



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



Sayı : 74535629-663.01-E.2497766

21.12.2017

Konu : ANLIURFA KM

TEFTİŞ KURULU BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 03.10.2017 tarihli ve 82160793-663.01[91459880.2017.TEF]-E.2169091 sayılı yazınız ve eki, 21.09.2017 tarih 29 sayılı Cevaplı Teftiş Raporu.  
b) 20.10.2017 tarihli ve 74535629-663.01-E.2319590 sayılı yazımız.  
c) 25/10/2017 tarih ve 82160793-663.01[43241]-E.2366892 sayılı Müfettişlik yazısı.  
ç) 26.10.2017 tarihli ve 82160793-663.01[91459880.2017.TEF]-E.2381499 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız eki Cevaplı Teftiş Raporu Başkanlığımızca değerlendirilerek mahalline verilen ilgi (b) talimatın bir örneğinde Başkanlığınıza gönderilmiştir.

Bu kere ilgi (c) yazı ile Cevaplı Teftiş Raporunun 15 inci maddesi için mahalline verilen talimatın yeniden değerlendirilmesi, ilgi (d) yazı ile istenilmesi üzerine yapılan değerlendirmede;

Müfettişlikçe 15 nci maddede; "*Suruç ilçesi, Yolcular Mahallesi, 283 nolu parselin 2017/137 fen kayıtlı ayırma ve yola terk işleminde, dosyasında zemindeki tescilsiz yapıların detay ölçü krokisi denen ayrı bir krokide gösterildiği, oysaki düzenlenen röleve ölçü krokisinde zeminde bulunan tüm detay noktaları ile yapı ve tesislerin ölçülerek nokta numaraları ve koordinatları ile birlikte gösterilmesi gerektiği*" tenkit edilmiştir.

Başkanlığımızca tenkide iştirak edilmeyerek, "*2010/22 sayılı genelge kapsamında yapılan değişiklik işlemleri esnasında tescilsiz yapıların röleve krokisinde gösterileceğine dair mevzuatımızda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.*" şeklinde talimat verilmiştir.

Müfettişlik ilgi (c) itiraz yazısında; "*2010/22 sayılı Genelgenin 11/3. maddesi "Tescile konu olan harita ve planların yapımında düzenlenen röleve ölçü krokilerinin, B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği, Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği ile Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesinde belirtilen teknik hükmündedir. Kadastral esaslara uygun olarak hazırlanmış olması gerekir." Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesinin (2010/11 sayılı Genelge) Ölçü İşlemleri ve Ölçü Krokisi Düzenlenmesi başlıklı 73. maddesi ise "Taşınmaz mal sınırları ile bütün binaların tamamı, parsel dahilindeki yüzölçümü 5 m2 den büyük kalıcı müştemilatların tamamı, taşınmaz sınırını oluşturan sulama ve kurutma tesisleri, kanal, hendek, ark, duvar, tel ve tahta perdeler, tonç, yollar, demiryolu ve geçitleri, her türlü köprü ve menfezler, bentler, önemli çeşmeler, enerji hat ve*

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 74535629-663.01-E.2497766

21.12.2017

Konu : ANLIURFA KM

*direkleri, tarihi harabeler, kuyular, su kaynakları ve tescile konu haklara ilişkin detayların ölçülmesi esastır." hükmünde olup aynı Genelgenin 82. maddesinde "Ölçü krokisi; bir adadaki taşınmazları, tüm detay bilgilerini, kullanım amaçlarını, tescile konu bütün hakları, gerektiğinde ölçü değerlerini, nokta numaraları ile kuzeye yönlendirilmiş olarak gösteren krokidir." şeklinde tanımlanmıştır.*

*Anılan hükümler gereğince, 2010/22 sayılı genelge kapsamında yapılan değişiklik işlemleri esnasında düzenlenecek olan röleve ölçü krokilerinde; zeminde mevcut olan tüm detay noktaları ile tescilli veya tescilsiz bütün yapı ve tesislerin ölçülerek, nokta numaraları ve koordinatları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.*

*Ayrıca söz konusu Cevaplı Teftiş Raporunun 15. maddesinde, zeminde mevcut olan tescilsiz yapıların detay ölçü krokisi adı altında ayrı bir krokide gösterildiği ve bu krokinin mevzuatta tanımlanmayan bir belge olması nedeniyle bundan sonraki değişiklik işlemleri sırasında düzenlenmemesi gerektiği belirtilmesine rağmen Kadastro Dairesi Başkanlığınca verilen ilgi (a) yazı eki talimatta bu konuya ilişkin herhangi bir açıklama yapılmadan raporun 15. maddesine iştirak edilmemiştir.*

*Bu hususlara ilaveten, Müfettiş Hasan YILDIZ tarafından Çankırı Kadastro Müdürlüğü'nün teftişi sonucunda düzenlenen 21.08.2015 tarih 20 sayılı Cevaplı Teftiş Raporuna ilişkin Kadastro Dairesi Başkanlığınca verilen ilgi (b) yazı eki talimatta raporun 13. maddesine iştirak edildiği ve bu maddenin Müfettişliğimce Şanlıurfa Kadastro Müdürlüğü'nün teftişi sonucunda düzenlenen 21.09.2017 tarih 29 sayılı Cevaplı Teftiş Raporunun 15. maddesiyle içerik yönünden aynı olduğu görülmüştür.*

*Söz konusu tenkit maddelerinin içeriği aynı olmasına rağmen aynı konu hakkında farklı müdürlüklere farklı talimatlar gönderilmesinin uygulamada farklılıklara yol açacağı aşikardır. Gerek yukarıda belirtilen açıklamalar gerekse müdürlüklerdeki farklı uygulamaların önüne geçilmesi ve uygulamada yeknesaklığın sağlanması adına konunun tekrar değerlendirilerek talimatlandırılmasının" uygun olacağı belirtilmektedir.*

**Tenkit konusu husus zeminde bulunan tüm detay noktalarının, tescilsiz yapı ve tesislerin ölçülerek röleve ölçü krokilerinde gösterilip gösterilmeyeceği hususunun irdelenmesi;**

**A- 3402 sayılı Kadastro Kanunu göre yapılan ilk tesis kadastro çalışmalarında;**

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 74535629-663.01-E.2497766

21.12.2017

Konu : ANLIURFA KM

Kadastro ekibince taşınmazlar üzerindeki ekili ve dikili şeylerin zemin durumları göz önüne alınarak sınırlandırma ve ölçü krokileri B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği ve 2010/11 sayılı Genelge kapsamında düzenlenmekte ve bu çalışmalar esnasında;

1- Taşınmaz malların vasfı belirlenirken kayıt ve belgesinde yazılı olan vasfı ile zeminde mevcut vasfı arasında farklılık bulunması halinde, zemindeki vasfının esas alındığı, farklılığın kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda vasıf değişikliğindeki nedenin açıklanarak zeminde son cinsine göre pafta ve kütüğünde gösterildiği.

2- Parseller üzerindeki yapının inşaat veya kullanma izin belgesinin olup olmadığına bakılmadığı, sadece yapının hangi yıl, kim tarafından ne özellikte kargir, kerpiç, betonarme'mi ve kaç kattan ibaret olduğu ile ne amaçla (Ev, Mesken, Dükkan,Karakol, Yurt v.b.) kullanıldığı, ölçü ve sınırlandırma krokilerinde mevzuatına göre gösterilerek kadastro tutanağının edinme sebebinde ayrıntılı olarak açıklanarak zemindeki cinsine göre pafta ve kütüğünde gösterildiği.

3- Şayet cins tashihiye konu taşınmaz mal maliklerinin harçtan muaf olmamaları halinde, harca tabi taşınmaz mallar belirlenerek, bu parsellerin tespitlerinin kesinleşmesini müteakip bir liste halinde mahalli Maliye kuruluşuna gönderilmesi gerektiği,

Hususları kadastro ekibi ve kontrol elamanları ve müdürlükçe resen gözetilmektedir.

**B- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesine göre yapılan yenileme uygulamalarında;**

1- Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi Ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul Ve Esaslara İlişkin Yönetmelik'in 19. Maddesinin 2. Fıkrası; "*Taşınmazlar üzerinde fiilen mevcut olup da cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve tesisler ölçülerek, yalnızca ölçü krokisinde gösterilir, sınırlandırma krokisi ve paftasında gösterilmez. Ayrıca imar mevzuatına göre yapı kullanma izni alınmamış binaların tapu sicilinde cins değişikliği yapılamaz. Bu durum uygulama tutanağında açıklanarak beyanlar hanesinde belirtilir ve cins değişikliği yapılması gereken taşınmazların listesi parsel maliklerini de gösterecek şekilde ilgili kuruluşlara bildirilir. Ayrıca, Fen klasörünün düşünceler sütununda da kurşun kalemle belirtilir.*"

2- Kadastro Dairesi Başkanlığı çıkışlı 05/06/2012 tarih, 4820 sayılı talimatın 2. Maddesi "*... taşınmazlar üzerinde fiilen mevcut olup da cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve tesislerin ölçü krokisinde gösterilmesi* ve Uygulama Tutanağının "Beyanlar" hanesinde belirtme yapılması yerine " Değerlendirme ve/veya Edinme Sebebi" bölümünde yapılmasının yeterli olduğu " ve aynı

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gere i bu belge elektronik imza ile imzalanmı tır.**



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



Sayı : 74535629-663.01-E.2497766

21.12.2017

Konu : ANLIURFA KM

talimatın 3. Maddesi " ... imar mevzuatına göre yapı kullanma izin belgesi alınmış binaların tapu sicilinde cins değişikliği işleminin talebe bağlı işlemler kapsamında karşılanması " hükmünde olup, bu durumdan Ada Raporu ve Uygulama Tutanaklarında bahsedilmesi, ancak yapı ve tesislerin malik bilgilerinin belirtilmemesi gerektiği belirtilerek tescilsiz yapıların sadece ölçülerek krokisinde gösterileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu hususlar kadastro ekibi ve kontrol elamanları ve müdürlükçe resen gözetilmektedir.

**C- 3402 sayılı Kadastro Kanununun EK-1 nci maddesi kapsamında yapılan Sayısallaştırma uygulamalarında;**

Tescilsiz yapıların ölçülerek ölçü krokisinde, paftasında ve sicil üzerinde gösterilmesi hususunda düzenleyici herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

**D- Kadastro Çalışmalarından sonra ilgililerin talepleri üzerine veya resen yapılan tescile tabi işlemlerin kontrolünü düzenleyen 2010/22 Genelgede uygulamalarında;**

Tescilsiz yapıların röleve ölçü krokileri, durum haritaları ve tescil bildirimlerinde ve değişiklik sonucunda yeniden üretilen haritalarda gösterilmesi hususlarında herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Kadastrodan sonra tescilsiz yapıların ölçü krokisi, tescil bildirimi, paftası ile kütüğünde gösterilmesi talebe bağlı bir işlem olarak 2010/4 sayılı Genelge kapsamında yetkili idarelerce verilen ruhsat ve izin belgelerine uygunluğunun tespiti halinde yapılmaktadır.

Yukarıdaki ayrıntılı açıklamalardan anlaşılacağı üzere tescilsiz yapılar; ilk tesis kadastro çalışmalarında herhangi bir belge aranmaksızın zemindeki durumuna göre ölçülüp, cinsi belirlenerek pafta ve sicilinde gösterildiği halde, yenileme çalışmalarında sadece ölçü krokisinde gösterilmektedir. Bu çalışmalar Kadastro Ekibince Muhtar ve Bilirkişiler katılımıyla yapılmaktadır. Ek-1 kapsamındaki Sayısallaştırma çalışmalarında nede 2010/4 ve 2010/22 sayılı Genelgelerimiz uygulamalarında tescilsiz yapıların tam olarak ölçülerek krokide, tescil bildirimi ve paftası ile sicilinde gösterileceğine dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Kadastrodan sonra yapılan tescilsiz yapıların kroki, pafta ve sicilinde gösterimi ilgililerin talebi ve yetkili idarelerden verilen ruhsat belgeleri gereği yapılmaktadır.

Yapılan değerlendirme sonucunda, tescilsiz yapıların gösterimi kadastro çalışmalarında ve değişiklik işlemlerine ait mevzuatlarda farklı biçimde düzenlenmiş olup, 2010/4 ve 2010/22 sayılı Genelgeler kapsamında yapılan işlemlerde; tescilsiz yapıların mevzuatta olmayan "detay ölçü krokisinde" veya düzenlenen röleve ölçü krokilerinde gösterimine gerek bulunmamaktadır. Bu aşamada mahalline yeniden bir talimat verilmesini gerektirecek bir hususun bulunmadığı kanaatine

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 74535629-663.01-E.2497766  
Konu : ANLIURFA KM

21.12.2017

varılmış olup, Çankırı Kadastro Müdürlüğü için düzenlenen 21.08.2015 tarih ve 20 sayılı cevaplı teftiş raporu için verilen 26.10.2015 tarihli ve 74535629-663.01/E.1417464 sayılı talimatın 13 ncü maddesi ilgi (b) talimatımıza uygun olarak yeniden revize edileceği hususunu,  
Bilgilerinize arz ederim.

 e-imzalıdır

Güngör GÜZEL  
Kadastro Dairesi Başkanı

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**