



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



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

12.7/2021

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 Resmi 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 bildirim düzenlenir. Tapu müdürlüğüne gönderilen tescil bildirim 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



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

12.7/2021

Yapılan düzenlemelere göre;

**Resen Cins Değişikliği:**

3194 sayılı İmar Kanununun “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 Kanununun 2. ve 3. maddesi ile 3194 sayılı Kanununun 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.

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 müdürlüğüne herhangi bir arazi kontrolü yapılmadan tescil bildirimini 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, Kanunun yürürlük tarihinden önce hazırlanarak onaylanmış olması halinde onaylanan belgeye itibar edilir.



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



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

12.7/2021

7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihi itibarıyla ilgili idarece Mekansal Adres Kayıt Sistemine Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi yüklendiğinde; resen cins değişikliği işlemi yapılmak üzere belgeler, Mekansal Adres Kayıt Sistemi üzerinden ilgili Kadastro Müdürlüğünün MEĞSİS 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 bildirimini başkaca bir belge aranmaksızın elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu Müdürlüğüne 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.

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



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



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

12.7/2021

Dağıtım:

Gereği:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına

İçişleri Bakanlığına

Kültür ve Turizm Bakanlığına

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına

81 İl Valiliğine

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine

## YAPI APLİKASYON PROJESİ

(EK-1)

İL	ANKARA
İLÇESİ	YENİMAHALLE
MAHKOYU	YAKACIK
PAFTA NO	H29-C-21-A-3-B
ADA NO	134
PARSEL NO	5
BINA/BLOK NO	

ADI SOYADI	DÜZENLEYEN VE UYGULAYAN HARİTA MÜHENDİSİ	DENETİME İLİŞKİN FENNİ MESUL İDARE HARİTA MÜHENDİSİ	ONAY (MÜHÜR) İDARE
TARİH			
İMZA			

\*Taşınmaz üzerinde birden fazla bina veya blok varsa kroki ve bilgileri bu belge üzerinde ayrı ayrı gösterilecektir.

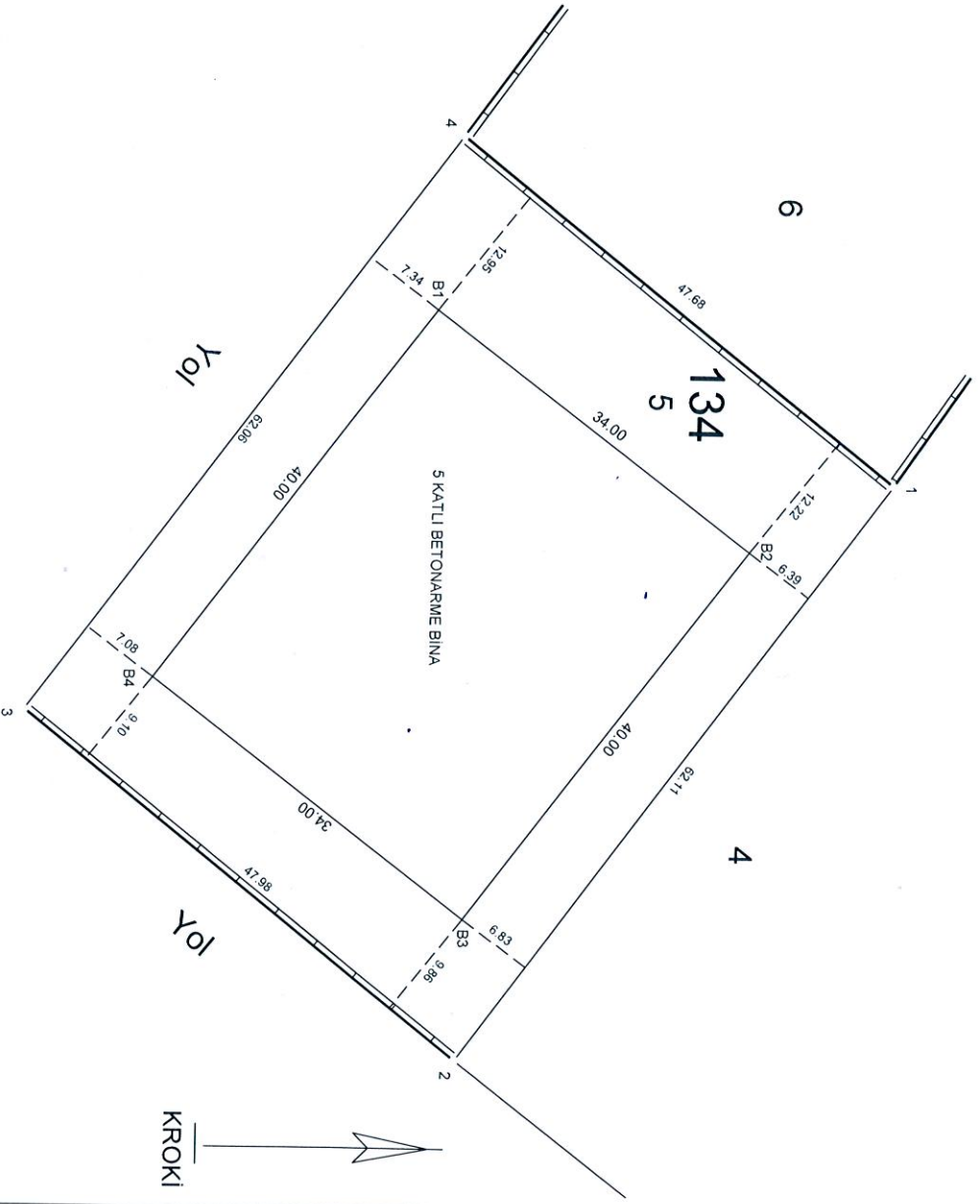
## YAPI APLİKASYON PROJESİ

(ÖRNEK-1)

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	YENİMAHALLE
MAHİKÖYÜ	YAKACIK
PAFTA NO	H29-C-21-A-3-B
ADA NO	134
PARSEL NO	5
BINABLOK NO	

## KOORDİNATLAR

Noktano	Y	X	MK
1	456911.34	4289796.34	
2	456961.37	4289759.53	
3	456931.66	4289721.86	
4	456881.85	4289758.87	
B1	456896.79	4289756.91	0.21
B2	456917.24	4289784.07	0.21
B3	456949.19	4289760.01	0.21
B4	456928.74	4289732.85	0.21

DÜZENLEYEN VE UYGULAYAN  
HARİTA MÜHENDİSİDENETİME İLİŞKİN  
FENNİ MESUL İDARE  
HARİTA MÜHENDİSİONAY (MÜHÜR)  
İDARE

ADI SOYADI

TARİH

İMZA

\*Taşınmaz üzerinde birden fazla bina veya blok varsa kroki ve bilgileri  
bu belge üzerinde ayrı ayrı gösterilecektir.