



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



Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü

Sayı : E-23294678-010.06.02-730554

01.09.2021

Konu : Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti

GENELGE

2021/4

- İlgi : a) 04.04.1972 tarihli 4-1-10-10/2228-2232 sayılı Duyuru.  
b) 02.05.1986 tarihli 1480 sayılı Genelge.  
c) 12.03.2004 tarihli B.09.1.TKG0100001/074-1-1246 sayılı Duyuru.  
ç) 29.01.2008 tarihli 2008/1 (1651) sayılı Genelge.  
d) 09.05.2013 tarihli 94203732-010.07/54-3596 sayılı Duyuru.  
e) 08.01.2015 tarihli 75467089-010.07.02/97880 sayılı Duyuru.  
f) 26.08.2009 tarihli B.09.1.TKG0100001-074/253-3845 sayılı Duyuru.  
g) 24.08.2017 tarihli 2017/6 (1777) sayılı Genelge.  
ğ) 29.12.2017 tarihli 70156023-010.06.02-E.2959836 sayılı Duyuru.  
h) 23.05.2018 tarihli 23294678-010.07.02-E.1410747 sayılı Duyuru.  
ı) 22.09.2020 tarihli E-23294678-010.07.02[010.07.02]-2337162 sayılı Duyuru.  
i) 11.12.2020 tarihli E-27553936-120.18[120.18]-3176570 sayılı Duyuru.  
j) 10.03.2003 tarihli ve B.09.1.TKG0100001-074/142-786 sayılı Duyuru.

## I-GİRİŞ

23.06.1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (bundan sonra Kanun olarak anılacaktır) farklı tarihlerde değişikliğe uğraması sonucunda kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında istenilen belgeler ve sicilde yapılacak işlemlerde değişiklikler meydana gelmiştir. Bu değişiklikler kapsamında tapu müdürlüklerinde uygulamalara yön vermek için çeşitli tarihlerde Genelge ve Duyurular yayımlanmıştır.

Bu Genelge ile tapu müdürlüklerindeki Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan tapu işlemlerinin genel olarak açıklanması amaçlanmıştır.

## II- KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI

### 1- Kat Mülkiyetinin/Kat İrtifakının Unsurları

#### a) Bağımsız Bölüm

Bağımsız bölüm, tapu siciline ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilen, ana taşınmazın başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız bir mülkiyete konu olan bölümlerine denir. Kanunda, bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinin müstakil olarak kullanılmaya elverişli olmaları halinde bağımsız bölüm olarak tescil edileceği düzenlenmiş olup bağımsız bölümün niteliği konusunda tapu müdürlüğüne herhangi bir değerlendirme yapılmayarak yetkili idarece onaylanan mimari projesinde gösterildiği şekilde tescil edilecektir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F9E0F266-8A50-4A6E-AA8E-481AF3E636D5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara  
Tel: 0312 551 40 90 Faks: 0312 413 63 02  
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Tapu Dairesi  
Başkanlığı





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



**b) Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesis ve Tescili**

Hem kat irtifakı hem de kat mülkiyeti tesisinde;

- Ana taşınmazda, yapıların onaylı yapı ruhsatı eki mimarî projesine uygun olarak, yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, imar plânı hükümlerine ve parselasyon plânlarına uygun olarak hazırlanmış ve ilgili idarece onaylanmış vaziyet plânı,

-Proje müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından imzalanan ve yetkili idarece onaylanan mimarî proje,

- Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim plânı,

- Belediyeler ve diğer ilgili kurumlar tarafından ilgi (g) Genelge kapsamında elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimari projelerin onay sürecinde düzenlenmiş yapı aplikasyon projesi,

- İlgi (g) Genelge gereğince Genel Müdürlüğümüzce yayınlanan standartlarda hazırlanarak tapu müdürlüğüne gönderilen mimari projenin üç boyutlu sayısal yapı modeli aranır.

- Ayrıca, yukarıda sayılan belgelere ek olarak kat irtifakı tesisinde onaylı ve süre (5 yıl) yönüyle geçerli olan yapı ruhsatı, kat mülkiyeti tesisinde yapı kullanma izin belgesi aranır.

Söz konusu belgelerin eksiksiz olarak ibraz edilmesi halinde tapu müdürlüğünce resmi senet tanzim edilerek bu Genelgenin II. Bölümünün 4 üncü maddesinde anlatıldığı üzere kat irtifakı ve kat mülkiyeti tescil edilir. Ayrıca kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisinden sonra toplu yapı kapsamındaki parsellerin beyanlar sütununa ‘... parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. ...tarih ... yev.’ şeklinde belirtme yapılması gerekir.

**2-Toplu Yapılarda Ortak Yerler ve Tescili**

Toplu yapıdaki ortak yerler Kanunda iki şekilde düzenlenmiştir;

a) Toplu yapı kapsamında bulunan parseller veya bağımsız bölümler, bütünüyle yine toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilebilir.

Toplu yapı kapsamında olup tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş ortak yer olan parsellerin veya bağımsız bölümlerin mülkiyet sütununa, toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir.

Ortak yerden faydalanan bağımsız bölümlerin beyanlar sütununa, ortak yer olarak tahsis edilen parsel ve/veya bağımsız bölümlerin numaraları ile hangi parsel ve/veya bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanıldığına dair belirtme yapılır.

b) Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır. Burada ifade edilen ortak yer toplu yapı kapsamında yer alan tüm parsellerdeki kat maliklerine, bir parseldeki kat maliklerine veya bir bloktaki kat maliklerine özgülenmiş olabilir. Bu durumun vaziyet planı, yönetim planı veya mimari projesinden anlaşılması gerekir. Aksi halde ortak yerlerde böyle bir özgüleme yapılmamış ise toplu yapıdaki tüm bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır ve kat malikleri burada arsa payı oranında hak sahibidirler. Ortak yerlerde değişiklik ancak kat maliklerinin oybirliği ile mümkündür.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F9E0F266-8A50-4A6E-AA8E-481AF3E636D5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara  
Tel: 0312 551 40 90 Faks: 0312 413 63 02  
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Tapu Dairesi  
Başkanlığı

