



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



Sayı : 70156023-010.06.02-E.2959836

29.12.2017

Konu : Mimari projelerin elektronik ortamda alınması ve hatalı blok/bölüm numaralarında düzeltme

MERKEZ BİRİMLER + BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

- İlgi : a) 19.9.2011 tarihli ve 2011/3 (1721) sayılı Genelge.  
b) 24.4.2017 tarihli ve 2017/3 (1774) sayılı Genelge.  
c) 24.8.2017 tarihli ve 2017/6 (1777) sayılı Genelge.

Genel Müdürlüğümüzce başlatılan elektronik arşiv çalışmaları kapsamında yürürlüğe konulan ilgi (b) Genelgenin 7'nci maddesi ile mimari projelerin, protokol imzalanan kurumlar tarafından gerekli imzaların alınması sonrasında elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilmesine ilişkin standartlar belirlenmiş olup, ilgi (c) Genelge ile başlatılan uygulamaya göre; müellifi mimar tarafından hazırlanan mimari projenin yetkili idarelerce maliklerin imzaları alınmak ve onaylanmak suretiyle, Genel Müdürlüğümüz tarafından belirlenen standartlara uygun şekilde taranarak, güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüklerine gönderilmesi gerekmektedir.

Mimari projelerdeki düzeltme ve değişiklikler de ilgili idarelerce tarafından aynı yöntemle elektronik ortamda gönderilecek, oluşturulacak dijital arşiv ilgilileri ve sektörle elektronik ortamda paylaşılacaktır.

Konuya ilişkin <https://mimariproje.tkgm.gov.tr> adresi üzerinden web uygulaması kullanılmaya başlanmış olup, tüm belediyeler ve yetkili diğer kurumların uygulamaya geçebilmesi için gerekli hazırlıklarını 31/12/2017 tarihi itibarı ile tamamlamaları gerekmektedir.

Bu kapsamda; yetkili idarelerce elektronik ortamda gönderilen projelere istinaden kat irtifakı/mülkiyeti kurulması işlemlerinde ve ilgi (a) Genelge uyarınca yapılacak hatalı blok ve bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar aşağıda belirlenmiştir.

**I-Yetkili İdarelerce Elektronik Ortamda Gönderilen Projelere İstinaden Kat İrtifakı/Mülkiyeti Kurulması**

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması için gereken belgeler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12' nci ve 14' üncü maddelerinde sayılmıştır. Müdürlüklerimizce yapılacak kat mülkiyeti/irtifakı kurulması işlemlerinde Mevzuat'ta sayılan belgeler aranılmaya devam edilecektir.

Bununla birlikte elektronik ortamda gönderilen mimari projelere istinaden gerçekleştirilecek olan kat mülkiyeti/irtifakı kurulması işlemlerine aşağıdaki hususlara göre yön verilmesi gerekmektedir.

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 70156023-010.06.02-E.2959836

29.12.2017

Konu : Mimari projelerin elektronik ortamda alınması ve hatalı blok/bölüm numaralarında düzeltme

1- 634 sayılı Kanun'un 12'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (a) bendinde sayılan hususları taşıyan, anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış, yetkili idare tarafından onaylanmış mimarî proje ilgi (b) Genelgede belirtilen standartlarda taranarak <https://mimariproje.tkgm.gov.tr> adresli web servisi üzerinden gönderilecektir.

Malik veya paydaş imzalarının; bağımsız bölüm listesinde, proje kapağında, projenin uygun bir yerinde veya elektronik ortamda proje ile ilişkilendirilmiş ve yetkili idarece onaylanmış bir belgede olması yeterlidir. Tüm sayfaların veya bağımsız bölümlerin ayrı ayrı imzalanmış olması aranmaz.

2- Evvelce cins değişikliği yapılmış olan taşınmazlar üzerinde doğrudan kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin tapu işleminde yapı kullanma izin belgesinin elektronik ortamda gönderilmesi durumunda ayrıca fiziki belge aranmaz.

3- Kat mülkiyetini/irtifakını kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış yönetim planının ibrazı gerekir. Toplu yapılarda bu kapsamdaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim planı ibraz edilir. Malik veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planının elektronik ortamda gönderilmesi durumunda ayrıca fiziki belge aranmaz.

## II-Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm Numaralarının Düzeltilmesi

Genel Müdürlüğümüzce hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi işleminin yapılmasında uygulanacak usul ve esaslar ilgi (a) Genelge ile belirlenmiş olmakla birlikte, ilgi (c) Genelge ve Genelge öncesi imzalanan protokoller kapsamında, elektronik ortamda alınan mimari projelerde gerçekleştirilecek hatalı blok veya bağımsız bölüm numaraları düzeltmelerinde aşağıdaki hususlara uyularak işlemlere yön verilecektir.

1- Fiziki olarak kurumumuz arşivlerinde bulunan ve elektronik ortama aktarılmamış vaziyet planı/mimari projelerde yapılacak düzeltmelerde; ilgi (a) Genelge uyarınca işlem yapılmaya devam edilecektir.

2- Elektronik ortamda kurumumuza gönderilmiş veya müdürlüklerimizce taranarak elektronik ortama aktarılan vaziyet planı/mimari projelerde yapılacak düzeltmelerde;

a- Kadastro müdürlüklerince veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca düzenlenecek ilgi (a) Genelge ekinde yer alan teknik rapora istinaden yapılacak düzeltme işlemlerinde; düzeltmeye konu taşınmazda mevcut uyumsuzluğun rapora bağlanması için ilgilileri tarafından kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosuna başvuru yapılır.

Düzeltilmeye konu taşınmazın, yaygın kat mülkiyetinde bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde, taşınmazın tamamı için, blok numarasında/adında veya hem blok hem de bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde taşınmazın tamamı için; blok numarası dışında sadece

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 70156023-010.06.02-E.2959836

29.12.2017

Konu : Mimari projelerin elektronik ortamda alınması ve hatalı blok/bağımsız bölüm numaralarında düzeltme

bağımsız bölüm numaralarında hata olması halinde ise ana taşınmazın tamamı için veya blok bazında teknik rapor ve Tapu Planları Tüzüğüne uygun olarak talebin konusuna göre vaziyet planı veya bağımsız bölüm planları düzenlenir.

Teknik rapor ile vaziyet planı ve/veya bağımsız bölüm planının hazırlanması aşamasında, kadastro müdürlüğü personeline incelenmesi gereken sicile ilişkin dayanak belgeler ve mimari proje elektronik ortamda sağlanır. Lisanslı harita kadastro mühendislik büroları ise paylaşımına ilişkin teknik alt yapı kuruluncaya kadar sicile dayanak belgeler ile mimari projeleri ilgili tapu müdürlüğünde elektronik ortamda inceleyerek, elektronik ortamda temin eder.

Vaziyet planı/bağımsız bölüm planı hazırlanması aşamasında, elektronik ortamda paylaşılan görüntüler print screen, vb. yöntemler kullanılarak sadece değişiklik talebine konu edilen alanların düzeltilmesi yapılır. Blok/bağımsız bölüm numaralandırılması dışında bir değişiklik yapılmaz.

Teknik rapor ile talebin konusuna göre düzenlenen vaziyet planı ve/veya bağımsız bölüm planları onanmak üzere yetkili idareye gönderilir. Yetkili idare tarafından onaylanan belgeler düzeltme işleminin yapılmasına ilişkin üst yazı ile birlikte taranarak, web servisi üzerinden güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir.

Bu bildirim üzerine tapu müdürlüğü tarafından, bağımsız bölüm veya blok numaraları ile fiili durum arasında uyumsuzluk olduğu hususunda, hatalı bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde; "... tarihli teknik rapor ile vaziyet planı/bağımsız bölüm planlarına göre; bu bağımsız bölümün/bloğun projede belirlenen bağımsız bölüm numarası/blok numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur." şeklinde ... tarih ... yevmiye ile belirtme yapılır.

Ayrıca, yapılan bu işlemin sonucundan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35/f bendi ve 38. maddesi uyarınca, ilgililerine tebligat yapılması için kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından tespit edilen yöneticiye; yöneticinin tespit edilememesi halinde ise, Türk Medeni Kanunu'nun 1019. maddesi uyarınca tapu müdürlüğünce ilgililerine tebligat yapılır.

Kat maliklerinin talebine ya da kat malikleri kurulu kararı gereğince yöneticinin talebine istinaden tescil istem belgesi düzenlenerek, düzeltmeye konu blokların veya bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aynî veya kişisel haklar, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhler bulunması halinde, hak lehtarından ve şerhi talep eden idarelerden düzeltmeye ilişkin muvafakat alınmak sureti ile düzeltme işlemi yapılır.

Hatalı blok/bağımsız bölüm numaraları düzeltmesi işlemlerinde düzenlenecek tescil istem belgesine, yetkili idarenin üst yazısı ve teknik raporun tarihleri ve sayıları belirtilmek sureti ile

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



T.C.  
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : 70156023-010.06.02-E.2959836

29.12.2017

Konu : Mimari projelerin elektronik ortamda alınması ve hatalı blok/ba ımsız bölüm numaralarında düzeltme

talebin konusuna göre düzenlenen vaziyet planı ve/veya bağımsız bölüm planlarına uygun olarak düzeltme işlemi yapıldığına dair malik imzaları alınır.

Düzeltilme işlemi ile birlikte, daha önce tesis edilen fiili kullanımın uyumsuzluğuna ilişkin belirtme terkin edilerek, tapu kütüğünün beyanlar bölümüne; " Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. .... Numaralı blok, ... numaralı blok olarak düzeltilildi. .... Numaralı bağımsız bölüm, ... Numaralı bağımsız bölüm olarak düzeltilildi. ... Numaralı kat, ... numaralı kat olarak düzeltilildi." şeklinde belirtme yapılır.

Hatadan etkilenen bir kısım bağımsız bölüm malikinin talebi veya karşılıklı bağımsız bölüm maliklerinin bireysel olarak (mükerrer bağımsız bölüm numarası oluşturulmayacak şekilde) başvurusu üzerine düzeltme yapılmış ise sadece düzeltme yapılan bağımsız bölümlerdeki beyan belirtmelerine ilişkin olarak da aynı usul izlenerek işlem tamamlanır.

**b-** Doğrudan yetkili idare tarafından yapılacak düzeltme işlemlerinde; yetkili idare tarafından Tapu Planları Tüzüğüne uygun olarak düzenlenmek ve onaylanmak sureti ile talebin konusuna göre vaziyet planı ve/veya bağımsız bölüm planları ile düzeltme işlemi yapılmasına ilişkin üst yazı taranarak, web servisi üzerinden güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir.

Yetkili idare tarafından düzeltmeye dair vaziyet planı ve/veya bağımsız bölüm planının hazırlanması aşamasında, incelenmesi gereken mimari proje, <https://mimariproje.tkgm.gov.tr> adresi üzerinden, gerekli kriterlere göre sorgulanmak sureti ile incelenir.

İlgi (a) Genelgede belirtilen usule göre kat maliklerinin talebi veya kat malikleri kurulu kararı gereğince yönetici talebi ile yapılan düzeltme işleminde, işleme konu blokların veya bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aynı veya kişisel haklar, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhler bulunması halinde, hak lehtarından ve şerhi talep eden idarelerden düzeltmeye ilişkin muvafakat alınmak suretiyle, tapu kütüğünün beyanlar bölümüne; "Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. .... Numaralı blok, ... numaralı blok olarak düzeltilildi. .... Numaralı bağımsız bölüm, ... Numaralı bağımsız bölüm olarak düzeltilildi. ... Numaralı kat, ... numaralı kat olarak düzeltilildi. ... Tarih ... Yevmiye" şeklinde belirtme yapılır. Hatalı blok/bağımsız bölüm numaraları düzeltilmesi işlemlerinde düzenlenecek tescil istem belgesine, yetkili idarenin üst yazısı ile talebin konusuna göre düzenlenen vaziyet planı ve/veya bağımsız bölüm planlarına uygun olarak düzeltme işlemi yapıldığına dair kat maliklerinin veya kat malikleri kurulu kararı gereğince yönetici/yöneticilerin imzaları alınarak işlem tamamlanır.

**c-** Elektronik ortamda kurumumuza gönderilmiş veya müdürlüklerimizce taranarak elektronik ortama aktarılan vaziyet planı/mimari projelerde, bu talimatın II numaralı başlığının

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gere i bu belge elektronik imza ile imzalanmı tır.**



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



Sayı : 70156023-010.06.02-E.2959836

29.12.2017

Konu : Mimari projelerin elektronik ortamda alınması ve hatalı blok/baımsız bölüm numaralarında düzeltme

2'nci maddesi kapsamında yapılan düzeltmeler, mimari proje görüntüleme ekranında sistem tarafından liste şeklinde görüntülenecek olup, mimari projeler üzerinde elektronik ortamda herhangi bir değişiklik yapılmayacaktır. Ayrıca elektronik ortamda sisteme atılmış ve belge olarak arşivimizde mevcut bulunan mimari projelerde de herhangi bir düzeltme, tescil, ilgililerinin imzalarının alınması vb. uygulamalar yapılmayacaktır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL  
Genel Müdür V.

Ek : Uygulama kılavuzu

Dağıtım:

MERKEZ BİRİMLER + BÖLGE  
MÜDÜRLÜKLERİNE

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**