BİRLEŞTİRME (Tevhit)

**a) Tanım;**

2010/4 sayılı genelgede birleştirme (tevhit); “Birbirine bitişik birden çok parselin bir parsel haline dönüştürülmesini” ifade eder, şeklinde tanımlanmıştır.

Birleştirme işlemini teknik ifadelerle tanımlamak gerekirse; .....

Birleştirme (Tevhit); Tapu kütüğünün ayrı, ayrı sayfalarında kayıtlı, birbirine bitişik, iki ya da daha fazla parselin, ilgilisinin talebi üzerine İmar Yasasının 15 ve 16’ncı maddeleri gereğince tek bir parsel numarası altında birleştirilerek, kütüğün ayrı bir sayfasına tescili ile tek bir tapuya bağlanması işlemidir.

Yapılan birleştirme işleminin imar mevzuatına uygunluğu onaylattırılır. (Onay mercii; işleme konu parseller belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise belediye encümeni; mücavir alan dışında ise il özel idaresidir.)

2010/4 sayılı genelge birleştirmeyi; talebe bağlı olarak yapılacak işlemlerden olarak belirlenmiştir. Lisanslı büroların kurulduğu yerlerde birleştirme için ilk başvuru bu büroya (bürolardan birine) yapılır. Eğer Lisanslı büro kurulmamışsa başvuru kadastro müdürlüğüne yapılır.

\* Birleştirme işlemi; teknik yönü olması nedeniyle kadastro müdürlüklerini; tescili gerektirmesi nedeniyle de tapu müdürlüklerini ilgilendirmektedir.

**b) Başvuruda bulunacak belgeler;**

Talebe bağlı işlemlerle ilgili en son düzenlemeyi içeren 2010/4 sayılı genelgenin 7’nci maddesi şu şekildedir;

Yapılacak işlemin türüne bakılmaksızın aşağıda belirtilen bilgi ve belgelerin istenilmesi zorunludur. Kimlik belgelerinde T.C. kimlik numarasının bulunması zorunludur.

Talebin gerçek veya tüzel kişilerce yapılması halinde;

1.1. Taşınmaz malın güncel tapu senedi veya tapu kayıt örneği.

1.2. Taşınmaz mal malikinin kimliği ya da vekilinin vekâletname örneği ve kimliği.

1.2.1 – Taşınmaz mal malikinin temsilcisi vasi veya kayyım ise mahkeme kararı ve kimliği, veli ise aile nüfus kayıt örneği ve kimliği.

1.2.2 – Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise, işin yapılması için yetki verildiğini açıkça belirten yetki belgesi ve imza sirküleri ile temsilcinin kimliği.

1.2.3 – Taşınmaz malın sahibi ölmüş ise talepte bulunanların mirasçı olduklarını gösterir veraset belgesi veya vukuatlı nüfus kayıt örneği ve kimliği.

Ancak, cins değişikliği, irtifak hakkı ve birleştirme işlemlerinde, mirasçıların ilgili tapu müdürlüğünden kendi adlarına intikal işlemini yaptırmış olmaları gerekir.

(2) TAKBİS’e bağlı olan ve ilgili tapu müdürlüğündeki tapu kayıt bilgilerine ulaşılabilen kadastro müdürlüklerinde tapu senedi veya tapu kaydı istenmez. Tapu senedi veya tapu kayıt örneği kadastro müdürlüğünce TAKBİS’ de sorgulanarak kontrol edilir.

(3) Talebe bağlı işlemlerde, her talebe ait malikin T.C. kimlik numarası ile taşınmazın ili, ilçesi, mahallesi/köyü, ada ve parsel numarasına ait bilgilerinin bulunduğu çizelge doldurularak TAKBİS’e kaydedilmek üzere her ayın sonunda ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.

**c) İzlenecek Yol;**

Lisanslı Büro ve Kadastro Müdürlüğünce;

Birleştirme (tevhit) işleminde izlenecek yol Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan 2011 tarihli “KADASTRO İŞLEMLERİ REHBERİ”nde şu şekilde yer almıştır;

(Bu Rehberde, işlemlerin kadastro müdürlüğü tarafından karşılanması halinde izlenecek yol yer almaktadır. Lisanlı büro tarafından karşılanacak işlemler için gerekli ilaveler site yönetimi tarafından yapılmıştır.)

1) Taşınmaz malın maliki veya hissedarlardan biri tarafında; yukarıda belirtilen belgeler ile birlikte bizzat ve yasal temsilcisi aracılığı ile; lisanslı büroların kurulduğu yerlerde bu büroya ya da bürolardan birine; lisanslı büroların kurulmadığı yerlerde ise kadastro müdürlüğüne talepte bulunulur. (Kamu Kurum ve Kuruluşlarının talepleri resmi yazı ile yapılır.)

2. a) Talep lisanslı büro tarafından karşılanıyorsa;

– Lisanslı mühendis ya da görevlendireceği personel tarafından, gelen talep değerlendirilir… Talebin uygunluğunun anlaşılması halinde; talep “Kadastro Teknik Hizmetleri Kayıt Defteri”ne kaydedilerek işleme fen kayıt numarası verilir. “TİP SÖZLEŞME” düzenlenerek lisanslı büro yetkilisi ve talep sahibi tarafından karşılıklı imzalanır. (Sözleşmenin aslı büroda arşivlenir.)

– O yıl için belirlenmiş olan “hizmet bedeli” tahsil edilir.

– Birleştirme için gerekli teknik belgeler kadastro müdürlüğünden temin edilir.

2. b) Talep kadastro müdürlüğü tarafından karşılanıyorsa;

– Kadastro müdürü ya da ya da görevlendireceği personel tarafından, gelen talep değerlendirilir. Talebin uygunluğunun anlaşılması halinde;

– Döner sermayesi tahakkuk edilip, tahsili sağlanır.

– Talep için “istem belgesi” düzenlenip, “Tapu Fen İşleri Kayıt Defteri”ne kaydı yapılır.

3) Lisanslı büro ya da kadastro müdürlüğü tarafından; talebin karşılanacağı gün ve saat ilgili idareye / talep sahibine bildirilir.

4) İmar parsellerinde yapılacak olan birleştirme işleminde; parselin bulunduğu imar adasının ilgili idareden onaylı ölçü krokisi kontrol edilerek doğruluğu halinde kullanılır. Onaylı ölçü krokisinin bulunmaması halinde ise, öncelikle gerekli büro ve arazi çalışması yapılarak adanın ölçü krokisi hazırlanır. Ölçü krokisi, krokiyi hazırlayanlar ve kontrol edenler tarafından imzalanarak onaylandıktan sonra işlemler yapılır.

5) Birleştirme işlemlerinde herhangi bir kontrol ve ölçü zorunlu olmadıkça araziye gidilmez.

6) Gerekli inceleme ve ön hazırlıklar yapılır.

7) Birleştirme işlemine tabi parsellerin pafta tersimatı ve yüzölçümü kontrol edilir. Hata bulunması halinde ilgili mevzuatı gereğince düzeltildikten sonra işleme alınır. (İşleme tabi parsellerin tümü aynı malik ya da maliklere ait ise düzeltme, işlem sonrası oluşan ana parsel üzerinde de yapılabilir.)

8) Kontrolden sonra birleştirme işlemi için düzenlenen iki nüsha değişiklik tasarımı 3194 sayılı İmar Yasası ve Yönetmeliklerine uygunluğunun onayı için taşınmaz malların bulunduğu yere göre; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeninin; dışında ise il encümeninin kararı alınmak üzere belediye veya valiliğe, bir üst yazıyla gönderilir.

9) Belediye veya valilikten olumlu karar geldikten sonra, kararın tarih ve no’su tescil bildiriminde belirtilmek suretiyle; kadastro gören yerlerde, biri asıl diğerleri aslı niteliğinde olmak üzere üç nüsha; kadastro görmemiş yerlerde ise biri asıl diğeri aslı niteliğinde olmak üzere iki nüsha tescil bildirimi düzenlenir.

10) Tescil bildirimleri, isteklerine uygun olarak düzenlendiğine dair ilgilileri tarafından imzalanır. Kadastro müdürlüğünün kontrol ve onayını müteakip tescil bildirimleri ve ekleri tescil için bir üst yazı ile tapu müdürlüğüne gönderilir. Tescil işlemi tamamlandıktan sonra tescil bildirimi ve eklerinin aslı tapu müdürlüğünde kalır. Diğer nüshalar tescili takip eden on gün içinde bir üst yazı ile kadastro müdürlüğüne gönderilir.

11) Tescilden sonra değişiklik, parsellerin fen klasörü ve paftasına işlenir.

12) İşlem kadastro müdürlüğü tarafından yapılmışsa; işleme ait belgeler 2010/20 sayılı genelgenin 16’ncı madde 2’nci fıkrasında belirtildiği şekilde arşivlenir.

İşlem lisanslı büro tarafından yapılıyorsa Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri Büroları hakkındaki Yönetmelik madde:42 ve 2010/13 sayılı genelgenin 51’inci maddesi gereğince arşivlenir.

Tapu Müdürlüğünce de;

Akitsiz işlemler için olan istem belgesi düzenlenir.

İşleme tabi parsellerin kütük sayfaları kapatılır ve oluşan parsel, yeni bir parsel numarası ile tapu kütüğünde müstakil ilk sayfasına kaydedilir.

Tescil sonrası, “tescil bildirimi”ne tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılarak tapu müdürlüğünce tasdik edilir. İşlem dosyasının aslı tapu müdürlüğünde alıkonurken diğer nüshalar kadastro müdürlüğüne geri gönderilir. [(Tescil Yönünün ayrıntısı için bkz. "Tapu İşlemleri" / “Akitsiz Tapu İşlemleri”)](https://www.tapu-kadastro.net/index.php/sample-levels/tapu-islemleri-akitsiz-2/49-birlestirme-tevhitistemi)

**d) İşlemin Mali Yönü;**

İşlem Lisanslı büro tarafından yapılıyorsa; o yıl çin belirlenmiş olan “hizmet bedeli” tahsil edilir.

İşlem kadastro müdürlüğü tarafından yapılıyorsa; birleştirme için, işlem tarihinde uygulanmakta olan döner sermaye hizmet bedeli ilgilisi tarafından bankaya yatırıldıktan sonra talep alınır. Bu bedelin ödenmemesi halinde işlemler kayıt altına alınmaz.

Taşınmazın bulunduğu yer haricindeki, kadastro müdürlüklerine talepte bulunulması durumunda; talepte bulunulan kadastro müdürlüğü tarafından döner sermaye ücreti tahsil edilir.

\* Döner Sermaye hizmet bedeli alınmaması gerekli taleplerde; İstem belgesinin "tutarı" bölümüne taşınmaz malın cinsi yazılır (okul yeri, hükümet binası vb.).

\*   \*   \*

**NOT:**

\* Birleştirme işlemine tabi parsellerin aynı malike ait olması şart değildir. (Tapu Sicil Tüzüğü md:75).

\* Birleştirme işleminin yapılabilmesi için, işleme konu parsellerin birbirine sınır olması gerekir. Birbirine sınır olmayan parsellerin birleştirmesi söz konusu değildir.

\* Ayrık yapı nizamına tabi olup, imar plânı ile farklı yükseklik veya kullanım kararları getirilmiş imar parselleri tevhid edilemez. Aralarında 3.00 m ve daha fazla kot farkı bulunan imar parselleri tevhid edilemez. (Plânlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde md: 19/4).

\* Hisseli taşınmaz mallara ilişkin birleştirme istemlerinde tescil işlemi yerine getirilirken bütün hissedarların ya da yasal temsilcilerinin tescil bildiriminde imzalarının bulunması gerekir, ancak mahkeme kararı, kamulaştırma ve kesinleşmiş imar plânları gibi maliklerin iradeleri dışında yapılan işlemler, ilgililerin talepleri aranılmadan yerine getirilir.

\* Taşınmazın maliki ölmüş ise talepte bulunan mirasçıların, ilgili tapu müdürlüğünden kendi adlarına intikal işlemini yaptırmış olmaları ya da mirasçı olduklarına dair veraset belgesini almış olmaları gerekir. Aksi takdirde – ölü adına kayıtlı taşınmazlar hakkında – birleştirme talebi karşılanmaz.

 \*   \*   \*

\* **Kimlik:** Tapu Sicil Tüzüğünün 13/2 inci maddesinde, istemde bulunacak hak sahibinin gerçek kişi olması halinde kimlik olarak istenecek belgeleri, nüfus cüzdanı veya pasaport olarak belirlemiştir.

\* **Vasi:** Akıl hastalığı, akıl zayıflığı, israf, ayyaşlık, kötü hal, kötü idare, hapis, ihtiyarlık, sakatlık, tecrübesizlik gibi hallerde, kısıtlının işlemini idare etmek ve vesayet kaldırılıncaya kadar onu temsil etmek üzere mahkemece tayin edilen yasal temsilcidir.

\* **Kayyım:** Küçük veya temyiz kudreti olmayana, belli bir işin yapılması için mahkemece tayin edilen yasal temsilcidir.

\* **Veli :** On dokuz yaşından gün almamış küçüklerin, anne–babalarının idareleri altında olmalarına velayet, anne ve babaya da veli denir. Anne–baba, kural olarak, velayeti beraber kullanır. Birisi ölürse sağ kalan taraf velayet yetkisini tek başına kullanmaya devam eder. Boşanma halinde hakim velayeti kime bıraktığını kararında açıklar.