilecek ve kat mülkiyeti kurulduğunda hukuki statüsü ne olacak?

8. “Terasın özel kullanım hakkı sizde olacak” cümlesi yeterli mi?

Çoğu zaman hayır.

Özel kullanım hakkı öngörülüyorsa;

- alanın sınırı krokiyle gösterilmeli,
- bakım ve onarım giderlerinin kime ait olduğu belirlenmeli,
- su yalıtımı ve ana yapı kaynaklı arızalarda sorumluluk ayrılmalı,
- diğer maliklerin zorunlu erişim hakkı gerekiyorsa düzenlenmeli,
- yönetim planına işlenecekse bunun açıkça yapılacağı yazılmalı,
- kullanımın imar ve mimari projeye aykırı değişiklik yapma yetkisi vermediği belirtilmelidir.

Çünkü “özel kullanım”, malik için o alanı istediği şekilde kapatma, odaya çevirme veya bağımsız bölüm alanına katma yetkisi anlamına gelmez.

9. Bu unsurlar neden şerefiye hesabına geri dönüyor?

Şerefiye bölümünde aynı m²'deki iki dairenin aynı değerde olmayabileceğini gördük.

Prof. Dr. Erol Köktürk'ün emsal karşılaştırma yaklaşımı, taşınmazlar farklı niteliklere sahipse bu farklılıkların değer karşılaştırmasında düzeltilmesi gerektiğini ortaya koyar. Dr. Ahmet Büyükduman'ın konut değerlemesi çalışması da fiyatın tek bir değişkenle açıklanamayacağını, konum ve fiziksel niteliklerin birlikte değerlendirilmesi gerektiğini gösterir.

Bu nedenle otopark, depo, balkon ve teras;

- yalnız “ekstra alan” değil,
- bağımsız bölümün piyasa değerini etkileyen niteliklerdir.

Eski dairesinde kapalı otopark ve 20 m² teras bulunan malike, yeni projede yalnız aynı iç m²'yi vermek ekonomik eşdeğerlik sağlamayabilir.

10. Sözleşme ve teknik şartname nasıl bölüşülmeli?

Bu hakların tamamını tek bir maddede sıkıştırmak yerine farklı ekler birlikte kullanılabilir.

Sözleşmede

Malikin temel hakkı yazılır:

- kaç otopark,
- kaç m² depo,
- balkon/terasin ana niteliği,
- bağımsız bölüme veya ortak alana bağlanma biçimi.

Bağımsız bölüm paylaşım listesinde

Hangi malike hangi bağımsız bölüm ve eklentilerin verileceği gösterilir.

Avan/mimari projede

Fiziksel konum işaretlenir.

Teknik şartnamede

Otopark zemini, şarj altyapısı, depo kapısı, teras su yalıtımı, korkuluk ve benzeri teknik standartlar belirlenir.

Yönetim planında

Ortak alanlardaki özel kullanım, bakım giderleri veya tahsis sistemi gerekiyorsa düzenlenir. Yeni binada asansör, çatı ve diğer ortak giderlerin hangi ölçüte göre paylaşılacağı da yönetim planı ve ortak giderler başlığında ayrıca kurulmalıdır.

Böylece aynı hak beş farklı belgede çelişkili biçimde değil, birbirini tamamlayacak şekilde kurulur.

11. Proje değişirse bu haklar nasıl korunur?

Ruhsat aşamasında otopark düzeni, çekirdek yerleşimi veya daire planı değişebilir.

Sözleşmede "proje değişebilir" şeklinde sınırsız yetki bırakılması, ilk paylaşımın değerini bozabilir.

Daha ölçülebilir bir modelde;

- zorunlu proje değişiklikleri tanımlanır,
- otopark sayısı veya depo alanı belirli sınırın altına düşmez,
- balkon/teras önemli ölçüde küçülürse malik onayı veya denkleştirme aranır,
- tahsis edilen alan ortadan kalkarsa eşdeğer alternatif mekanizması kurulur.

Bu yaklaşım proje değışikliğini yasaklamaz, **değer kaybını yönetir**.

12. Teslim günü ne kontrol edilmeli?

Sözleşmede hak yazmak yetmez; teslimde gerçekten var olup olmadığı kontrol edilmelidir.

Teslim tutanağında şu unsurlar ayrı ayrı incelenebilir:

- otopark yerinin fiziksel kullanılabilirliği,
- depo alanı ve kapısının teslimi,
- balkon/teras ölçüsü,
- su yalıtımı ve eğim sorunları,
- korkuluk ve drenaj,
- elektrikli araç şarj altyapısı vaat edilmişse kurulumu,
- projedeki numara ve fiili konumun uyumu.

Eksiklikler tutanak altına alınmalı ve giderilme süresi belirlenmelidir.

Bu nokta bizi serinin bir sonraki bölümüne götürür: teslim gecikmesi, kira ve cezai şart.

Bağdat Caddesi için örnek bir bağımsız bölüm hak tablosu nasıl olabilir?

Her malik için tek satırlık tablo şu sütunları içerebilir:

- eski bağımsız bölüm,
- yeni bağımsız bölüm,
- kat ve cephe,
- net/brüt alan,
- balkon alanı,
- teras alanı ve hukuki statüsü,
- otopark sayısı ve niteliği,
- depo alanı ve hukuki statüsü,
- öngörülen arsa payı,
- özel notlar/değer denkleştirmesi.

Bu tablo sözleşme, avan proje ve teknik şartnameyle birlikte imzalanırsa "sözlü olarak böyle konuşmuştuk" uyuşmazlıklarının önemli kısmı daha başlamadan engellenebilir.

Sık sorulan sorular

Kentsel dönüşümde eski otoparkım varsa yenisinde de otopark verilmek zorunda mı?

Eski kullanımın yeni projede aynen devam edeceğine ilişkin otomatik bir genel kural yoktur. Yeni projenin otopark çözümü, imar mevzuatı ve tarafların sözleşmesi birlikte değerlendirilir. Malik için belirli otopark hakkı korunacaksa sözleşmede açıkça yazılmalıdır.

Depo tapuda görünmek zorunda mı?

Depo somut projeye göre bağımsız bölüme bağlı eklenti, ortak alan veya başka bir hukuki statüde olabilir. Amaç bağımsız bölüme sürekli ve güçlü biçimde bağlamaksa kat mülkiyeti belgelerindeki statüsü özellikle kontrol edilmelidir.

Terasın sadece benim kullanımımda olması tapunun bana ait olduğu anlamına gelir mi?

Hayır. Özel kullanım ile mülkiyet aynı kavram değildir. Terasın onaylı proje, kat mülkiyeti ve yönetim planındaki statüsü ayrıca incelenmelidir.

Balkon metrekareye dahil edilir mi?

"Net" ve "brüt" tanımına göre farklı sonuçlar çıkabilir. Sözleşmede balkonun alan hesabına nasıl dahil edildiği açıkça yazılmalıdır.

Müteahhit otopark yerini sonradan değiştirebilir mi?

Sözleşme ve proje hükümlerine göre değişir. Değişiklik yetkisi verilecekse eşdeğerlik kriterleri ve malik aleyhine değer kaybının nasıl giderileceği baştan düzenlenmelidir.

Bir sonraki bölümde artık teslim takvimine dönüyoruz: **Kentsel dönüşümde teslim gecikirse kira, gecikme tazminatı ve cezai şart nasıl işler?** →

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.
- Otopark Yönetmeliği.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.
- Prof. Dr. Erol Köktürk, 'Satışların Karşılaştırılması (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi: Kuram ve Uygulama Örneği'.
- Dr. Ahmet Büyükduman, 'Bilgi Teknolojileri Ekseninde Konut Değerlemesi Kuram ve Uygulaması'.