



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



Sayı : E-32381507-010.07.01-10501224

05.12.2023

Konu : Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşim ve  
Yapılaşma ile Sanayi İşyerlerine İlişkin  
Düzenleme Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 17.03.2023 tarihli ve E-32381507-010.07.01-8030707 sayılı yazımız.

6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde 24/2/2023 tarihli ve 32114 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 126 nolu "Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi" ile 12/3/2023 tarihli ve 32130 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 136 nolu "Olağanüstü Hal Kapsamında Sanayi İşyerlerine İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi" kapsamında İdaremizce yapılacak iş ve işlemler ilgi Duyuru kapsamında düzenlenerek tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulmuştur.

Daha sonra, 126 nolu "Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi", 10/04/2023 tarihli ve 32159 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7452 sayılı "Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme Ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun" ile yasalaşmış ; 136 nolu "Olağanüstü Hal Kapsamında Sanayi İşyerlerine İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi" ise, Anayasamızın 119'uncu maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yayımlanma tarihinden itibaren üç ay içinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde görüşülerek karara bağlanılmadığından kendiliğinden yürürlükten kalkmıştır.

Bu kez, 15/7/2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7456 sayılı "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile 7452 sayılı Kanun'da bir takım değişiklikler yapılmış; yine, 7456 sayılı Kanunun 10'uncu maddesi ile de 6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde sanayi alanları ve işyerlerine ilişkin 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na Geçici Madde 17 eklenerek yeni düzenlemeler getirilmiş olup, söz konusu düzenlemeler 12/6/2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Resmi Gazete'de yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bunun yanı sıra, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna, 7456 sayılı 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 3'üncü maddesi ile Geçici 27'nci madde eklenmiş olup, işbu maddenin dördüncü fıkrası ile; "6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde depremlerin yol açtığı hasarların giderilmesi amacıyla uluslararası kuruluşlardan sağlanacak dış kredi ve hibelerle finanse edilecek projelerin uygulanması dolayısıyla taşınmaz malların alım, satım, ipotek, tapu-kadastro



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



işlemleri, satın alınacak yahut yeniden inşa edilecek veya onarılacak taşınır ve taşınmaz mallarla ilgili ihale, sözleşme, ruhsatname ve sair işlemler, yapım işleri ve altyapı ile ilgili her türlü belediye işlemleri ve bu uygulamadan faydalanacakların verecekleri beyanname, taahhütname ve yapacakları sözleşmeler her türlü vergi, resim, katılma payı, ücret ve harçtan müstesnadır." şeklinde hüküm getirilmiştir.

Yapılan düzenlemeler karşısında; yeni bir düzenleme yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

**Bu kapsamda;**

**D)10/04/2023 tarihli ve 32159 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7452 sayılı "Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme Ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun'un;**

İkinci maddesinin birinci fıkrası; "6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, afetten etkilenenlerin geçici veya kesin iskân alanları; fay hattına mesafesi, zeminin elverişliliği, yerleşim merkezine yakınlığı gibi kriterler gözetilerek, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının yeni yerleşim yerlerinin tespitine ilişkin görev ve yetkileri saklı kalmak kaydıyla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca resen belirlenerek ilgili kurumlara bildirilir. Bu belirleme yapılırken gereklilik bulunması halinde, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu ile 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun ek 16 ncı maddesinde belirtilen alanlar ile yerleşme ve yapılaşma için zorunluluk bulunan ekli (1) sayılı kroki ve koordinat listesinde yer alan orman vasıflı alanlar, zeytinlik ile zeytinlik sahaları da kullanılabilir. (Ek cümleler: 14/7/2023-7456/25 md.) Bu cümleyi ihdas eden maddenin yürürlük tarihi itibari ile henüz yer seçimi tamamlanmamış köylerde ve kırsal özellik gösteren alanlarda; zorunluluk durumunda ve uygun başka yer bulunamaması halinde hak sahibi başına 1.000 metrekareyi geçmemek üzere ilave orman vasıflı alanlar da kullanılabilir. Geçici veya kesin iskân alanlarında 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanununun 20 nci maddesi hükümleri uygulanmaz. Bu alanlar içinde kalan taşınmazlar üzerindeki binaların asgarî levazım bedeli ile ağaçların ve sair muhdesatların bedeli; 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 19 uncu maddesinde yer alan sınırlamaya tabi olmaksızın muhdesat sahiplerine ödenir."

İkinci fıkrası; "Birinci fıkraya göre belirlenen alanlarda vasıf değişikliği gereken yerlerin resen vasıf değişikliği yapılır ve bu yerler Hazine adına tescil olunur. Bu işlemler ilgili kurumlara bildirilir. Vasıf değişikliği gereken yerlerde, 6831 sayılı Kanunun ek 16 ncı maddesinde belirtilen veya orman vasıflı alanların bulunması halinde bu alanın iki katından az olmamak üzere Hazine taşınmazı, orman tesis edilmek üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilir. (Ek cümle: 14/7/2023-7456/25 md.) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen geçici veya kesin iskân alanlarında yer alan orman vasıflı alanlar, zeytinlik ile zeytinlik sahaları sadece afetzedelerin ihtiyacı için kullanılır, ihtiyaç fazlası taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talebi üzerine, imar planlarının kesinleşmesini müteakiben en geç 1 yıl içerisinde önceki vasfına göre tescil edilir."

Üçüncü fıkrası; "Genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, dava süreci devam edenler ile kesinleşen ancak henüz tapuya tescil edilmemiş olanlar hariç olmak üzere, tespit dışı bırakılan yerlerin 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talebine istinaden ilgili kurumların görüşleri alınmaksızın bu Kanunun amacı doğrultusunda Hazine adına idari yoldan tescili yapılır."



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



Dördüncü fıkrası; "Köy yerleşme alanları dâhil belirlenen kesin iskân alanlarında ve mevcut kentsel alanlarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanacak plan ve imar uygulamaları beklenmeksizin, jeolojik etüt raporu ve zemin etüt raporu doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanacak vaziyet planına ve düzenlenecek yapı ruhsatına göre uygulama yapılır. Bu alanlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan plan ve parselasyon planlarında, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun plan ve parselasyon ile ilgili işlemlerindeki askı, ilan, itirazlara ilişkin hükümleri uygulanmaz. Bu alanlarda taşınmaz mülkiyeti veya imar hakları kısmen veya tamamen başka bir alana aktarılabilir. Bu haklar takas ve trampa işlemlerine konu edilebilir. Plan, parselasyon, yapı ruhsatı, taşınmaz mülkiyeti veya imar haklarının aktarılması, takas ve trampa işlemleri ve bu işlemler nedeniyle düzenlenen kâğıtlar damga vergisi, resim, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır. Bu işlemler nedeniyle ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz."

Beşinci fıkrası; "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen geçici veya kesin iskân alanlarında, 4342 sayılı Kanun gereğince verilen izinler, 6831 sayılı Kanun gereğince verilen izinler, Orman Genel Müdürlüğü tarafından 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu gereğince kiraya verilen mesire yerleri, orman parkları ve taşınmazlara ilişkin kiralama sözleşmeleri ile 4342 sayılı Kanun kapsamında tahsis amacı değişikliği gerçekleştirilen ancak tapuda henüz Hazine adına tescil edilmeyen alanların tahsis amacı değişiklikleri, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesi kapsamında verilen tahsis alanları ilgisine göre resen iptal edilmiş veya feshedilmiş sayılır."

Yedinci fıkrası; "Birinci fıkrada belirtilen alanlarda, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan uygulamaya dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından ilgisine göre devir veya acele kamulaştırma kararı alınabilir. Kamulaştırma işlemleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülür. Kamulaştırılan taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir. Tescilden sonra bu alanlarda inşai faaliyetlere başlanabilir. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar için kıymet takdiri, tescil tarihinden itibaren en geç bir ay içinde 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca yetkilendirilmiş lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından yapılır. Belirlenen değer, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından asliye hukuk mahkemesine sunulur ve bu bedel, tescilinden önceki tapuda kayıtlı taşınmaz maliklerine ödenmek üzere mahkemece belirlenen bankaya yatırılır. Yatırılan bedel, üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılır ve hak sahibine varsa nemalarıyla birlikte ödenir. Bedelin yatırıldığına ilişkin karar mahkemece taşınmaz maliklerine tebliğ edilir. Taşınmazın tescilinden önceki tapu kaydında yer alan tedbir, kamulaştırma, ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ile yasaklayıcı ve kısıtlayıcı tüm şerhler taşınmazın bedeli üzerinde devam eder; tapu kaydındaki haklar ve şerhler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir ve durum hak sahibine tebliğ edilir. Bedelin yatırılmasından sonra, bu bedel üzerinden yapılacak uzlaşma görüşmelerinde anlaşma sağlanamaması halinde 4/11/1983 tarihli ve



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



2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun bedel tespiti ve tescili davalarına yönelik hükümlerinden bedel belirlenmesine ve ödenmesine ilişkin hükümleri uygulanır. Bu fıkra kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan devir alınacak olanlar resen Hazine adına tescil edilir. Taşınmazın bedeli, tescil işleminden itibaren altmış gün içinde 2942 sayılı Kanununun 30 uncu maddesi hükümlerine göre belirlenir. Bu fıkra hüküm bulunmayan hallerde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır."

Sekizinci fıkrası; "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; altyapı, üstyapı dâhil her türlü inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, cins değişikliği yapmaya, kat irtifakı, kat mülkiyeti kurmaya yetkilidir. Bu uygulamalar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi idareler ile iş birliği içinde yapılabilir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, bu kapsamda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve diğer kurum, kuruluş ve bunların iştirakleri tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir."

Dokuzuncu fıkrası; "Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında ve Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları ve bunların iştiraklerine, bu madde kapsamında akdedilecek protokoller çerçevesinde konut, işyeri ve altyapı tesisleri ile bunlar için gerekli her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, imar planı, parselasyon gibi mühendislik hizmetleri yaptırılabilir ya da hak sahibi olanlara verilmek üzere yapılan konut veya işyerleri bu idarelerden satın alınabilir. Bu kapsamda Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında ve Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları ve bunların iştiraklerine kaynak aktarımı yapılabilir." hükmündedir.

Buna göre;

**A) Kadastro Müdürlüklerince;**

1) 7452 sayılı Kanununun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, 6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde tespit dışı yerlerin tescilinde, dava süreci devam edenler ile hüküm verilip kesinleşen ancak henüz tapuya tescil edilmemiş olanlar araştırılarak sonucuna göre talep kapsamı dışında tutulur. Bu itibarla, tescil talebinde bulunan idarece (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili birimlerince), tespit dışı yerin davalı olup olmadığı, davalı ise hüküm verilip verilmediği, hükmün kesinleşip kesinleşmediği araştırılarak bu kapsamda sakınca bulunmayan yerlerin tescili için idaremize talepte bulunulması gerekmektedir. İlgili idarece yukarıda belirtilen araştırma sonucu yapılacak talebi üzerine, talep konusu tespit dışı yerin 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi (Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.) hükmü kapsamında 2013/11 nolu genelgenin prosedürü uygulanmaksızın (ilgili kurumların yazılı görüşleri/komisyon kararı alınmaksızın) bu Kanunun amacı doğrultusunda idari yoldan Hazine adına tescili yapılır. Tespit dışı yerlerin bu madde kapsamında idari yoldan Hazine adına yapılacak tescile esas olmak üzere sınırlandırma krokisi ve haritasının yapımına yönelik işlemler, 2013/11 nolu genelgenin "II- Sınırlandırma Krokisi ve Tescile Esas Harita Yapımı" başlıklı maddesindeki açıklamalara göre kadastro müdürlüğünce yapılır. Öte yandan, imar uygulamalarında tespit dışı yerlerden tescil davası devam eden yerlerin tapuya tescilleri davalı olarak yapılır.



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



2) 7452 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, 6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki parseller ile orman parsellerinde ifrazı gerektiren kısmi vasıf değişiklikleri ile bu bölümün 1 inci maddesi kapsamındaki tespit dışı yerlere ilişkin harita yapımında TUSAGA-Aktif Sistemi kullanılır.

Vasıf değişiklikleri için tescilden önce pafta-zemin uyumunun kontrol edilmesi ve tescili talep edilen tespit dışı yerler için ise tescilli parsel/parSELLERE hudut teşkil etmesi halinde, öncelikle pafta-zemin uyumu kontrol edilir. Pafta-zemin uyumu olan parsellerde kayıtlı verilere göre işleme devam edilir.

Bu kontroller sonucunda, deprem sonucu sınır değişiklikleri dâhil pafta zemin uyumsuzluğu varsa, uyumsuzluğun kaynağına göre; iyileştirme-dönüşüm, kadastro güncelleme ya da 3402/41. maddesine göre başlatılan işlem sonucu elde edilecek değerlere göre işlemlere devam edilmesi ve bu yönde ilgili parsellerin tapu sicilindeki kaydına "Teknik mevzuatına göre (iyileştirme dönüşüm/kadaastro güncelleme/3402/41. madde vb.) elde edilen sınır ve yüzölçümü değerleri esas alınmıştır. Teknik mevzuatına göre tescili takiben bu düzeltme işlemi tamamlanacaktır." şeklinde belirtme konularak düzeltme işlemleri ayrıca (daha sonra) tamamlanır.

Vasıf değişikliği taşınmazın tamamına yönelik talep edilmesi durumunda yine aynı şekilde işlem yapılır. Tüm bu işlemler için kadastro müdürlüğünce düzenlenecek tescil bildirimini ile tapuya tescile gönderilir.

3) 7452 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, 6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde bu fıkra kapsamında olup tescil için İdaremize intikal ettirilmiş/ettirilecek yerler bu talimat kapsamında Hazine adına tescili yapılır ve sonucundan önceki talep sahibi idare ile milli emlak idaresine yazılı olarak bilgi verilir.

4) 7452 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin dördüncü ve yedinci fıkrası uyarınca, 6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde yapılacak parselasyon, kamulaştırma/devir tescillerinden önce; harita yapımı, pafta zemin uyumu kontrolü ve düzeltme işlemleri yönüyle bu bölümün 2 nci maddesinde belirtilen açıklamalara göre işlem yapılır.

5) 7452 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtildiği üzere, bu Kanun kapsamında yapılacak işlemlerde ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

**B) Tapu Müdürlükleri bakımından;**

1) 6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, afetten etkilenenlerin geçici veya kesin iskan alanları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Bakanlık) tarafından resen belirlenir.

2) Bu bölümün birinci maddesi kapsamında belirlenen yerlerde vasıf değişikliği gereken yerlerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talebi üzerine resen vasıf değişikliği yapılır ve bu yerler Hazine adına tescil olunur. İşlem sonucundan ilgili kurumlara bilgi verilir.

3) Köy yerleşme alanları dahil belirlenen kesin iskan alanlarında ve mevcut kentsel alanlarda, plan ve imar uygulamaları beklenmeksizin, Bakanlık tarafından onaylanacak vaziyet planları ile uygulama yapılır, taşınmaz mülkiyeti veya imar hakları kısmen veya tamamen başka bir alana aktarılabilir. Bu haklar takas ve trampa işlemlerine konu edilebilir. Bu kapsamda tapu müdürlüğünde yapılan işlemler tapu ve kadastro harçlarından, damga vergisinden ve döner sermaye ücretinden istisnadır.



T.C.  
ÇEVRE, EKİMLİK VE KLİMA BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Kadastro Dairesi Başkanlığı



4) Bakanlık tarafından belirlenen geçici veya kesin iskan alanlarında, 4342 sayılı Kanun gereğince verilen izinler, 6831 sayılı Kanun gereğince verilen izinler, Orman Genel Müdürlüğü tarafından 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu gereğince kiraya verilen mesire yerleri, orman parkları ve taşınmazlara ilişkin kiralama sözleşmeleri ile 4342 sayılı Kanun kapsamında tahsis amacı değişikliği gerçekleştirilen ancak tapuda henüz Hazine adına tescil edilmeyen alanların tahsis amacı değişiklikleri, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesi kapsamında verilen tahsis alanları ilgisine göre resen iptal edildiği veya feshedilmiş sayıldığı, yönündeki hüküm dikkate alınarak tapu kayıtlarında görülen izin ve tahsisler dikkate alınmadan Bakanlığın talebi gereğince işlem yapılır.

5) Bu bölümün birinci maddesi kapsamında belirlenen yerlerde;

a) Kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarda uygulamaya dahil edilecek olanlar ile özel

mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar için Bakanlık tarafından ilgisine göre devir ve acele kamulaştırma kararı alınabilir. Kamulaştırma işlemleri, Bakanlık veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yürütülür.

b) Kamulaştırılan taşınmazlar Bakanlığın veya TOKİ'nin resmi yazıyla (Bakanlık tarafından alınan acele kamulaştırma kararının da belirtildiği) talep etmesi halinde Hazine adına tescil olunur. Tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu müdürlüğünce durum ilgili vergi dairesine bildirilir.

c) Taşınmazın tescilinden önceki tapu kaydında yer alan tedbir, kamulaştırma, ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ile yasaklayıcı ve kısıtlayıcı tüm şerhler taşınmazın bedeli üzerinde devam eder. Tapu kaydındaki söz konusu takyit ve haklar kamulaştırmayı yapan İdarenin (Bakanlık veya TOKİ) talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir. İşlem sonucundan talepte bulunan İdareye, hak lehtarlarına ve ilgili dairelerine bilgi verilir. Ayrıca, terkin edilen takyit ve hakların bedel üzerinde devam etmesi nedeniyle, söz konusu takyit ve hakların ödemelerde dikkate alınmak üzere bedelin yatırılacağı bankaya iletilmesi gerektiği hususunun da ilgili İdareye bildirilmesi gerekir.

ç) Bu madde kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan devir alınacak olanlar İdarenin resmi yazıyla (Bakanlık tarafından alınan devir kararının da belirtildiği) talep etmesi halinde Hazine adına tescil olunur ve ilgili kuruma bilgi verilir. Bu fıkrada hüküm bulunmayan hallerde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

**(12.06.2024 tarihli ve E-23294678-010.07.02-12833379 sayılı Makam Oluru ile ek fıkra) d) Bu madde kapsamında kamulaştırılan taşınmazların eski malike iade taleplerinin, kamulaştırmadan vazgeçildiğine dair Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün Olur'una istinaden ilgili kurumun (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı/Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) taşınmazların kamulaştırmadan önceki duruma döndürülmesine ilişkin hukuki sorumluluğu (tedbir, ipotek, ihtiyati haciz, haciz, intifa hakkı, kamulaştırmaya ilişkin belgelerin durumu v.b. takyidatlar ve ifraz, tevhit v.b. teknik işlemler ile ilgili) kabul ettiğini içeren yazısı gereğince karşılanması gerekir.**

6) Bakanlık; altyapı, üstyapı dahil her türlü inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, cins değişikliği yapmaya, kat irtifakı, kat mülkiyeti kurmaya yetkilidir. Bu uygulamalar Bakanlık bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle işbirliği içinde yapılabilir. Bakanlık, bu kapsamda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleri ile TOKİ'ye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ ve diğer kurum, kuruluş ve bunların iştirakleri tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir. Bakanlık ve/veya yetkilendirdiği TOKİ, diğer kurum, kuruluş ve bunların iştirakleri tarafından hazırlanan onaylı mimari proje ve diğer belgeler ile birlikte talep edilmesi halinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulur ve ilgili kuruma bilgi verilir.

7) 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde depremlerin yol açtığı hasarların giderilmesi amacıyla uluslararası kuruluşlardan



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



sağlanacak dış kredi ve hibelerle finanse edilecek projelerin uygulanması dolayısıyla taşınmaz malların alımı, satımı, ipotek, tapu-kadastro işlemleri, satın alınacak yahut yeniden inşa edilecek veya onarılacak taşınır ve taşınmaz mallarla ilgili ihale işlemleri vergi, harç ve döner sermaye ücretinden muaftır.

**II) 15/7/2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7456 sayılı Kanununun 10 uncu maddesi ile 4562 Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa eklenen Geçici Madde 17'nin;**

Birinci fıkrası, "6/2/2023 tarihinde yaşanan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, afet bölgesi ilan tarihinden itibaren bir yıl süreyle sanayi alanı olabilecek yerler, fay hattına mesafesi, zeminin elverişliliği ve yerleşim merkezine yakınlığı gibi kriterler gözetilerek, alanın durumuna göre ilgili kurumların görüşü alınarak Bakanlıkça tespit edilir. Tespit edilen yerler Cumhurbaşkanlığı kararıyla sanayi alanı olarak belirlenir."

İkinci fıkrası, "Birinci fıkra kapsamında görüş sorulan alanlar için, ilgili mevzuatta kurul, komisyon ve benzerlerine verilen yetkiler ilgili bakanlar tarafından kullanılır. İlgili bakanlar bu yetkilerini devredebilir. İlgili kurumlarca verilmesi gereken görüşler bir hafta içinde verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır. Belirlenen sanayi alanlarında ilgili kurumlarca izinlendirme ve vasıf değişikliği bir hafta içinde yapılır. Bu işlemlerde Bakanlıktan herhangi bir ücret talep edilmez. İmar ve parselasyon planları ile değişiklikleri Bakanlıkça hazırlanır veya hazırlattırılır ve onaylanır. Bakanlıkça hazırlanacak imar planlarına ilişkin ilgili kurumlardan talep edilen görüşler bir hafta içinde bildirilmek zorundadır. Bakanlıkça onaylanan plan ve parselasyon planlarında 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun plan ve parselasyon ile ilgili işlemlerindeki askı, ilan, itirazlara ilişkin hükümleri uygulanmaz."

Üçüncü fıkrası, "Belirlenen sanayi alanlarında, dava süreci devam edenler ile kesinleşen ancak henüz tapuya tescil edilmemiş olanlar hariç olmak üzere, tespit dışı bırakılan yerlerin 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 nci maddesi kapsamında Bakanlığın talebine istinaden ilgili kurumların görüşleri alınmaksızın Hazine adına idari yoldan tescili yapılır."

Beşinci fıkrası, "Belirlenen sanayi alanlarında kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan uygulamaya dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar için Bakanlıkça ilgisine göre devir veya acele kamulaştırma kararı alınabilir. Kamulaştırma işlemleri Bakanlıkça yürütülür. Kamulaştırılan taşınmazlar Bakanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur."

Altıncı fıkrası, "Belirlenen sanayi alanlarında altyapı ve üstyapı dâhil yeni işyerlerinin her türlü inşaatını yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, cins değişikliği yapmaya, kat irtifakı, kat mülkiyeti kurmaya Bakanlık yetkilidir. İnşası tamamlanan sanayi işyerleri Bakanlıkça belirlenen talep sahiplerine borçlandırılarak verilir."

Onuncu fıkrası, "Bu madde kapsamında, plan, parselasyon, yapı ruhsatı, taşınmaz mülkiyeti veya imar haklarının aktarılması, takas ve trampa işlemleri ve bu işlemler nedeniyle düzenlenen kâğıtlar damga vergisi, resim, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır. Bu işlemler nedeniyle ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz."

On ikinci fıkrası, "12/3/2023 tarihli ve 136 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Sanayi İşyerlerine İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında daha önce belirlenen sanayi alanları da bu madde kapsamında değerlendirilir."

On üçüncü fıkrası, "Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelik ile belirlenir." hükmündedir.



T.C.  
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Kadastro Dairesi Ba kanlı ı



Buna göre;

**A) Kadastro Müdürlüklerince;**

7456 sayılı Kanununla 4562 sayılı Kanuna eklenen Geçici 17'nci madde hükümlerince Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının taleplerinde bu duyurunun I-A Başlığı altında belirtilen hususlar aynen uygulanmak suretiyle talepler karşılanır.

**B) Tapu Müdürlükleri bakımından;**

1) 6/2/2023 tarihinde yaşanan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, üç ay süreyle, afetten etkilenen sanayiciler için sanayi alanı olabilecek yerler, ilgili kurumların görüşü alınarak Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca (Bakanlık) tespit edilir. Tespit edilen yerler Cumhurbaşkanlığı kararıyla sanayi alanı olarak belirlenir. Bu kapsamda görüş sorulan alanlar için, ilgili mevzuatta kurul, komisyon ve benzerlerine verilen yetkiler ilgili bakanlar tarafından kullanılır. İlgili bakanlar bu yetkilerini devredebilir. İlgili Kurumlarca verilmesi gereken görüşler üç gün içinde verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılacağından tapu müdürlüklerince bu hususlarda herhangi bir değerlendirmede bulunulmadan işlemlere yön verilmesi gerekir.

2) Bu bölümün birinci maddesi kapsamında belirlenen yerlerde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan uygulamaya dahil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar için Bakanlık tarafından ilgisine göre devir veya acele kamulaştırma kararı alınabilir. Kamulaştırma işlemleri Bakanlıkça genel hükümler kapsamında yürütülür.

3) Belirlenen sanayi alanlarında altyapı ve üstyapı dâhil yeni işyerlerinin her türlü inşaatını yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, cins değişikliği yapmaya, kat irtifakı, kat mülkiyeti kurmaya Bakanlık yetkilidir. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan onaylı mimari proje ve diğer belgeler ile birlikte talep edilmesi halinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulur ve ilgili kuruma bilgi verilir.

4) Geçici Madde 17 kapsamında yapılan plan, parselasyon, yapı ruhsatı, taşınmaz mülkiyeti veya imar haklarının aktarılması, takas ve trampa işlemleri ve bu işlemler nedeniyle düzenlenen kağıtlar damga vergisi, resim, harç ve harcamalara katılma paylarından istisnadır. Bu işlemler nedeniyle ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

5) Geçici Madde 17 uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelik ile belirlenecektir.

6) 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde depremlerin yol açtığı hasarların giderilmesi amacıyla uluslararası kuruluşlardan sağlanacak dış kredi ve hibelerle finanse edilecek projelerin uygulanması dolayısıyla taşınmaz malların alımı, satımı, ipotek, tapu-kadastro işlemleri, satın alınacak yahut yeniden inşa edilecek veya onarılabacak taşınır ve taşınmaz mallarla ilgili ihale işlemleri harçtan ve döner sermaye ücretinden muaftır.

İş bu duyuruda belirtilen uygulamalar yukarıda belirtilen Kanun hükümleri kapsamında yapılacak iş ve işlemler için geçerli olup, genel uygulama haline getirilmemesi gerekmektedir. İlgi duyuru yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve söz konusu kanun hükümleri ve bildirişe göre ivedilikle gereği ile tüm tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulmasını önemle arz/rica ederim.





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



Mehmet Zeki ADLI  
Genel Müdür V.

Ek: İlgi Genel Duyuru.

Dağıtım:

Gereği:

Tapu ve Kadastro XVI. (Elazığ) Bölge  
Müdürlüğüne(Ek konulmadı)  
Tapu ve Kadastro XIII. (Gaziantep) Bölge  
Müdürlüğüne(Ek konulmadı)  
Tapu ve Kadastro XXI. (Şanlıurfa) Bölge  
Müdürlüğüne(Ek konulmadı)  
Tapu ve Kadastro VII. (Diyarbakır) Bölge  
Müdürlüğüne(Ek konulmadı)  
Tapu ve Kadastro XII. (Hatay) Bölge  
Müdürlüğüne(Ek konulmadı)  
Tapu ve Kadastro XX. (Sivas) Bölge  
Müdürlüğüne(Ek konulmadı)  
Tapu ve Kadastro XI. (Kayseri) Bölge  
Müdürlüğüne(Ek konulmadı)

Bilgi:

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına  
Milli Emlak Genel Müdürlüğüne  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne  
Orman Genel Müdürlüğüne  
Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğüne  
Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına  
Toplu Konut İdaresi Başkanlığına  
Merkez Birimlere (BERLİN TEMSİLCİLİĞİ Hariç)