



T.C.
VAN VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü



Sayı : E-89711432-170.02-2132957

12.08.2021

Konu : Güncelleme İşleri Kapsamında Toprak
Tevzi Haritalarının Uygulanmasında
Karşılaşılan Sorunlar.

TAPU VE KADASTRO XV. (VAN) BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

Müdürlüğümüz yetki sahasında ki 15-9 ihale paket ve VAN-TSB II sözleşme referans numaralı "Kadastro Harita ve Bilgilerinin Güncellenmesi (3402 S.K./22-a Uygulaması) İş" kapsamında ki çalışmalar hali hazırda 92 adet birim ve 54708 parselde devam etmekte olup, bu birimlerden 51 adet birimde ve toplam 34955 parselde toprak tevzii çalışmaları ile tescil edilmiş parsel mevcuttur.

Kadastro çalışmalarında toprak tevzii haritalarının altlık olarak kullanıldığı birimlerde, toprak tevzii sınırları ile taşınmaz maliklerinin kadimden beri sorunsuz olarak kullanmış oldukları fiili sınırlarda büyük farklılıkların olduğundan dolayı parsel malikleri tarafından fiili kullanımdaki sınırların güncelleme çalışmalarında esas alınabilmesi için, 2018/13 sayılı Genelgemizin 32. maddesinde belirtildiği üzere ilgililerinin **muvaafakati halinde** fiili kullanım sınırlarının esas alınabileceği hükmü göz önüne alındığında, taşınmaz maliklerinin kadastro çalışmaları sonucu tescillenen parsel yüzölçümlerine bağlı kalınmasını ve azalmamasını talep etmektedirler. Bir başka deyişle taşınmaz malikleri fiili kullanımdaki sınırlarına uyulması ve aynı zamanda yüzölçümlerinde herhangi bir azalmaya gidilmemesi şartıyla muvaafakat vereceklerini, aksi takdirde ise muvaafakat vermeyeceklerini belirtmektedirler.

Hal böyle olunca, taşınmaz malikleri, parsellerinin yüzölçümlerinin azaldığı için **muvaafakat etmeyeceği**, bu sebeple Genelgemizin 32. maddesi gereğince toprak tevzii sınırlarının aynen alınması gerekeceğinden, güncelleme sonrasında taşınmaz sınırları yönünden malikler arasında ciddi sorunlara ve husumetlere sebebiyet vereceği değerlendirilmektedir. Bunun sebebi ise bütün birimlerde ki taşınmaz maliklerinin kadimden beri sorunsuz olarak kullandıkları fiili sınırları, toprak tevzii ile kendilerine verilen taşınmaz sınırları olarak bilmelerinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir.

Bu nedenle yazımız ekinde ki teknik personellerce hazırlanan ayrıntılı teknik rapor ve eklerinde görüleceği üzere, uygulamada güncelleme parsellerinin değerlendirilmesi aşamasında personelde ciddi tereddütler hasıl olmaktadır. Bu da değerlendirmede aşamasında kararsızlığa, tedirginliğe ve dolayısıyla işin yavaşlamasına sebebiyet vermektedir.

Müdürlük olarak görüşümüz:

Teknik yönden fenni sıhate haiz olmayan toprak tevzi haritalarının, kadastro haritalarına birebir işlendiği ve tescil gördüğü, işlenen kadastro paftalarının da fiili zemin durumu ile hiç bir şekilde uygunluk arz etmediği, fiili kullanım ile büyük farklılıkların olduğu, toprak tevzii sınırlarına değil de, fiili kullanım sınırlarına uyulmasında yüzölçüm azalması sebebiyle taşınmaz maliklerince muvaafakat edilmemesi göz önüne alındığında Genelgemizin 32. maddesinde ki muvaafakat şartından dolayı ortaya çıkan çözümsüzlüğün muvaafakat şartı aranmaksızın kadimden beri sulh ile kullandıkları fiili kullanım sınırların göre güncelleme çalışmalarının yapılması hem hakkaniyete uygun bir uygulama olacaktır, hemde böylelikle sorunsuz olarak taşınmazlarını kullanan vatandaşların güncelleme sonrasında sınır itilafları ve beraberinde komşuluk hukuku ilişkilerinde sorunlar yaşanmayacağı kanaatindeyiz.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A7FBBE04-C20E-428B-8B30-62330800D924

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

Hafiziye Mahallesi Kazım Karabekir Bulvarı No:109 Kat:3 İpekyolu/VAN

Tel: 0432 280 10 58 Faks: 0432 216 20 07

www.tkgm.gov.tr/van -KEP: vankm@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Musa Faruk DEMİR
Kadastro Müdürü





T.C.
VAN VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü



Bu sebeple ekteki teknik rapor ve ekleri ile bir bütün olarak izah edilen hususlar da müdürlüğümüz personeline uygulama noktasında oluşan ciddi tereddütlerin giderilmesi için Bölge Müdürlüğümüzün konu ile ilgili görüşlerine ihtiyaç hasıl olmuştur.

Gereğini arz ederim.

Musa Faruk DEMİR
Kadastro Müdürü

Ek:

- 1 - Teknik İnceleme Raporu(Pdf) (5 Sayfa)
- 2 - Karakoç Mahallesi Örneği (1 Sayfa)
- 3 - Kızıldaş Mahallesi Örneği (1 Sayfa)
- 4 - Mehmetalan Mahallesi-1 Örneği (1 Sayfa)
- 5 - Mehmetalan Mahallesi-2 Örneği (1 Sayfa)
- 6 - Değirmenköy Mahallesi Örneği (1 Sayfa)
- 7 - Toprak Tevzii Olan Birimler Listesi
- 8 - Teknik İnceleme Raporu (Word) (5 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A7FBBE04-C20E-428B-8B30-62330800D924

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

Hafızıye Mahallesi Kazım Karabekir Bulvarı No:109 Kat:3 İpekyolu/VAN

Tel: 0432 280 10 58 Faks: 0432 216 20 07

www.tkgm.gov.tr/van -KEP: vankm@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Musa Faruk DEMİR
Kadastro Müdürü





T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
XV. (Van) Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-63938309-170.02-2132960

13.08.2021

Konu : Güncelleme İşleri Kapsamında Toprak
Tevzi Haritalarının Uygulanmasında
Karşılaşılan Sorunlar.

KADASTRO DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : Van Kadastro Müdürlüğü'nün 12.08.2021 tarihli ve E-89711432-170.02-2132957 sayılı yazısı.

Van Kadastro Müdürlüğü'nün ilgi yazısında; sorumluluk sahasında bulunan ve 15-9 ihale paketinde yer alan VAN-TSB II sözleşme referans numaralı "Kadastro Harita ve Bilgilerinin Güncellenmesi İş'i" kapsamında, çalışma yapılan 92 Birim ve 54708 parselden, 53 birim 34955 parselin tapulama çalışmalarından evvel Toprak Tevzii Komisyon çalışmaları sonucu dağıtımına tabi tutulan taşınmazlar olduğu, toprak tevzi haritaları esas alınarak oluşturulan kadastro paftalarının fiili zemine uygulanması ve değerlendirilmesinin güç olduğu, parsel maliklerinin muvaffakat vermemesi durumunda parsel sınırlarının kadastro paftasına uyularak verileceği bu sebeple zeminle örtüşmeyen kadastro parsellerinin, parsel malikleri arasında sınır sorunları doğuracağı ve husumetlerin artacağı belirtilerek Bölge Müdürlüğümüzden görüş talep edilmiştir.

İlgi yazı ve eklerinin tetkiki neticesinde;

Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi 2018/13 (1792) sayılı Genelgenin **Toprak Tevzi Haritaları** başlıklı **32 nci maddesinde " (1) 4753 sayılı Kanuna göre dağıtılan taşınmaz mallardan kadastro güncellemeleri sırasında tespit edilen pafta zemin uyumsuzluklarının 22-a çalışmaları esnasında giderilmesi mümkündür. Bu çalışmalarda genel prensip taşınmazların kadastro öncesinde var olan belgeleri birer tapu haritası niteliğindedir. Bu haritalar, taşınmazın sınırlandırmasında değerlendirilmesi gereken belgelerdir. Sınırlandırma çalışmalarında prensip kamuya ait taşınmazlarla kamunun ortak kullanımında bulunan yerlere hudut kesimleri hariç tarafların rızaları ile oluşan ve yaşayan itilafsız sınırların esas alınması gerekir.**

(2) Toprak tevzi parsellerinde yapılan çalışmalarda; zemindeki sınırlar sabit veya geçerli sayılabilecek sınır niteliğinde değerlendirilebiliyorsa bu sınır tiplerine göre, değilse ve teknik belgelerine göre oluşturulabiliyorsa geçerli sınır niteliğinde, zemindeki sınırlarda ihtilaf söz konusu veya teknik belgeleri ve zeminde belirlenemeyen sınırlar ise dengeleme planına tabi tutularak belirsiz sınır niteliğinde belirlenir. Eğer dağıtım miktarına göre oluşmuşsa miktarına itibar edilerek çalışma yapılır. Ancak, tapulama/kadastro çalışmaları sırasında genişlemeye elverişli arazilerde miktar fazlalıklarının zilyetlikten verilmiş olması durumunda ise bu hususa dikkat edilerek çalışmalar yapılır." hükmündedir.

Aynı genelgenin Sınırlandırma Çalışmaları başlıklı 20/6maddesinde "Sınırlandırma ve tespitler sırasında ilgili taşınmaz maliklerinden zeminde fiili kullanıcı/kullanıcılarının yazılı muvafakatı sağlandığı takdirde; dış sınırları çekişmesiz belirlenen bir alan içinde taşınmaz malikleri ve diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanım biçimine göre oluşturdukları geçerli sayılabilecek sınırlar esas alınır. Geçerli sayılabilecek sınırlar için ek ölçü krokisi düzenlenerek tarafların muvafakat ettikleri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DC4830A4-6C3F-4ADE-993C-78F5E562E5AA

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

Hafiziye Mahallesi Kazım Karabekir Bulvarı No:109 Kat:4-5 Kat:5

Tel: 0432 280 10 07

www.tkgm.gov.tr/van - KEP: vanbm@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Can KAYA

Mühendis

Telefon No: (432) 280 10 27





T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
XV. (Van) Bölge Müdürlüğü



sınırlar gösterilir. (Ek-5) düzenlenir ve kadastro güncelleme tutanağına eklenir. Bu sınır da zemin ölçüleri ile birlikte esas alınır." hükmündedir.

Genelgenin 20/6 maddesinde bahsi geçen geçerli sayılabilecek sınırlarda "... taşınmaz maliklerinden zeminde fiili kullanıcı/kullanıcılarının yazılı muvafakatı sağlandığı takdirde ..." hükmü şart koşulduğundan; kadastro müdürlüğü personeline yapılacak olan değerlendirmelerde teknik sıhate haiz olmayan toprak tevzi haritalarının uygulanmış olduğu kadastro paftalarının değerlendirilme aşamasında fiili zemin ile sabit sınır veya geçerli sınır tipinin örtüşmediği, ancak geçerli sayılabilecek sınır tipinin kullanılabileceği, geçerli sayılabilecek sınır tipinin uygulanması aşamasında parsel maliklerinden fiili kullanıcı veya kullanıcılarının muvaffakatının olması gerekmektedir.

İlgi yazı ve eki teknik raporda da belirtildiği üzere parsel maliklerinin veya fiili kullanıcıların taşınmazların yüzölçümünün azalması durumunda muvaffakat vermeyeceği, bu sebeple görevli personel tarafından teknik belgesine uyulacağı ve geçerli sınır tipinde değerlendirileceği görülmektedir.

Parsellerin değerlendirilmesinde geçerli sınır tipinin kullanılması durumunda parsel malikleri arasından kadimden beri kullanılan parsel sınırlarının değişeceği, bu sebeple, parsel malikleri arasında sorunlar oluşacağı bariz bir şekilde görülmekte ve güncelleme sonucu teknik ve kullanımdan kaynaklı sınır sorunların giderilmesi amaçlanırken, bu sorunların daha artacağı kanaatindeyiz.

Bu bağlamda Kadastro Müdürlüğünün kanaatine katılmakla birlikte, konunun Başkanlığınızca değerlendirilerek görüşünüzün Bölge Müdürlüğümüze bildirilmesi hususunda,

Gereğini arz ederim.

Tonguç GENÇ
Bölge Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DC4830A4-6C3F-4ADE-993C-78F5E562E5AA

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

Hafızıye Mahallesi Kazım Karabekir Bulvarı No:109 Kat:4-5 Kat:5

Tel: 0432 280 10 07

www.tkgm.gov.tr/van - KEP:vanbm@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Can KAYA

Mühendis

Telefon No:(432) 280 10 27





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



Sayı : E-37575733-170.02-2182222

23.08.2021

Konu : Güncelleme İşleri Kapsamında Toprak
Tevzi Haritalarının Uygulanmasında
Karşılaşılan Sorunlar.

TAPU VE KADASTRO XV. (VAN) BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Tapu ve Kadastro XV. (Van) Bölge Müdürlüğü (Kadastro Şube Müdürlüğü)'nün 13.08.2021 tarihli ve E-63938309-170.02-2132960 sayılı yazısı.

İlgi yazı da Van Kadastro Müdürlüğü'nün sorumluluk sahasında bulunan ve 15-9 ihale paketinde yer alan VAN-TSB II sözleşme referans numaralı "Kadastro Harita ve Bilgilerinin Güncellenmesi İş'i" kapsamında, çalışma yapılan 53 birimde toplam 34955 parselin tapulama çalışmalarından evvel Toprak Tevzii Komisyon çalışmaları sonucu dağıtım tabi tutulan taşınmazlar olduğu, toprak tevzi haritaları esas alınarak oluşturulması ve hatalı yapılması nedeniyle sorunlar yaşandığından bahisle görüş sorulmaktadır.

İlgi yazı ve eklerinin incelenmesi neticesinde;

Öncelikle kadastro çalışmalarının yapıldığı tarihte toprak tevzi haritalarının hatalı uygulandığı ve zemine uyumsuz olduğunun hava fotoğraflarından anlaşıldığı, bazı sınırların zeminde mevcut olduğu ve değişmediğinin anlaşıldığı, ancak yüzölçümü azalması nedeniyle vatandaşın muvafakat vermediği gerekçesi ile çalışmalarda sorun yaşandığının belirtildiği anlaşılmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

Bilindiği üzere 22-a çalışmalarında amaç kadastro haritalarındaki hataları ve pafta-zemin uyumsuzluklarını gidermek amacıyla yapıldığı,

Toprak Tevzii Komisyon çalışması bulunan birimlerde, Toprak tevzi haritalarının , varsa dağıtım cetvellerinin çıkarılarak, ST harita, detaylı zemin ölçüleri, tanık bilirkişi beyanları alınarak kadastro çalışmalarında hatalı konumlandırılan parsellerin hatalarının mevzuatınca giderilmesi,

Bölge Müdürlüğü görüşü uygun görülmeyle beraber; değerlendirme çalışmaları sırasında, Toprak Tevzii parsellerinde yeniden yapılacak sınırlandırmada 2018/13 (1792) Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesinin 32. maddesinin 1. fıkrasına göre muvafakat sağlanan sınırların geçerli sayılabilecek sınır tipinde,

Muvafakat sağlanamadığı takdirde 2018/13 sayılı genelgenin 32. maddesinin 2.fıkrasına göre eski ortofoto, Fotogrametrik pafta (Tapulama Paftası) ve güncel kullanımın (zemin ölçüsü) uyumlu olduğu sınırların sabit sınır niteliğinde, teknik hata bulunan sınırlarda hatanın giderilmesi sonrasında oluşan sınırın doğru teknik belgesine göre geçerli sınır niteliğinde, genişlemeye elverişli sınırlarda ise miktar fazlalıklarının zilyetlikten verilmiş olması durumu dikkate alınarak değişebilir sınır niteliğinde, çalışmalara yön verilmesi gerektiği mütaala edilmiştir.

Gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DBCAF3F7-1BE1-496E-928D-FC8762C1984B

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

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02

www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Battal PEKTAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 21





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



Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DBCAF3F7-1BE1-496E-928D-FC8762C1984B

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

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02

www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Battal PEKTAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No: (312) 551 44 21





T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
XV. (Van) Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-63938309-170.02-2227264

24.08.2021

Konu : Güncelleme İşleri Kapsamında Toprak
Tevzi Haritalarının Uygulanmasında
Karşılaşılan Sorunlar.

VAN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 12.08.2021 tarihli ve E-89711432-170.02-2132957 sayılı yazımız.
b) 13.08.2021 tarihli ve E-63938309-170.02-2132960 sayılı yazımız.
c) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (İhale Birimi)'nin 23.08.2021 tarihli ve E-37575733-170.02-2182222 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınızda sorumluluk sahasında bulunan ve 15-9 ihale paketinde yer alan VAN-TSB II sözleşme referans numaralı "Kadastro Harita ve Bilgilerinin Güncellenmesi İş'i" kapsamında, çalışma yapılan 92 Birim ve 54708 parselden, 53 birim 34955 parselin tapulama çalışmalarından evvel Toprak Tevzii Komisyon çalışmaları sonucu dağıtımına tabi tutulan taşınmazlar olduğu, toprak tevzi haritaları esas alınarak oluşturulan kadastro paftalarının fiili zemine uygulanması ve değerlendirilmesinin güç olduğu, parsel maliklerinin muvaffakat vermemesi durumunda parsel sınırlarının kadastro paftasına uyularak verileceği bu sebeple zeminle örtüşmeyen kadastro parsellerinin, parsel malikleri arasında sınır sorunları doğuracağı ve husumetlerin artacağı belirtilerek konu ile ilgili Bölge Müdürlüğümüzden görüş talep edilmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucu konunun bir de Kadastro Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmesi istenilmiş gelen ilgi (c) yazı ile yapılması gereken uygulama adımları belirtilmiştir.

Bu bağlamda konu ile ilgili ilgi (c) yazıda belirtilen hususlara dikkat edilerek yapılacak olan iş ve işlemlere yön verilmesi hususunda;

Gereğini rica ederim.

Eyüp KIZILTAŞ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 117ED4EC-DDE6-439F-875B-3772A3EBB1A5

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

Hafiziye Mahallesi Kazım Karabekir Bulvarı No:109 Kat:4-5 Kat:5

Tel: 0432 280 10 07

www.tkgm.gov.tr/van - KEP:vanbm@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Esra TUĞRUL
Kontrol Mühendisi

