



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



Sayı : E- 74982866-010.06.02-12703244/15554783
Konu : Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesisi
İşlemlerinde Üç Boyutlu Sayısal
Yapı Modeli Hk.

13.02.2025

GENELGE
2025/2

- İlgi:
- 24.08.2017 tarihli ve 2017/6 sayılı Mimari Projelerin Elektronik Ortamda Alınması Genelgesi.
 - 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.
 - 01.09.2021 tarihli ve 2021/4 sayılı Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Genelgesi.
 - 12.07.2021 tarihli ve 2021/2 sayılı Re’sen Cins Değişikliği Genelgesi.
 - 12.04.2023 tarihli ve 2023/5 sayılı Talebe Bağlı İşlemlerin Yapımı ve Kontrolü Genelgesi.
 - 27.09.2022 tarihli ve 31966 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik.

AMAÇ VE KAPSAM

MADDE 1- (1) Bu genelge ile, ruhsat vermeye yetkili belediyeler ile diğer kurumlar, kadastro müdürlükleri ve tapu müdürlüklerindeki kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde üç boyutlu sayısal yapı modelinin ne şekilde yapılması gerektiğinin açıklanması amaçlanmıştır.

(2) Mekânsal bilgi sistemi altyapısını oluşturmak ve şehirlerin planlanması, arazi yönetimi, afet yönetimi, adil vergi toplanması, kültürel ve doğal varlıkların korunması, enerji verimliliği gibi fayda sağlayan ve akıllı şehirlerin de temel ihtiyacı olan üç boyutlu mülkiyet çalışmalarında yararlanılmak amacıyla üç boyutlu sayısal yapı modeli oluşturulmasını kapsar.

DAYANAK

MADDE 2- (1) 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 480. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 12. ve 14. maddeleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uyarınca hazırlanmıştır.

TANIM VE KISALTMALAR

MADDE 3- (1) Bu genelgede yer alan;

Aplikasyon Krokisi: Aplikasyon işlemi sonucunda belirlenen sınırları ve sınır noktalarını, bunların ölçülerini, varsa zeminden alınan röper ölçüleri ile taşkın kullanım durumlarını gösteren krokiyi,



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



Beyan: Onaylı mimari projenin kapak sayfasında yer alan bağımsız bölüm listesinde beyan edilen bilgileri,

Bina Zemin Kotu: Yapımı planlanan ya da tamamlanan yapının mimari projelerden yararlanılarak elde edilen köşe noktalarının arazi yüzeyini kestiği noktaların kotunu,

Doğrulama Kodu: Otomatik Doğrulama Uygulaması üzerinden yüklenen üç boyutlu sayısal yapı modeli, gerekli otomatik kontrollerin başarılı şekilde tamamlanması durumunda altı haneli harflerden ve rakamlardan oluşan doğrulama kodunu,

Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,

İşlem Tipleri: İlgi (c) genelge kapsamında kat irtifakı/mülkiyetine konu olan; Kat İrtifakı Tesisi, Kat Mülkiyeti Tesisi, Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi ve Esaslı Tadilat/Kat İrtifakı Tesisi işlem tiplerini,

Kadastro Teknik Personeli: Kadastro müdürlüğünde görevli mühendis, kadastro üyesi, kontrol memuru, kadastro teknisyeni/teknikerini,

Kontrol Mühendisi: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bu unvanda görevli kontrol mühendisi veya kontrol yetkisi verilmiş mühendisini,

MAKS: Mekansal Adres Kayıt Sistemini,

MEGSİS: Mekansal Gayrimenkul Sistemini,

MK: Detay noktası maksimum konum doğruluğunu,

Onaylı Mimari Proje: 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri ve yapı standartlarına uygun olarak yetkili mimar/mühendis tarafından hazırlanan, yapı ruhsatı alınması sürecinde gerekli olan ve ilgili ruhsat vermeye yetkili kurum tarafından incelenerek onaylanmış yapı projelerinden birisi,

Ortometrik Kot: 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 kotu,

Otomatik Doğrulama Uygulaması: Üretilen üç boyutlu sayısal yapı modelinin, Genel Müdürlükçe oluşturulan standartlara uygun şekilde geometrik ve özniteliksel kontrollerinin yapılmasını ve tapu/kadastro verileri ile MAKS verilerinin otomatik entegrasyonunu sağlayan kurumsal web ara yüzünü,

Parsel Zemin Kotu: Yapımı planlanan ya da tamamlanan yapının bulunduğu parselin köşe noktalarının kotunu,

TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini,

Kat İrtifaklı Yapı: Bu genelge kapsamında kat irtifakı tesisi işlemlerinde üç boyutlu sayısal modeli kontrolü işleminden sonra kadastro müdürlüğünce oluşturulan yapıyı,

TUREF: Türkiye Ulusal Referans Çerçevesini,



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



Üç Boyutlu Sayısal Yapı Modeli: İlgili (a) genelge gereğince kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde, Genel Müdürlük kurumsal sayfasında yayınlanan standartlarda hazırlanmış, onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiş yapı aplikasyon projesinin eki olan ve yapı aplikasyon projesi müellifi sorumluluğunda üretilen yapı modelini,

WebTapu: Tüm tapu ve kadastro işlemlerine yönelik olarak elektronik ortamda hizmet veren e-devlet projesini,

Yapı Aplikasyon Projesi: Parsele ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen, yapı yaklaşma mesafeleri, yapı projelerine göre köşe koordinatları, röper noktaları ülke koordinat sistemine işlenmek üzere hazırlanan ayrıca ortometrik olarak ölçülen yapının ve parselin zemin kotlarını içeren harita mühendislerince hazırlanıp imzalanarak ilgili yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurum tarafından onaylanan projeyi,

Yapı Oturumu (TIC: Terrain Intersection Curve): Üç boyutlu modelleme ve mühendislik projelerinde, yapının veya yapının dış hattının arazi ile kesiştiği noktaların birleşiminden oluşan eğri olarak tanımlan yapı oturumunu,

Yapı Özet Formu: Üç boyutlu sayısal yapı modelinin otomatik doğrulama uygulamasıyla doğrulanmasından sonra otomatik oluşan, yapıların üzerinde bulunduğu taşınmazların öznetelik verileri, yapıya ilişkin bilgiler, bağımsız bölüm bilgileri ve adres bilgilerini içeren formu,

Yapı Ruhsatı Düzenlemeye Yetkili Kurum: Belediyeler, İl Özel İdareleri, Organize Sanayi Bölgeleri Müdürlükleri, Serbest Bölge Müdürlükleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı vd. yapı ruhsatı düzenleme yetkisine haiz kurumları,

Yetkin Teknik Personel: Yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurumlarda; yapı ruhsatı düzenleme, mimari proje kontrolü, yapı denetim ve WebTapu proje gönderimi birimlerinde görevli mimari proje okuyan personeli,
ifade eder.

GENEL HUSUSLAR

MADDE 4- (1) İlgili (a) genelge gereği kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde taranan onaylı mimari projelerin güvenli elektronik ortamda alınması yanı sıra yapı aplikasyon projesinin eki olarak, Genel Müdürlük kurumsal sayfasında yayınlanan standartlara uygun şekilde hazırlanmış üç boyutlu sayısal yapı modelinin, yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurumlar tarafından güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilmesi zorunludur.

(2) Doğrulama kodu kat irtifakı/mülkiyeti işlemlerinde esas olan evraklarla birlikte ilgilisi tarafından yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurumlara iletilir. Üç boyutlu sayısal yapı modeli işlemi yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurum, kadastro müdürlüğü ve tapu müdürlüğünün dahil olduğu ve sistemlerin birbiri ile ilişkili şekilde çalışarak bir bütünlük arz ettiği bir süreç olduğundan, işlem Ek-1 İş Akış Diyagramına göre yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurum tarafından başlatılarak sürdürülür.



(3) İlgili (b) yönetmelik uyarınca bir ruhsat numarası ve bir onaylı mimari projesi olması gerektiğinden, parselde bulunan tüm yapılar için ayrı ayrı üç boyutlu sayısal yapı modeli üretilerek otomatik doğrulama uygulaması üzerinden tek bir doğrulama kodu üretilmelidir. Ancak aynı yapı ruhsatı numarası ile birden fazla yapı ruhsatı sayfası bulunması durumunda; parselde bulunan taban alanı aynı olan veya zemini ortak çalışan yapılar için tek bir üç boyutlu sayısal yapı modeli üretilir. Konuya ilişkin özel durumlar 8. maddenin 4. fıkrasında açıklanmıştır.

(4) Üzerinde birden çok yapı (blok/yaygın mülkiyet) bulunan parsellerde; kat veya bağımsız bölüm ilavesi ve esaslı tadilat/kat irtifakı tesisi (Tescile Tabii Olan Tadilat) işlemi bulunması durumunda sadece değişiklik gören ya da yeni eklenen yapılar için üç boyutlu sayısal yapı modeli üretilir.

YAPI RUHSATI DÜZENLEMeye YETKİLİ KURUMCA YAPILACAK İŞLEMLER

MADDE 5- (1) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12. maddesi gereğince kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmesi için onaylı mimari projeler yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurumlar tarafından tapu müdürlüğüne ilgi (a) genelge gereğince elektronik ortamda gönderilir.

(2) Yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurumlar tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgi (b) Yönetmelik kapsamında yapı projeleri kontrol edilerek yapı ruhsatı verilir. Yapı projelerinden olan mimari proje kontrolü ve onayı, yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurumlarca sağlanır.

(3) İlgili (c) genelge kapsamında yapı aplikasyon projesinin eki olarak üretilen üç boyutlu sayısal yapı modeli; onaylı mimari proje esas alınarak üretilir.

(4) Üç boyutlu sayısal yapı modeline ilişkin kontroller mimari projeyi okumaya yetkin teknik personelce yapılır.

Üç boyutlu sayısal yapı modeli Yapı Özet Formunun onaylı mimari proje ve liste beyanı ile uyumlu olup olmadığı ve geometrik olarak Ek-2 kontrol formundaki açıklamalara göre kontrolü yapılır. Uygun olması durumunda işlem tipine göre güvenli elektronik ortamda başvuru devam ettirilir, uygun olmadığı durumunda ise iade nedenleri detaylı bir şekilde açıklanarak iade edilir.

Başvuru iade edildiğinde hatanın ilgilisi tarafından iade nedenine bağlı olarak yeniden üç boyutlu sayısal yapı modeli üretilir ve yeni doğrulama kodu alınarak yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kuruma yeniden başvurulur.

(5) Yetkin teknik personel tarafından projeye ait belgeler ve bilgiler Ek-2 kontrol formuna göre kontrol edildikten sonra işlem onaylama aşamasına geçilir. Onay sürecinde ilgilisi tarafından talep işlem tiplerine göre sürece devam edilir ve Ek-3 işlem ve evrak tipleri listesine göre belgeler sisteme yüklenir.

(6) Sistem üzerinde başvurusu onaylanan işlemlerin kadastro ve tapu müdürlüklerince tamamlanması, iade edilmesi ve gerekli durumlarda başvuruda güncelleme yapılması vb. tüm süreçler sistem üzerinden takip edilir.



Onaylanarak kadastro ve tapu müdürlüğüne gönderilen işlemler iade edildiğinde yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurum tarafından iade sebebi ayrıntılı şekilde incelenir, üç boyutlu sayısal yapı modelinde değişiklik gerektirmeyecek evrak eksikliklerinin bulunması halinde güncelleme yapılarak kadastro veya tapu müdürlüğüne gönderilir. Ancak, yapılan incelemede üç boyutlu sayısal yapı modelinde değişiklik gerektirecek bir eksiklik veya hata bulunması durumunda yeni bir doğrulama kodu alınarak işleme yeniden başlanır.

KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILACAK İŞLEMLER

MADDE 6- (1) Yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurum tarafından onaylanan üç boyutlu sayısal yapı modeli elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilir.

(2) Yapı ruhsatı vermeye yetkili kurumlarca onaylanan model MEGSİS'e web başvuru olarak gelir ve üç boyutlu sayısal yapı modeli kontrolü işlemi adı altında yeni bir başvuru başlatılır. İşlem içerisinde öznitelik bilgileri ve belgeler otomatik olarak yer alır.

(3) Başvuru Kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi sorumluluğunda kadastro teknik personeli tarafından Ek-3 ve Ek-4 formlarına göre üç boyutlu sayısal yapı modelinin kontrolü yapılır.

İlgi (ç) genelge kapsamında yapı aplikasyon projesinin belirtilen formata uygun olup olmadığı, işlemlerin ne şekilde karşılanacağı ve sorumluluk yönleriyle ise ilgi (d) genelge hükümlerine göre ve ayrıca yapının hangi parselde kaldığı ile yapı aplikasyon projesinin parsel ve yapıya ilişkin köşe noktalarının koordinatlarını ve kotlarını içerip içermediği hususları incelenir.

(4) Parsele ilişkin köşe koordinatlarının aplikasyon krokisine dayandırılarak üretilmesi gerektiğinden kadastro müdürlüğü arşivinde bulunan koordinatlarla uyumlu olmalıdır.

Üç boyutlu sayısal yapı modeli ve Yapı Aplikasyon Projesi TUREF koordinat sisteminde üretilir. Ancak kadastro müdürlüğü arşivinde farklı bir koordinat sisteminde kayıtlı koordinatlar için kadastro müdürlüğü tarafından üretilen imzalı ve onaylı dönüşüm parametreleri kullanılarak dönüşüm işlemleri yapılır. Dönüşüm parametresi kullanılması durumunda her iki koordinatlar yapı aplikasyon projesinde gösterilir.

Yapı Aplikasyon Projesinde yer alan yapı köşe noktalarının nokta konum doğrulukları ilgi (e) yönetmeliğe göre belirlenerek gösterilir.

Yapı Aplikasyon Projesi ile üç boyutlu sayısal yapı modelinden otomatik olarak oluşturulan Yapı Özet Formunda bulunan TIC bilgileri; koordinat, kot, taban oturumu, alan ve parsel içerisindeki yerleşimi elektronik ortamda karşılaştırılır. Uyumlu olmaması halinde uyumlu hale getirilmek üzere iade edilir.



(5) Yapılan incelemeler neticesinde hata ve eksiklik tespit edilmesi halinde iade sebebi ayrıntılı şekilde açıklanarak işlem yapı ruhsatı vermeye yetkili kuruma iade edilir. Ancak üç boyutlu sayısal yapı modelinde değişiklik gerektirmeyecek evrak eksikliklerinin bulunması halinde yine işlem ayrıntılı iade sebebiyle birlikte “Eksiklikten İade Edilmesi” işlemi ile iade edilir. Yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurum tarafından işlemde güncelleme yapılarak eksik evrakların sisteme otomatik düşmesi sağlanır.

(6) Gerekli kontroller yapıldıktan sonra onay ve reddetme aşamasına geçilir, işlemin uygun görülmesi halinde MEGSİS üzerinden parsel ve parsel üzerindeki yapılara ait geometri ve öznetelik bilgileri sisteme yüklenir.

(7) İlgi (ç) genelge doğrultusunda kat irtifakına konu işlemlerde oluşan yapılar kat irtifaklı yapı olarak sisteme yüklenir. Doğrudan kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde önce cins değişikliği işlemi yapılması esas olup bu işlemlerde kat irtifaklı yapı yüklenmeden sistem üzerinde işlem tamamlanır. Daha önce cins değişikliği işlemi yapılmış parsellerde kat mülkiyeti başvurusu gelmesi durumunda ise kat irtifaklı yapı tabakası dikkate alınmaz ve tescil bildirimine esas düzenlenmiş tescilli yapı geometrisi sisteme yüklenir.

(8) Kontrolü tamamlanan işlemler ilgili tapu müdürlüğüne otomatik olarak gönderilir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILACAK İŞLEMLER

MADDE 7- (1) Kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde ilgi (a) ve (c) genelgeler kapsamında üç boyutlu sayısal yapı modeli aranması zorunludur. Tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilecek kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi işlemleri bakımından ilgi (c) genelge uyarınca işlemler karşılanmaya devam edilir.

(2) İşlem tesis edilirken aşağıdaki hususlara göre uygulama yapılması gerekmektedir,

a) Kadastro müdürlüğü tarafından onaylanan işlem belgeleri, ruhsat vermeye yetkili kurum tarafından otomatik olarak sistem üzerinden tapu müdürlüğüne gönderilir. Taşınmazın ilgilisi tarafından web tapu üzerinden kat irtifakı/kat mülkiyeti başvurusu yapıldıktan sonra tapu müdürlüğüne işleme başlanır. Üç boyutlu sayısal yapı modeli, ruhsat vermeye yetkili kurum ve ilgili kadastro müdürlüğü tarafından onaylandıktan sonra işlem tapu müdürlüğüne düştüğünden ayrıca tapu müdürlüğüne üç boyutlu sayısal yapı modelinin onaylanıp onaylanmadığının kontrol edilmesine gerek bulunmamaktadır.

b) İşlem türüne göre EK-3 formda yer alan zorunlu belgelerden olan onaylı mimari proje, yapı aplikasyon projesi ve yapı ruhsatı/yapı kullanım izin belgesinden kaynaklanan eksiklik ve hata olması halinde işlem karşılanmaz.



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



İşlem türüne göre EK-3 formda yer alan zorunlu olmayan belgelerden kaynaklanan eksiklik ve hata olması halinde, iade sebebi açıkça (Eksik belge varsa türü, belgede hata varsa hatanın niteliği vb.) belirtilerek yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kuruma iade edilir. Bu şekilde yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurum tarafından eksiklik ve hata giderilerek işlemin iptaline yol açmadan sistem üzerinden otomatik olarak süreç devam ettirilir. Tapu müdürlüğü tarafından yapılan kontroller sonucunda herhangi bir eksiklik ve hata tespit edilmemişse talep konusu işlem tescil edilir.

c) Üç boyutlu sayısal yapı modeli ile mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak ve üç boyutlu mülkiyet çalışmalarını desteklemek amaçlanmıştır. Kat irtifakı/ kat mülkiyeti kuruluş işlemlerinde tapu siciline tescile dayanak olarak ilgi (a) ve (c) genelgelere ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre düzenlenmiş onaylı mimari proje esas alındığından, tapu müdürlüklerince kat irtifakı/ kat mülkiyeti kuruluş işlemlerinde ilgi (a) ve (c) genelgelere göre işlem yapılır.

(3) Yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurumlar tarafından sistem üzerinden tapu müdürlüğüne gönderilen belgeler, 1 yıl içerisinde taşınmazın ilgilisi tarafından web tapu üzerinden kat irtifakı/kat mülkiyeti başvurusu yapılmaması durumunda belgeler otomatik olarak sistemden silinir.

DİĞER HUSUSLAR

MADDE 8- (1) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında işlem yapılan yapılar için yetkili kurum onaylı mimari proje aranmadığından üç boyutlu sayısal yapı modeli de aranmaz.

(2) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mülga 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ve ilgili diğer özel kanunlar kapsamındaki kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerinde söz konusu kanun hükümleri ile bu kanunların ikincil mevzuatının uygulanması sonucuna göre üç boyutlu sayısal yapı modeli aranır.

(3) Daha önce kat irtifakı ve kat mülkiyeti tescil edilmiş yapının yıkılıp yeniden kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmesi halinde, ilgi (c) genelge gereğince öncelikle tapu müdürlüğünce terkin edilir, varsa yıkılan yapının üç boyutlu sayısal yapı modeli otomatik olarak pasife alınır ve yeni üretilen üç boyutlu sayısal yapı modeli ile işlemlere devam edilir.

(4) Parselde bulunan tüm yapılar için bloklar mülkiyete konu alanları ayırmamak şartı ile fiziken doğrusal olarak bölünebiliyor ise ayrı ayrı üç boyutlu sayısal yapı modeli üretilerek otomatik doğrulama uygulaması üzerinden tek bir doğrulama kodu üretilir. Aynı yapı ruhsatı numarası ile birden fazla yapı ruhsatı sayfası bulunması durumunda; Blokların tek bir girişi var ise ve blokların bölünmesi mülkiyete konu alanları ayırmadan gerçekleştirilemiyor ise, parselde bulunan taban alanı aynı olan veya zemini ortak çalışan yapılar için tek bir üç boyutlu sayısal yapı modeli üretilirken, taban alanı ayrı olan yapılar için ayrı ayrı üç boyutlu sayısal yapı modeli üretilir.



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



(5) İlgili (c) genelge uyarınca 01.01.2019 tarihinden itibaren kat irtifakı veya kat mülkiyeti işlemlerine esas onaylı mimari projelerin bağımsız bölüm listesi kısmında, bağımsız bölümlerin brüt ve net yüzölçümü bilgilerine yer verilmesi gerektiğinden, sözü edilen tarihten sonra brüt ve net yüzölçümü bilgilerine yer verilmeyen mimari projelere ilişkin tapu işlemleri karşılanmaz, brüt ve net yüzölçümü içerir şekilde yapı ruhsatı vermeye yetkili kurumlarca gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra üç boyutlu sayısal yapı modeli üretilir.

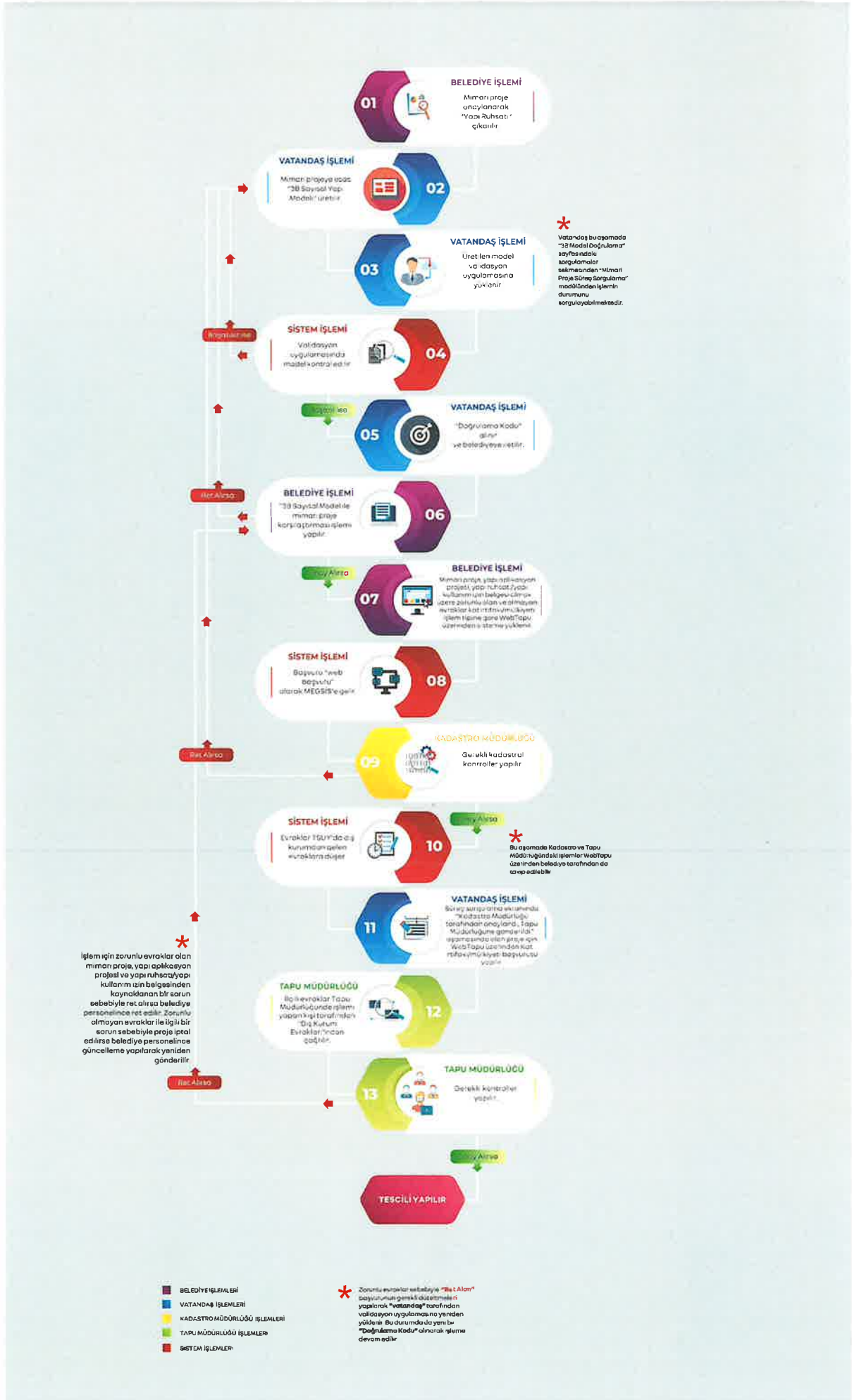
(6) 7327 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden sonra yapı aplikasyon projesi aranır. Söz konusu Kanunun yürürlük tarihinden önce yapı aplikasyonuna ilişkin bir belge varsa yapı aplikasyon projesi olarak kullanılır. Yapı Aplikasyonuna ilişkin hiçbir belge yoksa Hazine taşınmazları hariç yapı aplikasyon projesi yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurum tarafından ikmalen düzenlenir.

Bilgilerinizi ve işlemlere iş bu genelge kapsamında yön verilmesi ve yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili kurumlar ile tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulması hususunda gereğini rica ederim.


Murat KURUM
Bakan

Ek:

- 1 - İş Akış Diyagramı
- 2 - Yapı Ruhsatı Düzenlemeye Yetkili Kurum Kontrol Formu
- 3 - İşlem ve Evrak Tipleri
- 4 - Kadastro Müdürlüğü Kontrol Formu





Ek-2 Yapı Ruhsatı Düzenlemeye Yetkili Kurum 3 Boyutlu Sayısal Yapı Modeli Kontrol Edilecek Hususlar



SIRA NO	KONTROLLER
1	Başvuru sırasında yüklenecek evrakların varlığı ve şeklen kontrolü yapılır.
2	Parsel bilgileri kontrol edilir.
3	Asansörün varlığı ve sayısının kontrolü yapılır.
4	Bağımsız bölüm numarası ve sayısı ile katlardaki konumları ve cepheleri kontrol edilir.
5	Zemin üstü ve zemin altı kat adedi kontrol edilir.
6	Bağımsız Bölüm Beyan Listesinde bulunan bağımsız bölüm brüt ve net alan bilgisi ve diğer bilgilerinin 3B Sayısal Yapı Modeline doğru aktarıldığı kontrol edilir.
7	Bina yüksekliğinin doğruluğu kontrol edilir.
8	Çatı detayının üç boyutlu olarak üretilip üretilmediği ile çatı proje alanının doğruluğu kontrol edilir.
9	Katta yangın merdiveninin varlığı kontrol edilip var ise ortak alan olarak tanımlandığını kontrolü yapılır.
10	Onaylı mimari projede bulunan bağımsız bölümlere ait iç kısımların 3B Sayısal Yapı Modeline aktarıldığı kontrol edilir.
11	Onaylı mimari projede balkonlar ve pencereler var ise balkonlar ve pencerelerin 3B Sayısal Yapı Modeline aktarıldığı kontrol edilir.
12	Onaylı mimari projede yer alan otopark, ısı merkezi, elektrik merkezi, kiler, su deposu, sığınak vb. alanlar 3B Sayısal Yapı Modeline aktarıldığı kontrol edilir.
13	3B Sayısal Yapı Modelde kat kullanım amacı alanında yazılan değer(ler), onaylı mimari projede yazan değerlere uygunluğu kontrol edilir.
14	3 Boyutlu Sayısal Modelde görüntü bozukluğu veya üzeri kapalı nesnelere, hatalı yüzey geometrileri var mı?



Ek-3 İşlem ve Evrak Tipleri



Kat İrtifakı Tesisi			
Zorunlu		Talebe Bağlı	
1	Mimari Proje (tiff) (tk)	1	Vaziyet Planı (pdf) (tk)
2	Yapı Aplikasyon Projesi (pdf) (tk)	2	Yönetim Planı (pdf) (t)
3	Yapı Ruhsatı (pdf) (tk)	3	Mahkeme Kararı (pdf) (t)
		4	Üst Yazı (pdf) (t)
		4a	Sözleşme (pdf) (t)
		4b	Arsa Paylarını Gösterir Liste (pdf) (t)
Kadastro	Sayısal Yapı Aplikasyon Projesi (zip) (k)	5	Diğer (t)

Kat Mülkiyeti Tesisi			
Zorunlu		Talebe Bağlı	
1	Mimari Proje (tiff) (tk)	1	Vaziyet Planı (pdf) (tk)
2	Yapı Aplikasyon Projesi (pdf) (tk)	2	Yönetim Planı (pdf) (t)
3	Yapı Kullanım İzin Belgesi (pdf) (tk)	3	Mahkeme Kararı (pdf) (t)
		4	Üst Yazı (pdf) (t)
		4a	Sözleşme (pdf) (t)
		4b	Arsa Paylarını Gösterir Liste (pdf) (t)
Kadastro	Sayısal Yapı Aplikasyon Projesi (zip) (k)	5	Diğer (t)



Ek-3 İşlem ve Evrak Tipleri



Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi			
Zorunlu		Talebe Bağlı	
1	Mimari Proje (tiff) (tk)	1	Vaziyet Planı (pdf) (tk)
2	Yapı Kullanım İzin Belgesi (pdf) (tk)	2	Mahkeme Kararı (pdf) (t)
3	Kat Maliklerinin Muvafakatı (Muvafakatname) / Kat Malikleri Kurulunun Oybirliğiyle Verdiği Karar (pdf) (t)	3	Yönetim Planı (pdf) (t)
		4	Yapı Aplikasyon Projesi (pdf) (tk)
		5	Üst Yazı (pdf) (t)
		5a	Sözleşme (pdf) (t)
		5b	Arsa Paylarını Gösterir Liste (pdf) (t)
		6	Diğer (t)
		Kadastro	Sayısal Yapı Aplikasyon Projesi (zip) (k)

Esaslı Tadilat/Kat İrtifakı Tesisi (Tescile Tabii Olan Tadilat)			
Zorunlu		Talebe Bağlı	
1	Tadilat Projesi (tiff) (tk)	1	Vaziyet Planı (pdf) (tk)
2	Tadilat Ruhsatı (pdf) (tk)	2	Yönetim Planı (pdf) (t)
		3	Mahkeme Kararı (pdf) (t)
		4	Yapı Aplikasyon Projesi (pdf) (tk)
		5	Üst Yazı (pdf) (t)
		5a	Sözleşme (pdf) (t)
		5b	Arsa Paylarını Gösterir Liste (pdf) (t)
		6	Diğer (t)
		Kadastro	Sayısal Yapı Aplikasyon Projesi (zip) (k)

Not: t: Tapu Müdürlüğü, k: Kadastro Müdürlüğü, tk: Tapu/Kadastro Müdürlüğü



Ek-4 Kadastro Müdürlüğü 3 Boyutlu Sayısal Yapı Modeli Kontrol Edilecek Hususlar



SIRA NO	KONTROLLER
1	İşlem tipine uygun evrakların varlığı kontrol edilir.
2	Teknik hata, sınır uyumsuzluğu, ya da diğer harita problemleri incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılır.
3	İmzalı ve onaylı dönüşüm parametresinin kullanılıp kullanılmadığı ve varsa dönüşüm parametre ID'si kontrol edilir.
4	Parsel ve yapıya ilişkin ortometrik olarak üretilmesi gereken parsel zemin kotu ve bina zemin kotunun bulunup bulunmadığı kontrol edilir.
5	Parsel koordinatlarının kadastro müdürlüğü arşivindeki koordinatlarla uyumu kontrol edilir. Ayrıca dönüşüm gerekiyorsa onaylı/imzalı dönüşüm parametresi kullanılır.
6	TUREF koordinatları ile onaylı koordinatların uyumlu olup olmadığı kontrol edilir.
7	Dönüşüm gereken durumlarda Yapı Aplikasyon Projesinde her iki koordinat sistemine ait koordinat listesinin varlığı kontrol edilir.
8	Bağımsız bölümlerin mimari projedeki cephe bilgileri uyumu ve numaraları kontrol edilir.
9	Yapı ruhsatında yer alan bilgilerin yapı özet formundaki bilgilerle eşleştiği doğrulanır.
10	3 Boyutlu Sayısal Yapı Modeli ile onaylı Yapı Aplikasyon Projesinin birbiri ile uyumlu olup olmadığı kontrol edilir.
11	Yapı Aplikasyon Projesi koordinatları ile yapı oturum (TIC) koordinatlarının uyumluluğu kontrol edilir.
12	Üretilen modelde bağımsız bölümlerde ve odalarda üzeri kapalı objelerin bulunup bulunmadığı kontrol edilir.