



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
15. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 63938309-170.01-E.2441775
Konu : Komisyon Çalışmaları

16.08.2018

VAN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) Kadastro Dairesi Başkanlığı'nın 02.08.2018 tarihli ve 45172909-170.01-E.2255972 sayılı yazısı.
b) 26.07.2018 tarihli ve 63938309-753-E.2190416 sayılı yazınız.
c) 17.07.2018 tarihli ve 89711432-753-E.2060374 sayılı yazınız.

İlgi (c) yazınız ile 2018 yılı çalışma programında ve Van 12. Grup ihale paketi kapsamında Başkale İlçesi Keçilioba Mahallesinde 1960'lı yıllarda Toprak Tevzi Komisyon çalışmalarının yapıldığı belirtilerek Müdürlüğünüzle yapılan şifai görüşmelerde söz konusu komisyon paftasının bulunmadığı ve Başkale İlçesi Keçilioba Mahallesinde toplam 900 parselin ölçümünün yapıldığı belirtilmiş, daha sonra Müdürlükçe söz konusu komisyon paftasının bulunduğu belirtilerek komisyon paftasının uygulanabilirliğinin değerlendirildiği ve söz konusu ölçülen parsellerin 400 adetinin komisyon paftasında 4 mera ve 100 adet hazine adına tespit edilen kısımların içerisinde kaldığı ve bu konuda nasıl bir yol izleneceği Müdürlüğünüzce soru konusu edilmiştir.

Konu ile ilgili ilgi (b) yazınız ile Genel Müdürlükten görüş talep edilmiş olup, ilgi (a) yazı ile yapılması gereken işlemler belirtilmiştir.

Bu bağlamda bildiriş ve mevzuat doğrultusunda hareket edilerek işlemlere yön verilmesi hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.



e-imzalıdır

Veysi ERDOĞAN
Bölge Müdürü a.
Şube Müdürü V.

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

Van Valiliği Hükümet Konağı Kat:2 Van
Tel: 0432 280 10 06 Faks: 0432 214 02 87
www.tkgm.gov.tr/van - KEP:vanbm@tkgm.tr/kep.tr

Bilgi için: Esra TUĞRUL
Kontrol Mühendisi



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

3

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 28825759-170.02-E.2635693
Konu : 22-a Uygulamaları

24.09.2018

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 31.01.2012 tarihli ve 928 sayılı talimat.
b) 07.03.2005 tarihli ve 626 sayılı genel duyuru.
c) 05.01.1996 tarihli ve 147 sayılı talimat.

3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi uygulamalarına ilişkin olarak muhtelif tarihlerde yapılan gerek Kadastro Müdürlüğü ve şantiye ziyaretleri ile hizmet içi eğitimlerde karşılaşılan soru konusu edilen hususlar ile gerekse Merkeze soru konusu edilen hususlar hakkında aşağıda açıklama yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1- 22-a uygulamaları sırasında, daha önce tesis kadastro yapılrken zeminde bulunmamakla birlikte, daha sonraki tarihlerde taşınmaz içinden geçen yol, ark, dere ve benzeri yerlerin kamuya terkinin yapılabilmesi için; öncelikle bunların *kamu eline geçmesi*, yani kamu tarafından kullanılması, devamlılığının bulunması, kadastro paftasındaki yola bağlantısının olması ve taşınmaz malikleri tarafından bu durumun kabul edilerek yazılı muvafakat verilmesi şartlarının birlikte sağlanması,

Bu şartları sağlayan ancak maliklerince muvafakat verilmemiş olan yol, dere ark vb. yerlerin sadece sınırlandırma ve ölçü krokisi ile yeni paftasında kesik çizgilerle gösterilmekle yetinilmesi ayrıca kamu eline geçmemiş yolların zeminde olsa bile sınırlandırma krokisi ve paftasında kesikli çizgiler ile gösterilmemesi,

2- 22-a uygulama çalışmaları esnasında, tapu kütüğünde tescili olmayan parsel/parsellerin bulunması halinde; öncelikle parselin/parsellerin tescilinin neden yapılmadığının araştırılarak, mülga 5602, 2613, 509 ve 766 sayılı Kanunlar uyarınca parselin/parsellerin itiraz üzerine ya da sözü edilen Kanunların ilgili maddeleri uyarınca Mahkemelerce Tapulama/Kadastro Komisyonlarına intikal ettirilip ettirilmediği, ettirilmiş ise Komisyonlarca verilmiş bir kararın bulunup bulunmadığı hususlarının detaylıca araştırılarak sonucuna göre ilgi (b) genel duyurunun 2 inci maddesine göre eksikliklerin ivedilikle tamamlanması,

3- Toprak tevzi parsellerinde yapılan 22/a uygulamalarında; *ilgi (c) talimatta* yer alan esaslardan da istifade edilmek suretiyle, zemindeki sınırlar sabit veya geçerli sayılabilecek sınır niteliğinde değerlendirilebiliyorsa bu sınır tiplerine göre, değilse teknik belgelerine göre oluşturulabiliyorsa geçerli sınır niteliğinde, zemindeki sınırlarda çekişme söz konusu veya teknik belgeleri ve zeminde belirlenemeyen sınırlar dengeleme planına tabi tutularak belirsiz sınır niteliğinde belirlenmesi, eğer dağıtım miktarına göre oluşmuşsa miktarına itibar edilerek miktar

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



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 28825759-170.02-E.2635693

24.09.2018

Konu : 22-a Uygulamaları

fazlalıkları yönüyle Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi ve 08.12.2009 tarihli ve 200 sayılı Tapu ve Kadastro Kurulu kararına (Merkez İnceleme Kurulu Kararına) göre uygulama yapılması,

4- 22/a uygulamasına ilişkin olarak mevzuatın öngördüğü muvafakat alınmasına ilişkin işlemlerde, ekte gönderilen standart formun kullanılması,

5- Uygulama çalışmaları esnasında, yapısızken yapıli hale gelen parsellerin cins değişikliği taleplerinin, 2010/18 ve 19 nolu genelgelerin 44 üncü maddelerinde belirtilen uygulama alanında uygulamaya tabi tutulacak taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma, ölçü ve tutanak tanzimi işlemlerinin tamamlandığına ilişkin iş bitim tutanağı düzenleninceye kadar, ilgililerince tüm yasal belgelerinin eksiksiz olarak ibraz edilmesi halinde, uygulama tutanağına eklenmek ve tutanağın edinme sebebi sütununda açıklanmak suretiyle uygulama ekibince karşılanması,

Gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulmasını ve bildiriş ve mevzuat esasları çerçevesinde gereğinin teminini rica ederim.



e-imzalıdır

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek : Muvafakatname

Dağıtım:

Bölge Müdürlüklerine (BERLİN TEMSİLCİLİĞİ
Hariç)

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



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 45172909-170.01-E.2255972
Konu : Komisyon çalışmaları

02.08.2018

VAN TAPU VE KADASTRO XV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 26.07.2018 tarihli ve 2190416 sayılı yazınız.
b) 05.01.1996 tarihli ve B021TKG0130002-230-4266/147 sayılı talimat.

İlgi (a) yazınız ile, Van Kadastro Müdürlüğünün 2018 yılı çalışma programında bulunan ve Van 12. Grup ihale paketi kapsamında yer alan Van ili Başkale ilçesi Keçilioba mahallesinde 1960 yıllarda yapılan toprak tevzi komisyon çalışmaları sonucu oluşturulan toprak tevzi haritalarının ne şekilde uygulanması gerektiğinin soru konusu edildiği gözlenmiştir.

Bilindiği gibi, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 7 inci maddesinde *"Kadastro teknisyenleri hazır bulundukları takdirde mal sahipleri ile ilgililerin huzurunda, varsa harita, tapu ve vergi kayıtları ile diğer belgeleri, en az üç bilirkişi ile muhtarın bilgilerinden yararlanarak inceler ve mahalline uygular.... Bu çalışmalara, istedikleri takdirde Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Orman Genel Müdürlüğü temsilcileri de gözlemci olarak katılabilirler."*

14 üncü maddesinde *"4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde Kadastro Komisyonlarına konu uzmanı Ziraat Mühendisi dâhil edilir."*

8 inci maddesinde *"Kadastro çalışmaları esnasında, kadastro müdürü veya görevlendireceği kontrol elemanları tarafından kadastro tutanağı ve bunları tamamlayan belgeler üzerinde ve gerektiğinde arazide inceleme yapılır. İnceleme sonucu tespit edilecek teknik, idarî ve hukukî noksan ve yanlışlıklar, kadastro ekibine tamamlattırılır veya düzeltilir. Yapılan işlem ilgililerin haklarını etkilemekte veya kontrol elemanları ile kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı bulunmakta ise, kadastro tutanağı ekleriyle birlikte kadastro komisyonuna gönderilir. Kadastro müdürlüğünce, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği tarihe kadar yaptırılacak inceleme ve denetimler sonucunda tespit edilecek noksan ve yanlışlıklar hakkında da birinci fıkraya göre işlem yapılır."*

İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde de *"4342 sayılı Mera Kanununun 7nci maddesinin son fıkrası uyarınca yapılacak çalışmalarda, kadastro komisyonu; kadastro müdürü veya müdür yardımcısının başkanlığında kadastro üyesi, kontrol mühendisi ve ilgili tarım müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinden oluşur."* hükümleri yer almaktadır.

Öte yandan, toprak tevzi haritalarının ne şekilde uygulanması gerektiği, bu konuda genel uygulama niteliğinde olan ve Genel Müdürlüğümüz web sitesinin *Kurumsal/Teşkilat/Daire*

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

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA
Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Cem ÖZEN
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 45172909-170.01-E.2255972

02.08.2018

Konu : Komisyon çalışmaları

Başkanlıkları/Kadastro Dairesi Başkanlığı/Genel Duyurular bölümünde de yayımlanan *ilgi (b) talimatta etraflıca açıklanmıştır.*

Bu itibarla, Van ili Başkale ilçesi Keçilioba mahallesinde devam etmekte olan kadastro çalışmalarında ilgi (b) talimat hükümlerine titizlikle uyulması,

Mera alanlarına ilişkin sınırlandırma çalışmaları ile itiraz işlemlerinde Kadastro Komisyonuna, ilgili Tarım Müdürlüğünce görevlendirilecek konu uzmanı Ziraat Mühendisinin iştirak ettirilmesi,

İlgi (b) talimat hükümlerine aykırı şekilde sınırlandırma, ölçü ve tespit işlemi yapılmış taşınmazlar varsa, bu taşınmazların Kadastro Komisyonuna intikal ettirilmesi,

Gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve bildiriş ve mevzuat doğrultusunda gereğini rica ederim.



e-imzalıdır

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

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

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA
Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Cem ÖZEN
Tapu ve Kadastro Uzmanı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG.0.13.00.09-200.01.04/ 928

31.01/2012

Konu : 22-a uygulaması sonucu üretilen tapu
kütüklerinde düzeltme/düzenleme

..... TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik.
b) 2010/18 ve 2010/19 nolu genelgeler.
c) İç Denetim Birimi Başkanlığı'nın 18/04/2011 tarih 200/1107-2 sayılı raporu.

İç Denetim Birimi Başkanlığınca, Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi kapsamında yürütülen yenileme ve güncelleme sürecinin sistem denetimi ile ilgili düzenlenen ilgi (c) raporda; yenileme çalışmaları sonucunda oluşturulan tapu kütüklerinin kontrol sorumluluğu ve oluşturulan tapu bilgilerine ilişkin veri girişlerinin kontrol sorumluluğu yönünden tapu ve kadastro personelinin görev tanımının açık ve yazılı olarak yapılması gerektiği hususları önerilmiştir.

Bu kapsamda, ilgi (a) Yönetmelik ve ilgi (b) genelgeler hükümlerine göre yapılacak çalışmalar sonucunda, tapu kütüklerinde düzeltme/düzenleme ve TAKBİS'e veri aktarımı konusunda; uygulamada yaşanan sıkıntıları ortadan kaldırmak ve birliği sağlamak amacıyla;

1. Hazırlık çalışmaları kapsamında, TAKBİS verileri ile tapu kütüğündeki verilerin, tapu müdürlüğü personelinin gözetiminde kadastro müdürlüğü personeline karşılaştırılması, varsa hata ve eksikliklerin giderilmesi,
2. 22-a uygulaması çalışmaları sonucunda; kadastro müdürü, kadastro üyesi, müdürlükçe ilgili birimde görevlendirilen tekniker/teknisyen ile tapu müdürü ve görevlendireceği personelden oluşan komisyonca tapu kütüklerinin düzenlemesi veya düzeltilmesi konusunda 3.cü maddede belirlenen ilkeler de gözetilerek karara varılması ve tutanağa bağlanması, karara varılamaması halinde ise bölge müdürlüğünden görüş alınmak sureti ile uygulamaya yön verilmesi,
3. 22-a uygulaması yapılan birimlerde, kısmi veya tamamında uygulama yapılmasına bakılmaksızın,
 - İdari yapısını koruyan birimlerde; kütük sayfalarında gerekli düzeltmelerin yapılması, yeni oluşan parsellerin birimin son kütüğünün son sayfasından itibaren tescilinin yapılması,
 - İdari değişikliğe (ayrılma veya birleşme) uğrayan birimlerde; ismini koruyan birimin mevcut tapu kütükleri üzerinde gerekli düzeltmelerin yapılması, yeni isim altında idari değişiklik gören birimlerde ise, parsel sayısı fazla olan birimin tapu kütükleri üzerinde gerekli düzeltmelerin yapılması, birleşme sonucu diğer birim/birimlerden gelen ada ve parsellerin ismini koruyan birime ait son kütüğün son sayfasından itibaren tescillerinin yapılması, ayrılma sonucu oluşan yeni birimler için yeni tapu kütüklerinin oluşturulması, gerekmektedir.

Buna göre, yeni tapu kütüğü düzenlenmeyen yerlerde, kadastro müdürlüğünce düzenlenen listelere göre tapu müdürlüğünce eski kütükler üzerinde gerekli düzeltmelerin ve kontrollerinin yapılması,

4. İlgi (a) Yönetmeliğin 39 uncu maddesinin 5 inci fıkrasına göre, tescil işlemi tamamlandıktan sonra, *taşınmaz maliklerinin talebi halinde* yeni durumu gösteren



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

Sayı : B.09.1.TKG.0.13.00.09-200.01.04/ 928

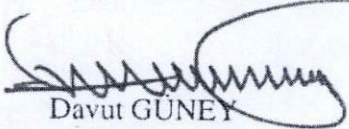
31./01/2012

Konu : 22-a uygulaması sonucu üretilen tapu
kütüklerinde düzeltme/düzenleme

- tapu senedinin bir defaya mahsus olmak üzere harç tahsil ettirilmeden imza karşılığı verilmesi,*
5. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12 nci maddesinin 2 nci fıkrası gereğince (üç ay) içerisinde uygulama sonucu düzenlenen ve kontrolü yapılan yeni tapu kütüklerinin kadastro müdürlüğünce tapu müdürlüğüne teslim edilmesi, Ayrıca tapu müdürlüğünce, yeni tapu kütüğü düzenlenmeyen yerlerde; kadastro müdürlüğü yazısının yevmiye defterine kaydedilmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması,
 6. Tescil ve devir işleminden sonra tespit edilecek hata ve eksikliklerin mevzuat hükümlerince tapu müdürlüğünce düzeltilmesi, gerek duyulması halinde konuyla ilgili olarak kadastro müdürlüğü ile yazışma yapılması,
 7. Tapu kütüklerinin düzenlenmesi, kontrol edilmesi ve verilerin TAKBİS'e entegre edilmesi işlemlerinin kadastro müdürlüğü personeline, TAKBİS'e entegre edilen verilerin kontrol işleminin ise tapu müdürlüğü personeline yapılması, tapu kütüğü düzenlenmeyen yerlerde ise kontrol ve entegrasyonun tapu müdürlüğünce yapılması ve yapılan veri girişi, kontrol v.b. işlem adımlarının her birinin tutanak tanzim edilmek suretiyle imza altına alınması ve arşivlenmesi,
 8. 2'nci nüsha tapu kütükleri Merkez/Bölge Müdürlüğünden istenilerek düzeltme/düzenleme işlemlerinin kadastro müdürlüğü personeli tarafından yapılması, 14.07.2005 tarihli ve 2005/10 no'lu genelge doğrultusunda 1 ve 2'nci nüsha tapu kütüklerinin uyumlu hale getirilmesi,

gerekmekte olup, yapılacak çalışmalarda bu işlemleri yapmak üzere ilave personele ihtiyaç duyulması halinde Müdürlüğünüzce gerekli personel planlamasının yapılması,

Ayrıca Müdürlüğünüze bağlı kadastro ve tapu müdürlüklerinde, 22-a uygulaması çalışmalarında yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi ve uygulama birliğinin sağlanması amacıyla Müdürlüğünüzce gerekli tedbirlerin alınması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.


Davut GÜNEY
Genel Müdür

DAĞITIM

Gereği:

Tüm Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri

Sayı : B021TKG0130002-230-4266/147
Konu :

ANKARA
05/01/1996

KONYA TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: 13.10.1995 gün ve 2.23006.426620/2380 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ve eklerinin tetkikinden; Kulu ilçesi Tavşancalı kasabesi Camikebir mahallesinde 1953 yılında 4753 sayılı Kanuna göre dağıtılan taşınmaz malların büyük bir bölümünde plan-zemin uyumsuzluğunun bulunduğu belirtilerek, sınırlandırma çalışmalarında takip edilecek yolun bildirilmesi istendiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği gibi, taşınmaz malların kadastro öncesinde var olan plan belgeleri birer tapu haritası niteliğindedirler. Bu haritalar, kuşkusuz o taşınmaz malların sınırlandırılması sırasında değerlendirilmesi gereken belgelerdir.

Diğer taraftan, taşınmaz malların kadastro işlevi olarak yapılan sınırlandırma çalışmalarında genel prensip; o taşınmaz malların, "kamuya ait taşınmazlarla kamunun ortak kullanımında bulunan yerlere hudut olduğu kesimleri hariç", tarafların rızaları ile oluşan ve yaşayan ihtilafsız sınırların esas alınmasıdır. Bu prensip, kuşkusuz tevzi planları olan taşınmaz malların sınırlandırma işleminde de geçerlidir. Ancak, tevzi planlarının, ilk yer gösterme işlemlerindeki olası aplikasyon hataları, bu sırada ya da parsel maliklerince daha sonra yapılmış olabilecek genel kaymalar ayrıca kayıp parsel durumları itibarıyla, sınırlandırma sırasında daha özel bir yaklaşımla değerlendirilmeleri gerekmektedir. Konuya, aşağıda açıklama getirilmiştir.

1- Öncelikle, toprak tevzi haritalarının teknik yeterliliği ile araziye uygulanabilirliği araştırılmalıdır. Bu inceleme kadastro müdürlüğünce oluşturulacak teknik bir ekip tarafından yapılmalı ve rapora bağlanmalıdır. Raporda; bu haritalardan, hangi koşullarda ne ölçüde ve nasıl yararlanılacağı ortaya konmalıdır. Daha açık bir anlatımla; bu haritaların, teknik yeterliliği olup olmadığı, her iki halde arazi ile ilişkilendirilmesinde kullanılacak yöntemin ne olduğu, ayrıca, kapsadığı alan bütünü bir bütün olarak mı ele alınarak değerlendirileceği veya münferit parseller olarak şekilden, cephe uzunluklarından ve yüzölçümlerinden mi yararlanılacağı hususlarında uygulamaya ışık tutmalıdır.

2- Uygulamada;

a- Tevzi haritası, gerçeğe itibarıyla genişlemeye elverişli bir araziye veya sınırları, zorunlu harita uygulamaları ile belirlenmesi gereken taşınmazlara hudut ise ya da bu gerçeğe sınırlar herhangi bir kesiminde bir sınır ihtilali varsa bu sınırlar; harita, bütünü

itibarıyla uygulanabilir olması durumunda aynen uygulanarak belirlenmeli ve belirlenen bu sınır, taşınmazların sınırlandırılmasında esas alınmalıdır.

b- Harita, bütünü itibarıyla uygulanamıyorsa, genişlemeye müsait olan çevre sınırı; o kesimdeki tevzi parsellerinin yüzölçümleri, şekilleri ve cephe uzunlukları birlikte değerlendirilerek belirlenmelidir. Keza, bu çerçevede sınırda olabilecek sınır ihtilaflarının çözülmesinde de, ilgili tevzi parselinin ya da parsellerinin yukarıda sayılan özellikleri ve ayrıca bu ihtilafla muhatap çevre taşınmaz malların tapu haritaları dahil her türlü bilgi ve belgeleri beraberinde değerlendirmeye alınmalıdır.

c- Tevzi planlarının, genişlemeye müsait olan arazi kesiminde yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda belirlenecek olan çerçevede sınırındaki tevzi parsellerinden kesilen arazi parçaları, zilyetlikle iktisabı mümkün arazi ise 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesi şartlarında ayrıca değerlendirilmelidir. Değerlendirmeler aynı parsel numaraları altında yapılmalıdır.

d- Tevzi planlarının, kapsamındaki tevzi parselleri itibarıyla yapılacak irtibatlandırma ve değerlendirmelerinde, parsellerin plandaki sınırları ile fiili sınırları arasında önemli sayılabilecek bir fark ve ayrıca ihtilaf da yoksa, bu parseller fiili sınırlarına itibar edilerek sınırlandırılmalıdır.

e- Parsellerin plan sınırları ile fiili sınırları arasında önemli sayılabilecek farkların ya da bir ihtilafın bulunması durumunda, parsellerin sınır ve yüzölçümü olarak birbirleri ile etkileşimleri de dikkate alınarak dış sınırları itibarıyla zemin-plan uyumu bulunan parsel grupları oluşturup lokal çözümler aranmalıdır.

Grubu oluşturan parsellerin kayıtlı yüzölçümleri ile zemin yüzölçümleri toplamı kontrol edilerek hesaplanmak ve grubu teşkil eden parsellerin zemindeki dış sınırları esas alınmak suretiyle yapılacak dengeleme planı ile parsel sınırları oluşturulmalıdır. Dengeleme planı ile yeni parsel sınırları belirlenirken, parselin zemindeki konumuna uyumlu kalınmasına ve üzerindeki yapı ve tesislerin kendi parseli içinde kalmasına özen gösterilmelidir. Gruba dahil parsellerin kayıtlı yüzölçümleri toplamı ile grubun zemin yüzölçümü arasında fark bulunması halinde bu fark orantılı olarak parsellere dağıtılmalıdır.

f- Tevzi planında yer alan parsellere göre zeminde bir başka parsel ya da parsellere katılmış olmakla kayıp durumunda bulunan parsellerin meydana çıkarılması için, bir yukarıdaki (e) paragrafında yer alan yöntem uygulanmalıdır. Burada önemli olan husus, kuşkusuz, kayıp parselin katılmış olabileceği parseller grubunun tespittir. Bu tespit olabildiğince sağlıklı yapılmalı, böylece, belki fiili sınırlara göre sınırlandırılması yapılacak olan parsellerin gruba alınması gibi bir hataya fırsat verilmemelidir.

Çalışmaların yukarıda belirtilen görüşler doğrultusunda yönlendirilmesi hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Bekir MARAL
Genel Müdür Yardımcısı

T.C
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı :B.09.1.TKG0100001-074/191-626

Konu : Kadastro Kanunu değişikliği

07.03.2005

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 28/03/1989 tarihli ve 1495 sayılı genelge.

03/03/2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5304 sayılı "Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun bazı maddeleri değiştirilmiş, Kanuna ek ve geçici maddeler eklenmiştir.

Buna göre;

1- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinde yer alan "Tapulama veya kadastro çalışmalarında tesbit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmaz mallar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin bu Kanun hükümleri gereğince kadastro yapılır." hükmü, 5304 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi ile, "**Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.**" şeklinde değiştirildiğinden, kadastro/tapulama çalışmaları sırasında kadastro harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler dışındaki alanların kadastroya tabi tutulma imkanı ortadan kalkmıştır.

Bu nedenle, ilgi genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Evvelce kadastro tamamlanmış çalışma alanlarında, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin tapuda kayıtlı olup da tespit dışı bırakılan yerlere ilişkin talebi ve ilgi genelgedeki şartların mevcut olması nedeniyle başlanmış kadastro çalışmaları;

Henüz askı ilanına alınmamış ise, çalışmaların durdurularak bu tarihe kadar düzenlenmiş olan belgelerin üzerine gerekçesi yazılmak ve kadastro müdürü tarafından onanmak suretiyle iptal edilmesi ve bunların müdürlük arşivinde evrakı müsbit olarak saklanması, ayrıca, gerekçesi belirtilmek suretiyle çalışmaların durdurulduğu ve konunun hükmen halli gerektiği hususunda ilgililerine de açıklayıcı bir yazı ile bilgi verilmesi,

Askı ilanına alınmış olanların ise sonuçlandırılması,

2- 3402 sayılı Kanunun Geçici 5 inci maddesi, 5304 sayılı Kanunun 12 nci maddesiyle, "**Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce 766 ve 2613 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulmuş komisyonlara intikal etmiş veya edecek itirazlar, bu komisyonlarda bu Kanun hükümlerine göre incelenip, askı ilânına alınarak sonuçlandırılır.**" şeklinde değiştirilmiştir.

Bu nedenle, 766 ve 2613 sayılı Kanun uygulamaları sırasında komisyonlara intikal etmiş olup da henüz sonuçlandırılmamış olan itirazların, ivedilikle incelenip karara bağlanması ve bunların, daha önce karara bağlanıp da henüz tebliğ edilmemiş veya tebligat eksikliği nedeniyle bekletilen kararlarla birlikte çalışma alanı bazında 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesi uyarınca askı ilanına alınmak suretiyle sonuçlandırılması,

Gerekmektedir.

13

Sayı : B.09.1.TKG0100001-074/ Konu :

Kadastro Kanunu değişikliği

3- 3402 sayılı Kadastro Kanununda, değişiklik yapan 5304 sayılı Kanun metni ekte gönderilmiş olup, bu değişikliklerle ilgili yönetmelik ve genelge değişikliği çalışmaları sonuçlandığında ayrıca gönderilecektir.

Bilgilerinizi ve Bölge Müdürlüklerince yetki alanında bulunan tüm kadastro müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

M. Zeki ADLI /
Genel Müdür V. /

EKİ :

5304 sayılı Kanun metni

DAĞITIM

Gereği

Tüm Bölge Müdürlüklerine

TOPRAK TEVZİİ HARİTALARININ UYGULANMASI:

Toprak tevzii komisyonlarınca yapılan çalışmalar sonucu haritaya bağlanmış taşınmazların sınırlandırması yapılırken, öncelikle bu haritalarının teknik yeterliliği ve araziye uygulanabilirliğinin ve parsel kaybı bulunup bulunmadığının araştırılması gerekmektedir.

Bu araştırma sonucunda;

a) Toprak tevzi haritalarının teknik yönden zemine uygulanabilirliği, zeminle uyumlu olduğu ve parsel kaybının bulunmadığı tespit edilirse, bu haritadaki sınırlara itibar edilmelidir.

b) Toprak tevzi haritalarının yapım tekniği ve detay noksanlıkları gibi sebeplerle zeminle uyumlu olmadığı tespit edilirse:

* Harita kapsamı alanda, parsel kaybı olmaması koşuluyla: genişletilmeye elverişli yerlere hudut olmayan, hudut komşularıyla da arasında sınır ihtilafı bulunmayan taşınmazlarda, zeminde ihtilafsız olarak kullanılan sınırlar esas alınarak sınırlandırma yapılmalıdır.

* Harita kapsamı alanda, parsel kaybı varsa veya taşınmazların hudutları genişletilmeye elverişli ise, ya da hudut komşularıyla aralarında sınır ihtilafı bulunuyorsa, taşınmazların yüzölçümleri, tevzii haritasındaki şekli ve cephe uzunlukları birlikte değerlendirilmek suretiyle sınırları belirlenmelidir.

Sınırlandırmanın toprak tevzi haritasına uygun olarak yapılıp yapılmadığı, yapılmamış ise nedeni, haritanın uygun bir yerine yazılarak ekip görevlisi kadastro teknisyenlerince imzalanmalı ve bu husus kadastro tutanağında da açıklanmalıdır.

Ayrıca, toprak tevzi haritalarının zeminle uyumlu olmaması nedeniyle taşınmazların zeminde ihtilafsız kullanılan sınırları esas alınarak sınırlandırmaları yapıldığında, taşınmaz maliklerinin bu konuda kadastro tutanaklarının ön yüzündeki ilgili sütuna talep ve muvafakatlerinin alınmasına özen gösterilmelidir.

4753 sayılı Kanuna Göre Edinilen Taşınmazlar Tapu Dışı Sözleşmeye Konu Edilmişse:

4753 sayılı Kanuna göre edinilmiş taşınmazlar, bilahare tapu dışı sözleşmelere konu edilmişse, 08.01.1975 tarihli ve 1473 sayılı genelgenin 10 uncu maddesi uyarınca, tespit yapılmadan önce takyit müddetinin dolup dolmadığı ve borcun ödenip ödenmediği araştırılarak, süre yönüyle takyit müddetinin dolması ve borcun da tamamen ödendiğinin belgelenmesi durumunda, öncelikle zabıt kaydındaki takyit şerhlerinin terkinin sağlanmalı ve bundan sonra tespiti yapılmalıdır.

Diğer taraftan, 1617 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi gereğince “Devir ve temlik hakkının sınırlandırılmasına”, aynı Kanunun 7 nci maddesi gereğince “İfraz ve taksim hakkının kısıtlanmasına” ilişkin olarak tapu kayıtlarının beyanlar hanesine verilmiş olan “Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulanması açısından geçersiz sayılacağı” şeklinde yapılmış bulunan belirtmelerin, yine 1473 sayılı genelge uyarınca terkinin sağlanmalıdır.

Hazine Adına Kayıtlı Taşınmaz Mallarda İktisap:

3402 sayılı Kadastro Kanununun 46 ncı maddesi, “Kadastrosu yapılacak veya daha önce tapulama veya kadastrosu tamamlanmış bulunan yerlerde, 766 sayılı Kanunun 37 ncı maddesi veya 4753 sayılı Kanun ile ek ve tadilleri uyarınca Hazine adına kaydedilen taşınmaz mallar bu Kanun hükümlerine göre doğan iktisap şartlarına istinaden zilyetleri adına tespit ve tescil olunur.

Hazine adına tescil edilmiş taşınmaz mallardan iskân suretiyle veya toprak tevzii suretiyle verilen yerler (işlemleri tamamlanmamış olsa dahi) başka bir şart aranmaksızın, hak sahipleri adına tespit ve tescil olunur..." hükmündedir. Bu maddenin uygulanma şekli de: Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 18 inci maddesinde "**Kadastrosu yapılacak veya daha önce tapulama veya kadastrosu tamamlanmış bulunan yerlerde, 766 sayılı Kanunun 37 nci maddesine göre veya 4753 sayılı Kanun ile ek ve tadilleri uyarınca topraksız çiftçilere dağıtılmak üzere Hazine adına tescil edilmiş olup da kayden Hazinenin mülkiyetinde bulunan ve bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz malların;**

Kadastrosu yapılacak yerlerde:

a- Kişilerin zilyetliğinde iken, 4753 sayılı Kanun ile ek ve tadillerine göre dağıtılmak üzere Hazine adına tescil edilmiş yerlerin, Hazine adına tapuya tescil edildiği tarihe kadar, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesindeki zilyetlik şartları oluşmuş ise zilyedi adına,

b- Hazine adına tescil edilmiş taşınmaz mallardan iskân suretiyle veya toprak tevzii suretiyle verilen yerler, işlemleri tamamlanmamış olsa dahi, varsa iskân defterleri, dağıtım cetvelleri veya ilgili idarelerce düzenlenmiş herhangi bir belgeye istinaden başka bir şart aranmaksızın hak sahibi adına,

Sınırlandırma ve tespit yapılır." demek suretiyle açıklanmıştır.

Buna göre, kişilerin zilyetliğinde iken, 4753 Sayılı Kanun ile ek ve tadillerine göre Hazine adına tescil edilmiş taşınmaz mallarda, toprak tevzi komisyonunca düzenlenmiş belirtmelik tutanakları ve ifraz listelerinde zilyet olarak gösterilen kişilerin, taşınmaz malın Hazine adına tapuya tescil edildiği tarihe kadar 3402 Sayılı Kanunun, 14 üncü maddesinde öngörülen zilyetlik şartlarının oluşup oluşmadığı hususunun, bu maddede sayılan belgeler, bilirkişi ve tanık beyanları birlikte değerlendirilmek suretiyle tespiti gerekmektedir.

Özellikle, zilyetliğin başlangıç tarihi ile taşınmazın evveliyatının 3402 sayılı Kanunun 18/2 maddesinde sayılan ve zilyetlikle iktisabı mümkün olmayan yerlerden olup olmadığı hususunun tespiti amacıyla, belirtmelik tutanakları incelenmelidir. Nitekim, Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 29.09.1994 tarihli, Esas 1995/7796- Karar 1995/8681 sayılı kararında "*Kaçak ve yitik kişilerden kanunları uyarınca Devlete kalan yerlere 3402 sayılı kadastro kanununun 46. maddesinin uygulanma olanağı yoktur.*" denilmektedir.

4753 sayılı Kanun kapsamında Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan: iskan veya toprak tevzii suretiyle verilen ancak, işlemlerinin tamamlanmamış olması nedeniyle tapuda hak sahipleri adlarına tescili yapılmamış olan yerlerin, iskan defterleri, dağıtım cetvelleri veya bu konuda ilgili idarelerce düzenlenmiş belgelere istinaden hak sahipleri ya da bunların kanuni veya akdi halefleri adına tespitleri yapılmalıdır.

3402 sayılı Kanunun 46 ncı maddesine göre yapılacak tespitlerde, Hazinenin itiraz ve dava hakkını kullanacağı düşünülerek, Hazine tapularının kapsadığı yerler, tevzii paftalarındaki sınırlarına göre ayrı parseller altında sınırlandırma ve tespite tabi tutulmalı ve tapu kayıtlarına kadastonun hangi parsellerini kapsadığı yolunda revizyon verilmelidir.

Ayrıca, Hazine adına kayıtlı iken, 3402 sayılı Kanunun 46 ncı maddesine göre hak sahipleri adına tespiti yapılan taşınmazlarla ilgili olarak, Hazinenin bilgi sahibi olması, tespitlere itiraz ve dava hakkının engellenmemesi amacıyla tespitlerini müteakip mahalli maliye kuruluşuna açıklayıcı bir yazı ile bilgi verilmelidir.