

# DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

- Cins Değişikliği
- Yapım ve Kontrole ilişkin Esaslar
- İrtifak Hakkı
- Yapım ve Kontrole ilişkin Esaslar
- Birleştirme
- Yapım ve Kontrole ilişkin Esaslar

# Cins Değişikliği

# Yapım ve Kontrole ilişkin Esaslar

## MADDE 18-

### (1) Yapılı/Yapısız Hale Gelme veya Vasfa İlişkin Cins Değişikliği

#### A) Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

##### (1). Fıkra

MAKS den temin edilen Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi esas alınarakve 2021/2 nolu genelgedeki hükümlere de uyularak cins değişikliği işlemleri resen yapılır.Yapı kullanma izin belgesindeki bilgilere göre; yapının kullanım amacı (İşyeri, mesken, apartman vb.), inşaat türü (Kagir, betonarme vb.), toplam kat adedi tescil bildirimine yazılır (Örnek-9 A/B). Resen cins değişikliği işlemi, döner sermaye hizmet bedelinden muaftır.

Yapı kullanma izin 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 İdaremizin sorumluluğu ise, yapının yapı kullanma izin belgesine ve yapı aplikasyon projesine uygun tescil edilmesi ile sınırlıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi esas alınarak kadastro müdürlüğünce resen yapılan işlemde arazi kontrolü yapılmaz, tescil bildirimi düzenlenir, tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilir. Başkaca bir belge aranmaksızın tescil edilir.

Resen Cins değişikliği işleminde kadastro müdürlüğünce tescil bildirimi düzenlenirken; yapı aplikasyon projesindeki parsel köşe noktaları koordinatlarıyla kadastro müdürlüğündeki parsel köşe noktaları koordinatları farklı ise kadastro müdürlüğündeki parsel köşe noktaları koordinatları, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapıya ilişkin koordinatlarda ise yapı aplikasyon projesindeki yapı köşe noktaları koordinatları esas alınır.

Yapı kullanma izin belgesi ekindeki ölçülerine/koordinatlarına göre taşkın olduğu anlaşılıyorsa taşkın duruma ilişkin arazi kontrolü yapılır ve tespit edilecek taşkın durumuyla ilgili olarak bu maddeye göre işlem yapılır.

Kadastro güncelleme, sayısallaştırma ve benzeri çalışmalarla parsel numaralarının değişmiş olması halinde yapı kullanma izin belgesi veya yapı aplikasyon projesinin bu parsel numaralarına göre yeniden düzenlenmesine gerek bulunmaksızın işlem karşılanır.

2021/2 nolu genelgede belirtildiği üzere ilgisince yapı kullanma izin belgesi ve yapı aplikasyon projesinin fiziki olarak kadastro müdürlüğüne sunulması halinde de işlem resen karşılanır. Bu durumda yapı kullanma izin belgesi ve yapı aplikasyon projesi bu genelge hükümlerine göre işlemin tesciliyle fiziksel ve elektronik ortamda arşivlenir.7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihi itibarıyla "yapı aplikasyon projesi" düzenlenmesi ve onaylanması 2021/2 nolu genelge hükümlerince işlem yapılır.

işlem esnasında, 7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce verilmiş yapı kullanma izin belgesi ekinde düzenlenerek onaylanmış yapı aplikasyon projesi belgesine, idaresinde yapı aplikasyon projesi belgesi yok ise taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup olmadığı irdelenmeksizin mülga 2009/14 nolu genelgede belirtilen onaylanmış rperli kroki'ye itibar edilir.

7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden sonra verilmiş yapı kullanma izin belgesi ekinde düzenlenerek onaylanmış yapı aplikasyon projesi belgesi idaresinde yok ise yine taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup olmadığı irdelenmeksizin 02/01/2022 tarihine kadar mülga 2009/14 nolu genelgede belirtilen onaylanmış rperli kroki'ye itibar edilir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetindeki taşınmazlarda yapı kullanma izin belgesi ekinde yapı aplikasyon projesi idaresinde yok ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapı kadastro müdürlüğünce zeminde ölçülmek suretiyle resen cins değişikliği işlemi yapılır.

işlem, yapı kullanma izin belgesi aranmayan yapılaşmaya ilişkin cins değişikliği işlemi ise, ölçü krokisi düzenlenip idaresine gönderilerek yapı kullanma izin belgesi yerine idaresinden cins değişikliğinin uygunluğuna ilişkin durumuna göre bu maddenin 6 ncı fıkrasında belirtilen hususları içerecek uygunluk yazısı aranır.

## (2). Fıkra

Yapı kullanma izin belgesine tabi olmayan yapılarda cins değişikliğine konu parselin içindeki yapı ve tesislerin yer kontrol noktalarına dayalı olarak yersel yöntemle ölçülerek koordinatları hesaplanır ve paftasına kurşun kalemle tersim edilir. Yeterli sayıda yer kontrol noktaları yoksa parsel köşe noktaları işlem doğrusu olarak alınmak suretiyle yapı ve tesislerin ölçüsü yapılır veya tesis edilen yer kontrol noktalarına dayalı olarak ölçülür.

## (3). Fıkra

Kat mülkiyeti kurulmasına yönelik olmayan cins değişikliği taleplerinde; yapı kullanma izin belgesi kısmi olarak düzenlenmiş ise, zemindeki ve izin verilen kat adedinin aynı olması durumunda izin verilen kat adedine göre, farklı olması durumunda yapı kullanma izin belgesine göre zeminde tamamlanmış kat adedine göre cins değişikliği işlemi yapılır.

#### (4). Fıkra

Resen cins değişikliği hariç cins değişikliğine ilişkin zeminde ölçü kontrolü yapılan yapı ve tesislerin kontrol sonucu işlem dosyasındaki koordinatlarıyla nokta konum doğruluğu dışında uyumsuz ise krokisinin yeniden düzenlenmesi istenir. Yeniden düzenlenen krokisi ve diğer istenen belgelere bağlı olarak yapının varsa taşkın kullanım durumuna ilişkin tescil bildiriminin düşünceler sütununda ve ilgili taşınmazların tapu sicilinin beyanlar sütununda gerekli belirtme yapılarak cins değişikliği yapılır.

#### (5). Fıkra

Mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta mallarında cins değişikliği işlemleri 2004/16 nolu genelge esaslarına göre yapılır.

#### (6). Fıkra

3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesine göre inşaat ve iskân ruhsatı aranmadığından, bu yapılara ilişkin cins değişikliği taleplerinde, inşa edilen yapının yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü aranır. Ancak, bu şartları taşıyan ve yapının tamamlandığı tarihten sonra belediye olan yerlerde bu fıkra hükmü belediyenin yazısına istinaden uygulanabilir. Belediyenin yazısında yapının yapım yılının, yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğunun ve belediyenin kuruluş tarihinin, yapının türü, kullanım amacı ile kaç katlı olduğunun belirtilmesi aranır.

6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici-1 inci maddesinin 14 üncü fıkrası kapsamında kalan yapılaşmaya yönelik cins değişikliği taleplerinin karşılanmasında, ruhsatlandırılmış sayıldığı tespit edilen yapının ilgili belediyesinden "Yapı Kullanma İzin Belgesi" aranır. Yapı kullanma izin belgesinin ilgili belediyesince düzenlenememesi halinde ise, yapı kullanma izin belgesi düzenlenememe gerekçesi de belirtilmek suretiyle yapının kullanıma uygun olduğu ve cins değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığına dair yapının türü, kullanım amacı ile kaç katlı olduğu da belirtilmek suretiyle uygunluk yazısı aranır.

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (ę) fıkrası kapsamında kalan yerlerde, 6360 sayılı Kanunun yayımlandığı tarihten sonra yapılmış yapılara yönelik cins değişikliği talepleri bu fıkra hükümlerine göre karşılanır. Bu fıkra ve aynı Kanunun 27 nci maddesine göre ilgili belediyesince verilecek uygunluk yazısında, cins değişikliği işlemine konu yapının 6360 Sayılı Kanunun yayımlandığı tarihten sonra tamamlandığının veya yapıldığının belirtilmiş olduğu aranır. Verilen uygunluk yazılarında ayrıca, yapının türü, kullanım amacı ile kaç katlı olduğu hususu aranır.

#### (7). Fıkra

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz üzerinde bulunan kamuya ait binanın eski yıllarda yapılmış olması nedeniyle mimari projesinin olmaması ve yapı kullanma izin belgesi ibraz edilememesi durumunda, taşınmazın bulunduğu yere göre valilik veya belediyece yapının türü, kullanım amacı, kaç kattan ibaret olduğu, binanın kullanıma elverişli olduğu ve cins değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığına dair yazı aranır. Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca tescil talep yazılarında yapıya ilişkin bu bilgilerin bulunması halinde ayrıca belediye/valilik yazısı aranmaz.

## (8). Fıkra

Yapılı taşınmazın yapısız hale geldikten sonra cins değişikliğine konu edilmeden yeniden yapılı hale gelmesi nedeniyle yapılan cins değişikliği taleplerinde, eski ve yeni binanın şekilleri ve cinsleri tescil bildiriminde gösterilir. Eski binanın şekli ve cinsi usulünce iptal edilerek talep aynı işlemde karşılanır. Bu durumda ara işlem olarak parselin cinsi arsa olarak değiştirilmez ve yapısızken yapılı hale getirme döner sermaye hizmet bedelinin tahsili sağlanır.

## (9). Fıkra

Yapılıyken yapısız hale gelen cins değişikliği taleplerinde; kadastro müdürlüğünün veya lisanslı büronun teknik personeli tarafından zeminde gerekli inceleme yapıldıktan sonra değişiklik için tescil bildirimi düzenlenir. Yapının yıkılmış olduğu zemin incelemesiyle tespit edilerek tescil bildiriminin kroki bölümünde yıkılmış yapının sınır çizgileri üzerine (X) işareti konularak çizimi iptal edilir. Bu kapsamda binanın yıkıldığına dair belge istenmediği gibi rapor da düzenlenmez.

## (10). Fıkra

Bina yapımı ve yıkımı ile ilgili olmayan ve taşınmazın bağ, bahçe, tarla ve benzeri tarımsal vasıfta iken, arsa, fındıklık, zeytinlik, ve benzeri tarımsal vasıflara dönüştürülmesi veya tersi işlem taleplerinde; il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüş yazısına göre tescil bildirimi düzenlenmek suretiyle cins değişikliği yapılır.

Entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar, ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece (belediye/valilik) incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur.

Parselin cinsinin "Sera" olarak değiştirilmesine ilişkin işlemlerde; parselin tamamını kapsamaması halinde sera tesisi ölçülmez. Bir kısmını kapsamaması halinde ise seranın, parsel köşe noktalarına gelmeyen sınır noktaları ölçülerek paftasına tersim edilir ve tescil bildiriminde cinsi, sera vasfı dışındaki tescilli vasfıyla birlikte (Sera ve tarla gibi) yazılır.

İlgilisinin talebi Lisanslı büroca/kadaastro müdürlüğünce alınarak, il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünce görevlendirilecek personelle birlikte zemine gidilir. Zemin çalışması sonucu tarım ve orman müdürlüğünce uygun görüşünü içeren yazısı, etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesiyle fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair yazı aranır. Taşkın

kullanım tespit edilmesi halinde;

Yapılı hale gelmeye ilişkin cins değişikliğine konu yapı ve tesislerde tespit edilen taşkın kullanım durumları ve miktarı, ölçüleriyle birlikte işlemine göre ölçü krokisinde ve tescilden sonra paftasında gösterilir. Ayrıca, bu durum ilgili taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar sütununda/özel sicilinin düşünceler sütununda belirtilir.

Bu işlem için yapıyken yapısız hale gelme işlemleri için belirlenen döner sermaye hizmet bedeli, ayrıca parselin yer gösterme döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.

## (11). Fıkra

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Kanun'un Geçici 2 nci maddesi kapsamına giren binaların cins değişikliği talepleri, valilikler veya belediyelerce verilen ve iskân belgesi yerine geçen belgelerin ibrazı halinde karşılanır. Ancak, bu madde 2981 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde sayılan alanlarda uygulanmaz.

## (12). Fıkra

Güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisine (GES) yönelik cins değişikliği işleminde; Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 17 nci maddesince yapılan imar planında parselin planla getirilen kullanım amacına göre "arsa" olarak özgülenmiş olduğunun planı onaylayan idaresince bildirilmiş olması halinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün görüşü aranmaz. Şayet planla oluşan parsel tarımsal niteliği korunacak alanda kaldığı bildirilmiş ise tarımsal niteliği korunmak suretiyle üzerinde GES'in işletmeye girmiş olmasında sakınca bulunmadığına dair il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün yazısı aranır.

GES'in ve trafo binasının yapılacağı parselin mülkiyeti gerçek kişi veya özel hukuk tüzel kişisine ait ise, yapı kullanma izin belgesi (trafo yapısına ilişkin) aranır, kamuya ait parsellerde ise yapı kullanma izin belgesi aranmayıp, yerine GES'i kuran idarenin uygunluk görüşü (Trafo'ya ilişkin yapı cinsi de belirtilerek) aranır. GES amaçlı cins değişikliği resen cins değişikliği olarak değerlendirilmez.

Cins değişikliği için GES'in kurulumunun tamamlandığı ve işletmeye girdiğini gösteren Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi yazısı (Şayet, özelleştirmek suretiyle böyle bir görev verilmiş ise görev ve yetkili olduğunu bildirdiği kuruluşun yazısı) aranır.

Malik tarafından güneş panellerinin tapu kütüğünde gösterilmesinin istenilmesi halinde, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin (Şayet, özelleştirmek suretiyle böyle bir görev verilmiş ise görev ve yetkili olduğunu bildirdiği kuruluş tarafından), güneş enerjisi panellerinin sayısına ilişkin yazısı aranır.

Bu yazı üzerine, düzenlenecek tescil bildiriminin düşünceler kısmında "Bu parsel üzerinde ... adet güneş paneli vardır." şeklinde belirtme yapılır. Tapu müdürlüklerince, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 53

üncü maddesi kapsamında panellerin eklenti olarak gösterilebilmesi için eklentinin adedi ve cinsi ile birlikte kıymet takdirinin açıkça gösterilmesi gerektiği, şayet kıymet takdiri gösterilemeyecek ise, tapu sicilinin beyanlar hanesine, "Bu parsel üzerinde ... Adet Güneş Paneli Vardır." Şeklinde belirtme yapılır.

Cins değişikliği işleminde ücret, trafo binasına göre hesaplanır. Trafo binasına ilişkin ölçüler ölçü krokisinde gösterilir. Tescil bildiriminde taşınmazın yeni cinsi, yapı kullanma izin belgesindeki/uygun görüş yazısındaki trafo binasına ilişkin bilgilerine ve GES' in işletmeye girdiğine dair yazıdaki bilgilerine göre GES Alanı ve tescilli parsel vasfı belirtilmek suretiyle belirlenir (Örneğin, "Bir Katlı Betonarme Trafo Binası ve GES Alanı ve Arsa" gibi). Parsel sınırlarına göre güneş panellerinde veya trafo binasında taşkın kullanım tespit edilmesi halinde, taşkın kullanım yönüyle bu maddenin 10 uncu fıkrasınca da işlem yapılır. Güneş panelleri paftasına işlenmez.

### (13). Fıkra

İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapılaşmaya yönelik cins değişikliği işlemlerinde, 2018/8 nolu genelge esaslarına göre işlem yapılır.

### (14). Fıkra

Kat irtifakı tesis edilmiş olması koşuluyla;

- a) Yaygın kat mülkiyetine konu yerlerde yapı kullanma izin belgesi olan binanın,
- b) Blok yapılarda ise bütün bağımsız bölümleri için yapı kullanma izin belgesi olan bloğun, resen cins değişikliği yapılır.

### (15). Fıkra

6360 sayılı Kanun ile mahalleye dönüştürülen yerleşim yerlerinde; 3194 sayılı İmar Kanununun 8/ğ maddesindeki şartları sağladığı belediye yazısında belirtilmesi halinde, 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesine göre işlem yapılır.

3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesinde yer alan "Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz." hükmünce, köy yerleşik alan sınırı içerisinde taşınmazın tescilli tarımsal cinsinden başka bir tarımsal niteliğe dönüştürülmek üzere cins değişikliği talebinde bulunulması halinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşü aranır. Tescilli cinsinden "arsa" cinsine dönüştürülmesi yönünde cins değişikliği talep edilmesi durumunda ise, belediye/valilik uygunluk yazısı aranır.

### (16). Fıkra

Lisanslı bürolarca yapılan yapı hale gelmeye yönelik cins değişikliği işleminde; parsel üzerindeki yapı ve tesisler, parsel sınırlarına bitişik ya da desimetre büyüklüğünde sınıra yakın veya diğer



parşel, yol, yeşil alan gibi tescil dışı alanlara tecavüzlü ise arazi kontrolü yapılır. Diğer durumlarda ise parşel üzerindeki yapı ve tesislerin parşel içerisinde kaldığı ortofoto, uydu görüntüsü vb. yöntemler ile incelenerek tespit edilebiliyor ise arazi kontrolü yapılmaksızın yalnızca büro kontrolü yapılır.

## **(17). Fıkra**

Mezarlık vasfında tescilli parşelin, mezarlık vasfının değiştirilmesine ilişkin taleplerde, Mezarlık Yerlerinin İnşası İle Cenaze Nakil Ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmeliğin 45 inci maddesi hükümlerince ilgili Bakanlıklarının mahalli kuruluşlarının uygun görüşleri aranır. Uygun görüşlerin varlığı halinde taşınmazın yeni vasfına ilişkin ilgili belediyesinin/valiliğinin uygun görüşleri ayrıca aranır.

## **(2) Muhdesatın Taşınmazın Cinsine Taşınması İşlemi**

### **A) Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar**

#### **(1). Fıkra**

Tapu kütüğünün beyanlar sütununda kayıtlı muhdesat ile taşınmaz mülkiyetinin aynı kişide birleşmesi nedeniyle muhtesatın taşınmazın cinsinde gösterilmesinin talep edilmesi halinde, kayıtlı muhtesatın zeminde varlığının tespit edilmesi suretiyle tescil bildirimini düzenlenerek muhdesat parşelin niteliği sütununa taşınır ve muhdesat kaydından terkin edilir. Muhdesat yapı ise, yapı kullanma izin belgesi veya yapının kullanıma uygunluğuna dair yazı aranmaksızın işlem yapılır.

#### **(2). Fıkra**

Muhtesatın zeminde varlığının tespit edilmesine yönelik çalışmalarda muhtesatın tescilli ölçü değerleriyle uygunluğu kontrol edilir. İlave kat yapılmış olduğunun tespiti halinde sadece kayıtlı muhtesat taşınmazın cinsine taşınır. Bu kontrol sırasında yapının yıkılarak yeniden yapıldığının tespiti halinde ise muhdesat taşınmazın cinsine taşınmaz. Bu durumda yapılaşmaya ilişkin yeni bir cins değişikliği talep edilmesi halinde, bu genelgenin cins değişikliğine ilişkin ilgili hükümleri uygulanır.

Yıkıldığı tespit edilen muhtesatın terkin talebinde bulunması durumunda bu genelgenin muhtesatın terkinine ilişkin maddesine göre işlem yapılır.

#### **(3). Fıkra**

Kayıtlı muhdesat tarımsal nitelikli ise, zeminde gerekli çalışma bu genelgenin 16. maddesinin 1/B-10 uncu fıkrasında belirtildiği üzere il/ilçe tarım ve orman müdürlüğü personeliyle birlikte yapılır. İl/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk yazısına göre işlem yapılır.

#### (4). Fıkra

Bu işlemlerde, yapılyken yapısız hale gelme işlemleri için belirlenen döner sermaye hizmet bedeli/hizmet ücreti, ayrıca zemin çalışması için ise parselin yerinde gösterilmesi döner sermaye hizmet bedeli/hizmet ücreti ilave olarak tahsili sağlanır.

#### (5). Fıkra

Kayıtlı muhdesat 2/B parselinde ve taşınmazın cinsine taşınmasının talep edilmesi halinde 2013/12 nolu genelge hükümlerine göre kadastro müdürlüğünce işlem yapılır ve yasal muafiyet gereği döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

### (3) Muhdesatın Terkini İşlemi

#### A) Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

##### (1). Fıkra

Kayıtlı muhtesatın zeminde mevcut olmadığından kaydından terkininin talep edilmesi durumunda, söz konusu muhdesat yapı ise yıkıldığından Lisanslı büroca/kadaastro müdürlüğünce zeminde tespit edilir.

##### (2). Fıkra

Kayıtlı muhdesat tarımsal nitelikli ise, zeminde gerekli çalışma bu genelgenin 16 inci maddesinin 1/B-10 uncu fıkrasında belirtildiği üzere il/ilçe tarım ve orman müdürlüğü personeliyle birlikte yapılır.

##### (3). Fıkra

Bu işlemlerde, yapılyken yapısız hale gelme işlemleri için belirlenen döner sermaye hizmet bedeli/hizmet ücreti, ayrıca zemin çalışması için ise parselin yerinde gösterilmesi döner sermaye hizmet bedeli/hizmet ücreti ilave olarak tahsili sağlanır.

##### (4). Fıkra

Paftasına işlenmiş muhdesatlarda tescil bildirimi düzenlemek suretiyle işlem yapılır. Şayet, muhdesat paftasında işlenmemiş ise tescil bildirimi düzenlenmez ve terkin edilmesi için yazıyla tapu müdürlüğüne bildirim yapılır. Terkin edilecek muhdesat tarımsal nitelikli ise il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk yazısı, tapu müdürlüğüne yazılacak yazıya eklenir. Tapu müdürlüğünce muhtesatın terkininden sonra kadastro müdürlüğüne yazılı bilgi verilir. Tescil

bildirimi düzenlenmesi halinde krokisinde terkin edilecek muhdesat yapı parseliyle birlikte gösterilir ve yapı sınır çizgileri üzerine (X) işareti konularak çizimi iptal edilir.

# İrtifak Hakkı

# Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

## MADDE 19-

### (1). Fıkra

Tescil harici taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisi edilmesi istenildiğinde hakkın kapsadığı kısım BÖHKBÜY hükümlerine uygun olarak ölçülür. fenni belgelerine ve paftasına çizilir taşınmazın niteliği esas alınarak tescil edilir ve MEGSİS'e işlenir.

### (2). Fıkra

Kamulaştırma Kanunu kapsamındaki irtifak hakları hariç "parcel ile parsel veya kişi ile parsel" arasında kurulacak olan irtifak hakları ilgililerince irtifak hakkı güzergahı zeminde işaretlenerek leh ve aleyhe ilişkin beyanları alınmak suretiyle Lisanslı büroca ya da kadastro müdürlüğüne işlem yapılır.

### (3). Fıkra

İlgilileri tarafından zeminde işaretlenen irtifak hakkı güzergâhı ölçülür. Ölçü işlemlerinden sonra irtifak hakkı ile ilgili olarak düzenlenen iki nüsha değişiklik tasarımının (Ek-7/Örnek-10) İmar Kanunu ve yönetmeliklerine uygunluğunun onayı için taşınmaz malların bulunduğu yere göre, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeninin olumlu kararının alınması ve onay için belediye başkanlığına, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise il encümeninin olumlu kararının alınması ve onay için valiliğe yazıyla gönderilir (Örnek-11,11-a, Örnek-12,12-a).

Belediye veya valilikçe değişiklik tasarımının onaylanması halinde, kararın tarih ve no'su tescil bildiriminde belirtilmek suretiyle tescil bildirim düzenlenir (Ek-6 A/B, Örnek-13A/B). Tescil bildirim düzenleyenler tarafından imzalanarak kadastro müdürü tarafından onaylanır. İşlemin lisanslı bürolarca yapılması durumunda ise tescil bildirim düzenleyen lisanslı mühendis tarafından imzalanarak kontrol ve onay için kadastro müdürlüğüne sunulur.

### (4). Fıkra

İrtifak hakkının yol, meydan gibi tescile tabi olmayan taşınmazlar üzerinden geçmesi durumunda, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 999. Maddesi gereğince irtifak hakkı kapsamında kalan

kısımlar, yeni ada ve parsel numarası verilip tapu planı düzenlenerek Hazine, belediye veya köy tüzel kişiliği adına mevcut vasfı ile tescil edilmek suretiyle irtifak hakkı tescil edilir. Tescili yapılan bu yerin, irtifak hakkı için tescil edildiği ve başka bir amaçla kullanılamayacağı hususu tapu sicilinin beyanlar sütununda belirtilir.

Tescili gerektiren bir aynı hakkın doğması nedeniyle tapuya kaydedilen taşınmazda, daha sonra amacın ortadan kalktığı ve tescile tabi olmayan bir taşınmaza dönüştüğünün anlaşılması durumunda hazırlanacak tescil bildirimi ile parsel re'sen tapu sicilinden terkin edilir.

## (5). Fıkra

Üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olan parselin başka parsellerle birleşmesi durumunda, önceki parsel üzerindeki irtifak hakkının isabet ettiği alanlar yeni parsellerin tapu planında gösterilir ve tapu kayıtlarına nakli, Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerince yapılır. İrtifak hakkı parçasının tescilsiz alana isabet etmesi halinde bu parçanın, bu maddenin 4 üncü fıkrasına göre tescil işlemi yapılır.

## (6). Fıkra

İrtifak hakkının terkin taleplerinde, hakkın tesisinde izlenen usul ve esaslar çerçevesinde terkin işlemi yapılır.

## (7). Fıkra

Talebe bağlı işlemler kapsamında parselin tamamı veya bir kısmı üzerinde irtifak hakkı tesisi işlemi talep edilmesi halinde tescil bildirimi düzenlenir.

# Birleştirme

# Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

## MADDE 20-

### (1). Fıkra

Birleştirme işleminin yapılabilmesi için taşınmazların birbirine bitişik olması zorunludur.

### (2). Fıkra

Birleştirme işlemi ile ilgili parsellerin pafta tersimatı ve yüzölçümü kontrolü parsel bazlı yapılır. Birleşecek parsellerde yüzölçümü yanılma sınırı ve/veya nokta konum doğruluğunda hata bulunması durumunda hata 2022/7 nolu Genelge'ye göre düzeltilir.

### (3). Fıkra

İşlemin Lisanslı büro tarafından yapılması esnasında parsellerde yanılma sınırları dışında hata tespit edilmesi halinde düzeltilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Kadastro müdürlüğüne hata mevzuatına göre ivedilikle düzeltilerek sonucundan Lisanslı büroya bilgi verilir.

### (4). Fıkra

Kontrol işleminden sonra birleştirme işlemi için düzenlenen iki nüsha değişiklik tasarımının ( Ek-7/Örnek-14) İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygunluğunun onayı için taşınmazların bulunduğu yere göre; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeninin, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise il encümeninin olumlu kararı alınmak üzere belediye veya valiliğe yazıyla gönderilir ( Örnek-15, 15-a, Örnek-16, 16-a).

### (5). Fıkra

Belediye veya valilikçe değişiklik tasarımının onaylanması halinde, kararın tarih ve no'su tescil bildiriminde belirtilmek suretiyle tescil bildirimi düzenlenir. (Ek-6 A/B, Örnek-17A/B) Tescil bildirimi düzenleyenler tarafından imzalanarak kadastro müdürü tarafından onaylanır. İşlemin lisanslı bürolarca yapılması durumunda ise tescil bildirimi düzenleyen lisanslı mühendis tarafından imzalanarak kontrol ve onay için kadastro müdürlüğüne sunulur.



## (6). Fıkra

Birleştirme işlemiyle oluşan parselin köşe noktaları esas alınarak hesaplanan koordinat değerleri ve yüzölçümü tescil bildiriminde gösterilir.

## (7). Fıkra

İki veya daha fazla parselin birleşmesi halinde, birleşen parsellerin numaraları iptal edilir ve birleştirme sonucu oluşan parselde usulüne uygun yeni parsel numarası verilir.

## (8). Fıkra

Birleştirme işlemine tabi parsellerdeki irtifak hakları, tescil bildiriminin krokisinde ve düşünceler sütununda gösterilir.