



T. C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Kadastro Dairesi Başkanlığı



Ek-1

Sayı : 32381507-010.06.01.02 /1878539
Konu : Resen Cins Değişikliği

12/07/2021

Genelge No : 1907
2021/2

İlgi : a) 23/02/1993 tarih 1993/2 sayılı genelge,
b) 07/07/2004 tarih 1584(2004/13) sayılı genelge,
c) 29/01/2008 tarih 1651(2008/1) sayılı genelge,
d) 11/11/2008 tarih 1666(2008/16) sayılı genelge,
e) 30/03/2009 tarih 074/1-1497 sayılı genelge,
f) 03/08/2009 tarihli ve 1685 (2009/14) sayılı genelge

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 7327 sayılı Kanun 19/06/2021 tarih 31516 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri resen yapılacaktır.

7327 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14. maddesinin üçüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmış, 10 uncu maddesinin beş ve altıncı fıkraları ile Geçici 1 inci maddesi değiştirilmiştir. Bu değişikliğe göre;

Beşinci fıkrası, "*Hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması şartıyla arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi veya bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi işlemi, yüklenici tarafından talep edilmesi halinde ilgili idare tarafından yapılır. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz*" hükmündedir.

Altıncı fıkrası, "*Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri resen yapılır. Yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesine göre kadastro müdürlüğüne tescil bildirimi düzenlenir. Tapu müdürlüğüne gönderilen tescil bildirimi üzerine başkaca bir belge aranmaksızın cins değişikliği resen tescil edilir. Cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın resen kat mülkiyetine çevrilir. Bu işlemler, döner sermaye hizmet bedelinden muaftır.*" hükmündedir.

Geçici 1 inci maddesi ise, "*Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapılarda, Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenemeyen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesinin yetkili idare tarafından elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilmesi hâlinde, 10 uncu maddenin altıncı fıkrası hükümleri uyarınca işlem yapılır.*" hükmündedir.



T. C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Kadastro Dairesi Başkanlığı



Ek-1

Yapılan düzenlemelere göre;

Resen Cins Değişikliği:

3194 sayılı İmar Kanunun “Yapı kullanma izni” başlıklı 30.maddesi, “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 inci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz” hükmündedir.

Bu kapsamda yapı kullanma iznin belgesini düzenleyecek idarelerce binanın; ruhsat ve eklerine, plan ve projelerine uygun olarak yapıldığının ve herhangi bir sınır tecavüzünün bulunmadığının tespiti ile yapı kullanma izin belgesi verilmesinin sorumluluğu 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 2. ve 3. maddesi ile 3194 sayılı Kanunun 26., 28. ve 30. Maddeleri kapsamında ilgili idarelerine aittir. Bu kapsamda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün sorumluluğu yapı kullanma izin belgesine ve yapı aplikasyon projesine uygun tescil edilmesi ile sınırlı olduğundan ilgili idarelerin düzenledikleri belgeler yönüyle sorumlulukları doğmaması için belgelerin sıhhati hususuna ayrıca hassasiyet göstermeleri gerekmektedir. Tapu ve Kadastro İdaresinin dolayısıyla Hazinesin sorumluluğu sadece yapı kullanma izin belgesine ve yapı aplikasyon projesine uygun tescil ile sınırlıdır.

Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların, yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekansal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi esas alınarak kadastro müdürlüğünce herhangi bir arazi kontrolü yapılmadan tescil bildirimi düzenlenerek tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmek suretiyle başkaca bir belge aranmaksızın resen cins değişikliği işlemleri yapılır.

634 sayılı Kanunun Geçici 1 inci maddesine göre, Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce ilgili idarece Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi düzenlenmiş ancak Mekansal Adres Kayıt Sistemine yüklenememiş olması halinde buna ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi ilgili idarece elektronik ortamda ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi gerektiği Kanun hükmü olup, buna uygun işlem yapmak yapı kullanma izin belgesi veren idarelerin sorumluluğundadır.

7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihi itibarıyla düzenlenmiş ancak henüz onaylanmamış Yapı Aplikasyon Projeleri dahil tüm yapı aplikasyon projeleri (Ek-1,Örnek-1)' de belirlenen formata uygun olarak hazırlanacaktır. **Yapı Aplikasyon Projesinin kullanılan yer kontrol noktaları koordinatları, parsel köşe noktalarına ilişkin ortometrik olarak ölçülen Parsel Zemin Kotu, yapı köşe noktalarına ilişkin ortometrik olarak ölçülen Bina Zemin Kotu ve yapıya ilişkin MEGSİS’e uyumlu CAD tabanlı haritasına ilişkin sayısal veriler içermesi gerekmektedir. Ayrıca, Ülke mevcut geoid bilgilerine göre BATI-ORTA ve DOĞU olarak sunulan TG20 Geoid Ondülasyon değerlerine göre TUSAGA-Aktif Sistemi üzerinden yapılacak GNSS ölçüleri ile belirlenen kota; Ortometrik Kot, Yapımı planlanan ya da tamamlanan binanın mimari**



T. C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Kadastro Dairesi Başkanlığı



Ek-1

projelerden yararlanılarak elde edilen köşe noktalarının araziyi yüzeyini kestiği noktanın kota; Bina Zemin Kotu ve Bina yapılması planlanan parselin köşe noktalarının kotuna ise Parsel Zemin Kotu denilmektedir. Yapı Aplikasyon Projesinin, Kanunun yürürlük tarihinden önce hazırlanarak onaylanmış olması halinde onaylanan belgeye itibar edilir.

7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihi itibarıyla ilgili idarece Mekânsal Adres Kayıt Sistemine Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi yüklendiğinde; resen cins değişikliği işlemi yapılmak üzere belgeler, Mekânsal Adres Kayıt Sistemi üzerinden ilgili Kadastro Müdürlüğünün MEGSİS başvuru sistemine elektronik ortamda gönderilecektir. Herhangi bir aksaklığa sebebiyet vermemek için ilgili idareler tarafından sistem entegrasyonu sağlanana kadar, ilgili idarelerce bu belgeler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün sunacağı sistem üzerinden elektronik olarak ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilecektir.

İlgililerince yapı kullanma izin belgesi ve yapı aplikasyon projesinin Kadastro Müdürlüğüne fiziki olarak sunulması halinde de işlem resen karşılanacaktır.

Sistem üzerinden kadastro müdürlüğüne resen cins değişikliği amacıyla gönderilen belgelere uygun olarak hazırlanan tescil bildirimi başkaca bir belge aranmaksızın elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu Müdürlüğünce tescil bildirimine ve yapı kullanma izin belgesine göre tescil işlemi yapılır.

Cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın resen kat mülkiyetine çevrilir.

Kat İrtifakı/Kat Mülkiyetine Konu Yapıların Üç Boyutlu Sayısal Modeli

Kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde, mimari proje, mimari projelerin onay sürecinde düzenlenmiş yapı aplikasyon projesi ile kat irtifakı/kat mülkiyetine konu yapının/yapıların mimari projelerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kurumsal sayfasında yayınlanan standartlarda hazırlanmış üç boyutlu sayısal yapı modeli, tapu işlemi esnasında güvenli elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilir.

Bu gönderim üzerine kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi sorumluluğunda teknik ekip tarafından üç boyutlu sayısal yapı modelinin;

Her katta bağımsız bölüm sayısı ve numaralarıyla yapıda bulunduğu konumu, yapı aplikasyon projesindeki geometrisi yönleriyle yapı aplikasyon projesine ve mimari projesine uygunluğu, 7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 19/06/2021 tarihinden önce düzenlenerek onaylanmış yapı aplikasyon projeleri hariç yapı aplikasyon projesinin (Ek-1, Örnek-1)'de belirtilen formata uygun düzenlendiği ve onaylandığı, yapının hangi parselde kaldığı ve parsel numarası kontrol edilir. Kontrolü tamamlanan işlemler ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.

2017/6 nolu genelge hükümlerine göre; Tapu ve Kadastro Müdürlüklerince bağımsız bölümlerin brüt ve net yüzölçümleri ayrıca kontrol edilmeyecek olup, işlemlerin ne şekilde karşılanacağı ve sorumluluk yönüyle yine 2017/6 ve 2021/4 no.lu genelgelere göre işlem yapılacaktır. İşlemin tescilinden sonra tapu müdürlüğünün bildirimi üzerine kadastro müdürlüğünce;

Kat irtifakı işleminde; yapı aplikasyon projesine göre parselin tescilli haritası üzerine kat irtifakına konu yapının sınırları işlenir. Üç boyutlu sayısal yapı modelinden elde edilen bina sınırları Mekansal Gayrimenkul Sistemi'ndeki (MEGSİS) parselinin üzerine tescilsiz yapı olarak işlenir.

Kat irtifakı kurulu taşınmazlarda yapının/yapıların tamamlanmasıyla cins değişikliği işleminde bu genelgenin ilgili hükümlerince işlem yapılır. Cins değişikliği işlemi tescil edildiğinde teknik arşiv ve MEGSİS'de ilgili yapılar tescilli yapı olarak işlenir.



T. C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Kadastro Dairesi Başkanlığı



Ek-1

Bu kapsamda resen cins değişikliği ve kat irtifakı tesisli yapıların kat mülkiyetine çevrilmesinde döner sermaye hizmet bedeli muafiyetine uyulur.

İlgi (a, b, c, d, e) genelgelerin bu genelgeye aykırı hükümleri ile ilgi (f) genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereğini arz ve rica ederim.

Murat KURUM
Bakan

Ek:

- 1- Ek-1 Yapı Aplikasyon Projesi
- 2- Örnek-1 Yapı Aplikasyon Projesi

Dağıtım:

Gereği:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına

İçişleri Bakanlığına

Kültür ve Turizm Bakanlığına

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına

81 İl Valiliğine

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine