



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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARINI UYGULAMA GENELGESİ
Genelge No:1792
2018/13

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Genelge; 25/10/2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kadastro Güncelleme Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılacak kadastro güncelleme çalışmalarının yapım ve kontrollerini standarda bağlamak ve uygulama birliği sağlamak üzere bu kapsamdaki usul ve esasları belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Kapsam

MADDE 2- (1) Kadastro güncelleme çalışmaları; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında en az bir ada/mevki bazında veya dış sınırları teknik belgeleriyle uyumlu sabit ve/veya geçerli sınırla çevrili parsel grubundan oluşan; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen kadastral harita ve bilgilerinin yeniden düzenlenmesini, güncelleme alanlarında intikal, taksim, ifrazen taksim gibi mülkiyete yönelik işlemler ve kadastrodan kaynaklı hata ve eksikliklerin düzeltilmesini, 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesine göre sayısallaştırma çalışması yapılacak alanlarda kalan parseller ile kadastro yönüyle işlemlere tabi tutulması gereken alanlarda çalışmaların birlikte yapılmasını kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Genelge; 15/07/2018 tarihli ve 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar İle Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 484 üncü maddesi b/4 üncü fıkrası, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve bu Kanunun 47 nci maddesine göre çıkarılan Yönetmelikler, 17/08/2013 tarihli ve 28738 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü, 27/08/2008 tarihli ve 26980 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Tapu Planları Tüzüğü, 26/6/2018 tarihli ve 30460 sayılı Mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanan “Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği”, 25/10/2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Kadastro Güncelleme Yönetmeliği” ve kadastro teknik mevzuatı esas alınarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve Kısaltmalar

MADDE 4- (1) Bu Genelgede geçen;

a) Belirsiz sınır: Dengeleme plânına göre oluşturulan, krokisinde kahverengi renkle gösterilen sınırı,

b) Bölge Müdürlüğü: Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünü,





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

c) **Çalışma alanı veya birim:** Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her birini,

ç) **Çekişmeli sınır:** Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan, krokisinde kırmızı renkle gösterilen sınırı,

d) **Değişebilir sınır:** Sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikte olan, krokisinde mavi renkle gösterilen sınırı,

e) **Dengeleme planı:** Zeminde bulunmayan ve teknik belgelerine göre de oluşturulamayan parsel sınırlarını belirlemek üzere uygulama sonucu oluşacak harita üzerinden yapılan düzenlemeyi,

f) **Deprem sonrası oluşan sınır:** Depremin taşınmazların geometrik şekil ve konumlarında meydana getirdiği değişiklik sebebiyle zeminde oluşan ve taşınmazların deprem öncesi ilgilileri tarafından çekişmesiz kullanılan, bilirkişi beyanları ve teknik belgeleri yardımı ile belirlenen ve krokisinde sarı renkle gösterilen sınırı,

g) **Eksikliği görülme:** Paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesini veya bilgilerin yetersiz olmasını,

ğ) **Geçerli sayılabilecek sınır:** Dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenen bir alan içindeki taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturulan, krokisinde yeşil renkle gösterilen sınırı,

h) **Geçerli sınır:** Paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırı veya paftası ile teknik belgelerinde hata bulunması halinde hatanın pafta tersimatı ve/veya hesaplama hatasından kaynaklanıyor ise, bu hataları giderildikten sonra teknik belgelerine göre oluşturulan ve krokisinde turuncu renkte gösterilen sınırı,

ı) **Genel Müdürlük:** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,

i) **Kadastro bölgesi:** İlin merkez ilçesi ile diğer ilçelerinden her birini,

j) **Kadastro güncelleme alanı:** Paftaların, Yönetmelik kapsamında uygulamaya tâbi tutulacak olan en az bir mevki veya ada bazındaki bölümünü veya en az dış sınırları teknik belgeleriyle uyumlu sabit ve/veya geçerli sınırla çevrili parsel grubundan oluşan bölümünü,

k) **Kadastro güncelleme ekibi:** 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulan ekibi,

l) **Kadastro teknik mevzuatı:** Genel Müdürlükçe, teknik konularda uygulanması için yürürlükte bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Genelgelerden oluşan mevzuatı,

m) **Kadastro yönüyle işleme tabi alan:** Evvelce 3402 sayılı Kanuna göre kadastroya tabi tutulan köy veya mahalle birimlerinde (*tespit dışı bırakılmaması gerektiği halde*) tespit dışı bırakılan alanlarda, yapılmış veya yapılacak olan orman kadastro sonucu orman sınırları dışında kalan ve 3402 sayılı Kanun hükümlerince kadastroya tabi tutulacak yerler ile bu alanların dışındaki orman ve mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları ile ilgisi bulunmayan tespit dışı alanlarda ise 3402 sayılı Kanunun 18 nci maddesi hükmünce Hazine adına kadastroya tabi tutulacak yerler ile, 3402 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan alanlarda, bu Kanunun Ek-5 inci maddesine göre orman kadastroya ve Geçici 8 inci maddesi kapsamında kadastroya tabi tutulacak yerleri,





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

n) Kontrol defteri: Kadastro müdürlüğünce çalışma yapılacak her bir birim için çalışmalara başlamadan önce hangi işlerin kontrol edildiğinin, kontrol sonuçlarının, sorulara cevap teşkil edecek ayrıntıların maddeler halinde yazıldığı ve sayfa sayısı belirtilmek suretiyle kadastro müdürünce tasdik edilen defteri,

o) Kontrollü ölçü: İşlemin yapımı sırasında ya da bitimini takiben farklı kontrol noktalarından, farklı ve/veya aynı yöntemler kullanılarak tekrarlanan ölçüler sonucunda elde edilen verilerin, dayanağı teknik bilgi ve belgelerle yanılma sınırı içerisinde kalıp kalmadığının cephe, yüzölçümü vb. ile yapılan karşılaştırma işlemini,

ö) Kimlik Bilgisi: Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarası dahil nüfus bilgileri ve tüzel kişilerin unvan ve diğer tanıtıcı bilgilerini,

p) Pafta: Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemleri sonucu oluşturulan haritaların her birini,

r) Sabit sınır: Zeminde mevcut olup; kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen krokisinde siyah renkle gösterilen çekişmesiz sınırı,

s) Şantiye günlük defteri: İhaleli yapılan işlerde, her bir ihale grubu için çalışmalara başlamadan önce işin adı, defter ve sayfa sayısı belirtilerek kadastro müdürünce tasdik edilen, yüklenici ile kadastro müdürlüğü arasındaki koordinasyonu sağlamak amacı ile kontrol mühendisi sorumluluğunda hangi işlerin yapıldığı, kontrol edildiği ve sonuçlarının ayrıntılı olarak yazıldığı ve takip edildiği defteri,

ş) TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'ni,

t) Teknik nedenlerle yetersiz kalma: Paftanın yapım tekniğinin, teknik yönetmelikte öngörülen hassasiyeti sağlamamasını,

u) Teknik Yönetmelik: 26/6/2018 tarihli ve 30460 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği"ni,

ü) Uygulama niteliğini kaybetme: Paftanın veya dayanağı olan bilgi ve belgelerin zemine uygulama kabiliyetinin bulunmamasını,

v) Yanılma Sınırı: Tapu planının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan, taşınmazın zemindeki sınırları ile ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki ölçü tekniğine göre kabul edilebilir farkları,

y) Yönetmelik: 25/10/2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kadastro Güncelleme Yönetmeliği"ni,

z) Yüklenici: Kadastro güncelleme çalışmalarının ihaleye verilmek suretiyle yapılması durumunda işlerin yapım sorumluluğu, İdarece sözleşme ile teslim edilen ve işleri yapan ya da donanım ve personel yönüyle işlere katkı sağlayan firma ve personelinin,

aa) Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme: Yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan paftalarda; hatalı sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan sebeplerle paftalardaki sınırlar ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmemiş sınırlar arasında yanılma sınırını aşan farkların bulunmasını,

İfade eder.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

Yetki ve Sorumluluk

MADDE 5- (1) Kadastro güncelleme çalışmalarında üretilen haritaların yapımı harita, harita ve kadastro, jeodezi ve fotogrametri, geomatik mühendisi sorumluluğunda, kontrolü ise kontrol mühendisi sorumluluğunda yürütülür. Çalışmaların ihaleli yapılması durumunda ise işin yapım sözleşmesi ve şartnameler gereği aynı zamanda haritanın üretiminde yüklenicinin de sorumluluğu bulunur.

(2) Kadastro müdürü, kadastro güncelleme çalışmalarının her aşamasında işlerin zamanında yapılmasında ve mevzuata uygun yürütülmesinde yetkili ve sorumludur.

Kadastro Güncelleme Alanının Belirlenmesi

MADDE 6- (1) Yönetmeliğin 2 nci maddesinde sayılan hususlardan birinin varlığı halinde, kadastro güncelleme alanları; kadastro müdürlüğünce resen veya talep üzerine belirlenir. Bu belirlemelere göre kadastro güncelleme alanlarına yönelik bilgiler, işin ihaleli olarak yapılabileceği hususu da dikkate alınmak suretiyle amacı doğrultusunda "Kadastro Güncelleme Alanını Gösterir Birimlere Ait Değerlendirme Çizelgesi" (Ek-1) düzenlenmek suretiyle listelenir. Bölge Müdürlüğünce gerekli kontroller yapılır ve uygun bulunması halinde Genel Müdürlüğe gönderilir.

(2) İhaleli işlerde iş artışı/azalışı gibi durumlara meydan verilmemesi bakımından, kadastro güncelleme alanlarında 3402 sayılı Kanunun 18, Ek-5 ve Geçici 8 inci maddesi kapsamında kadastroya tabi tutulacak alanlar varsa, söz konusu alanlar, bu alanlara yönelik tapu ve vergi kayıtları ile hâlihazır harita, ortofoto, hava fotoğrafı vb. haritalardan da istifade edilmek suretiyle belirlenir.

(3) Birimin tamamında farklı uygulamalar (3402/22-a, 3402/Ek-1) yapılmasının planlanması veya kısmi olarak çalışma yapılmasının planlanması ya da tapulama/kadastro sonrasında idari taksimat değişikliği sonucu oluşan parsellerin bulunması durumunda birim bazlı parsel listeleri (Ek-2/a, 2/b) düzenlenir.

(4) Kadastro güncelleme alanı sınırının genel sınır olması durumunda; bu sınıra isabet eden komşu birimin parsellerinde güncelleme çalışmalarını gerektiren durumun tespiti halinde, bu parselleri de kapsayacak şekilde kadastro güncelleme alanı belirlenir. Kadastro güncelleme alanının farklı müdürlük yetki alanını kapsamaması halinde çalışmaları yürütecek müdürlük Genel Müdürlükçe yetkilendirilebilir.

(5) 2005 yılından sonra ihaleli/müdürlük imkanlarıyla yapılan orman, 2/B, 3402/Geçici 8 inci madde kapsamındaki çalışmalar sonucu sayısal olarak üretilen parseller ile güncellemeye konu kadastro parsellerinin kenarlaşma sorunlarının tespit edilmesi durumunda; yukarıda belirtilen listelere ek olarak (Ek-2/c) liste düzenlenir. Söz konusu parseller 22-a uygulamasına konu edilir. Değerlendirme çizelgesinin düşünceler sütununda gerekli açıklamalar yapılır.

(6) Aynı birimde 3402 sayılı Kanunun 22-a, Ek-1 inci maddesi kapsamında çalışma yapılacak alanlar ve kadastro yönüyle işleme tabi tutulacak alanlar var ise, "Kadastro Güncelleme Alanını Gösterir Birimlere Ait Değerlendirme Çizelgesinde" gösterilir. Kadastro





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

yönüyle işleme tabi alanlar ve 3402/Ek-1 maddesi gereğince yapılan çalışmalar ilgili mevzuatınca eş zamanlı yapılır.

(7) Listeler, onaylanmak üzere Bölge Müdürlüğü aracılığıyla Genel Müdürlüğe gönderilir ve onaylanması durumunda 3402 sayılı Kanunun 22, Ek-1 maddesi kapsamındaki alanlar ve kadastro yönüyle işleme tabi alanlar ayrı ayrı belirtilmek suretiyle iş programına alınır.

Kadastro Güncelleme Ekibinin Oluşturulması

MADDE 7- (1) Kadastro müdürlüğünce; bu genelge kapsamında görev yapmak üzere 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre kadastro güncelleme ekibi oluşturulur.

(2) Kadastro güncelleme alanında 3402/Ek-1 maddesi kapsamında çalışma yapılacak ise, sayısallaştırma ekibi, kadastro güncelleme ekibinde yer alan teknisyen ile birimin kontrolünden sorumlu kontrol memuru/mühendis ve kontrol mühendisinden oluşturulur.

(3) Kadastro yönüyle işleme tabi alanlarda çalışmalar, kadastro güncelleme ekibi tarafından yapılır.

Kadastro Güncelleme Alanının İlanı

MADDE 8- (1) Kadastro güncelleme alanı, kadastro müdürlüğünce çalışmalara başlanmadan en az onbeş (15) gün önceden çalışma alanında, kadastro bölgesi merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, varsa yerel gazete ile ilân edilir ve ilana dair tutanak düzenlenir.

(2) Kadastro müdürlüğünce, çalışmalara başlanılacağı hususu; mahallin mülki amirine, tapu müdürlüğüne, mahalli hukuk ve kadastro mahkemelerine, ilgisi bulunması halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığının mahalli birimleri ile diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bildirilir.

Tapu Kütüğüne ve Fen Klasörüne Belirtme Yapılması

MADDE 9- (1) Kadastro güncelleme çalışması yapılacak alanlar için Genel Müdürlük onayı üzerine, kadastro güncelleme/sayısallaştırma alanları iş programına alındıktan sonra, kadastro güncelleme alanı dahilinde bulunan parsellerin fen klasörünün düşünceler sütununda ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde, yapılacak çalışmaya göre "3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmalarına tabidir." veya "3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesine göre sayısallaştırma çalışmalarına tabidir." belirtmesi yapılır. Tapu kütüğünde sözü edilen belirtmeler yapılmak üzere kadastro güncelleme/sayısallaştırmaya tabi tutulacak taşınmazların listesi (Ek- 2/a, 2/b) tapu müdürlüğüne gönderilir ve belirtmelerin yapıldığına dair tapu müdürlüğünce kadastro müdürlüğüne bilgi verilir.

Kayıt Örneklerinin Çıkarılması, Karşılaştırma Yapılması ve Diğer Belgelerin Temini

MADDE 10- (1) Kadastro güncelleme alanında çalışmalara başlamadan önce, kadastro güncellemeye tabi taşınmazların tapu kayıtlarının çıkarılması için kadastro müdürünce görevlendirilen personel tarafından öncelikle paftasının ve fen klasörünün





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

karşılaştırılması yapılarak varsa işlenmemiş değişiklikler (çizim ve terkin işlemleri) tamamlanır.

(2) Genelgenin 9 uncu maddesi kapsamında belirtme yapılan birimlerde TAKBİS ve tapu kütüğü entegrasyonu tapu müdürlüğünce öncelikli olarak yapılarak kadastro müdürlüğüne bildirilir.

(3) Entegrasyonu yapılmış tapu kayıtları ile özel sicilindeki taşınmazların ili, ilçesi, mahallesi, köyü, mevki, pafta, ada ve parsel numarası, maliki ve payı, niteliği, yüzölçümü, edinme sebebi ve varsa muhdesat ile irtifak hakları da kontrol edilerek fen klasörü ve paftasının uyumluluğu sağlanarak güncel kayıtları fiziki veya elektronik ortamda çıkarılır. Bu kayıt örneklerinin aslına uygun olduğu ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu belirtilerek bir tutanak düzenlenir. Bu tutanağa "*Çıkarılan tapu kayıtları, fen klasörü ve paftası ile karşılaştırılmış ve güncellenmiştir*" ibaresi yazılarak kaydı çıkararak, karşılaştıran ile kontrol eden kadastro görevlilerince imzalanır.

(4) Tapu kütüğünde malik, yüzölçümü bilgisi olmayan parsellerin, itirazlı/davalı olduğu nedeniyle kadastro sununun ikmal edilip edilmediği, halen ne sebeple tescilinin yapılmadığı hususları detaylıca incelenip araştırılarak sonucuna göre gerekli işlemin yapılması sağlanır.

(5) Mülga kanunlara göre kadastroya tabi tutularak askı ilanı sonucu kesinleştiği halde tapuda tescil yapılmamış olan kamu hizmet malları ile kamu orta malları 1496 nolu Genelge gereğince tapu kütüğüne/özel siciline tescil edilir.

(6) Kadastro güncelleme alanına ait kadastro müdürlüğündeki mevcut teknik bilgi ve belgelere ek olarak; varsa hâlihazır harita, orman kadastro haritaları ve tutanakları, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgeler temin edilir. Ayrıca, ilgili kurum ve kuruluşlardan kadastro güncelleme alanına ilişkin harita, plan ve ilgili diğer bilgi ve belgeler istenir.

(7) Çalışma yapılacak mahalle veya köye ait kadastro öncesi tapu kayıtları (eski tapu kaydı), kadastroya tabi tutulacak yerlere ait varsa (daha önceki kadastro çalışmalarında uygulama görmemiş) eski tapu kayıtları (varsa harita ve krokileri ile birlikte) ve vergi kayıtları elektronik ortamda da çıkartılabilir. Başkaca çıkartılması gereken kayıt olmadığı hususuna dair kaydı çıkararak ve kontrol edenlerce tutanak düzenlenir. İlgililerince ibraz edilecek tapu senetleri ile tasdikli tapu kayıt örnekleri, vergi kayıtları, kontrol edilerek kabul edilir ve kadastro güncelleme tutanağına eklenir.

(8) Kadastro güncelleme alanı içerisindeki, köy veya mahalleye ait mahallinde mevcut olmayan eski tapu kayıtları ile kadastro müdürlüğünce bulunamayan kayıtlar, ilçe, köy/mahalle isimleri ile tesis tarihi (*ay ve yıl olarak*) ve sıra numaraları bildirilmek suretiyle; köy veya mahalle adı bildirilmek suretiyle talep edilecek eski tapu kayıtları ise, zamanında örneklerinin çıkarılabilmesi için önceden Merkez Arşivi'nden temin edilir.

(9) Güncelleme alanındaki tesis kadastro sunusuna ait senetsiz defterleri, belgesiz ve miktar üzerinden edinilen taşınmazlara ait kadastro/tapulama tutanakları ve ekleri vb. belgelerin de örnekleri çıkarılır.

(10) Kadastro güncelleme alanındaki taşınmazlardaki tapu müdürlüğünce tespit edilebilen hak sahiplerinin kimlik bilgilerine ve hisse hatalarına ilişkin kastrodan





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

kaynaklanan hata ve eksikliklerin düzeltilmesi amacıyla tapu müdürlüğü tarafından taşınmazların tescile esas belgeleri eklenerek liste halinde kadastro müdürlüğüne bildirilir. Bu taşınmazların beyanlar sütununa “*Taşınmazdaki hisse/kimlik bilgisi hatası/eksikliği kadastro müdürlüğüne bildirilmiştir. Her türlü akit ve tescil işlemleri, tespit durumu kadastro müdürlüğünden sorularak alınacak cevaba göre yapılır.*” şeklinde belirtme yapılır.

Belirtme Konulan Taşınmazlarda Akit ve Tescil İşlemleri

MADDE 11- (1) Bu Genelgenin 9 uncu maddesi kapsamında belirtme yapılan taşınmazlarda tapu müdürlüğünce yapılacak her türlü akit ve tescil işlemlerinde “*Kadastro güncelleme çalışmalarından doğmuş veya doğacak sonuçları tüm hukuki vecibeleri ile birlikte kabul ettikleri*” yönündeki beyanları resmi senet ve tescil istem belgesinde alınır.

(2) Bu Genelgenin 9 uncu maddesine göre belirtme bulunan taşınmazlarda, taşınmazın kendisini tanımlayan ada/parsel numarası, niteliği ve yüzölçümü ile tapu kütüğüne tescil edildiği cilt ve sayfa numaralarında yapılan değişiklikler ve arza bağlı irtifak hakları gibi paftasında değişiklik yapılmasını gerektiren tescil terkin ve değişiklik işlemleri tapu müdürlüğü tarafından kadastro müdürlüğüne bildirilir.

(3) Bu Genelgenin 10 uncu maddesinin 10 uncu fıkrası ve 22 inci maddesi kapsamında belirtme yapılan taşınmazlardaki resmi yazı ile yapılan şerh ve beyana ilişkin işlemler ile her türlü terkin işlemleri dışındaki tapu işlemleri kadastro müdürlüğünden yazılı olarak sorularak alınacak cevaba göre yapılır ve işlemlerin sonucundan kadastro müdürlüğüne bilgi verilir, diğer işlemler yönüyle kadastro müdürlüğünce talep sırasında TAKBİS kayıtlarının son durumu kontrol edilerek tespit yapılır.

Dava Listelerinin İstenmesi

MADDE 12- (1) Kadastro güncelleme alanında çalışmalara başlamadan önce;

a) Çalışma alanı içerisinde kalan taşınmazlara yönelik mahalli hukuk ve kadastro mahkemelerinde devam eden davalar ile hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davaların listesi,

b) Kadastro yönüyle işleme tabi alana ilişkin tescil davası (tespit dışı kalan yerlerde tescil davası) açılan yerler ile bu alana bitişik parsellerin sınırlarına yönelik yargıya intikal etmiş ve halen devam eden bir dava bulunup bulunmadığı,

Kadastro müdürü tarafından yazıyla istenerek temin edilir.

(2) Mahalli mahkemelerce, kadastro müdürlüğü tarafından köy veya mahalle ismi bildirilmek suretiyle istenilen dava listeleri fiziki ya da elektronik ortamda kadastro müdürlüğü yetkili personelinin incelemesine açılır.

Yetki Belgesinin Düzenlenmesi

Madde 13- (1) Kadastro güncelleme çalışmaları için kadastro görevlileri ve yüklenici personeline taşınmaz mallara girmek amacıyla yetki belgesi düzenlenir.

Bilirkişi Seçimi ve Yemini



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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

MADDE 14- (1) Kadastro güncelleme ekibinde görev yapacak bilirkişiler kadastro müdürlüğünce, 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ve “Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre çalışmalar başlamadan öncelikle belirlenir.

(2) Daha önceden 3402 sayılı Kanun kapsamında yapılmış kadastro, Ek-4, Ek-5, 22/a, Geçici 8 çalışmalarında seçilmiş bilirkişilerden sağ olanlar yeniden yemin ettirilmeden sabıka kayıtlarının güncellenmesini müteakip bu çalışmalarda görev yapabilirler.

(3) Çalışmalara katılan bilirkişilere ait puantajların tutulmasından kadastro müdürlüğü sorumludur.

(4) Seçilen bilirkişiler, kadastro yönüyle işleme tabi alanda yapılacak çalışmaların yanı sıra, orman ve 2/B ile ilişkili parsellerdeki teknik hata düzeltme işlemlerinde de görev yapar.

Ada ve Mevki İlanı

MADDE 15- (1) Çalışmalara başlanacak ada ve mevkinin ilanı, alışılmış vasıtalarla en az yedi (7) gün önceden yapılır ve ilanın yapıldığına dair tutanak düzenlenir. Çalışmalara üç aydan fazla ara verilmesi halinde ilan yenilenir.

(2) İdari taksimatında değişiklik olan birimlerde, ada mevki ilanları yeni idari taksimata göre yapılır.

Bilgilendirme Toplantısı

MADDE 16- (1) Kadastro müdürlüğünce, toplantıya ilişkin gerekli duyuru ve ilanlar yapılarak; kadastro güncelleme çalışmaları yapılacak birimin merkezinde, mümkünse idari ve mülki amirler, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcilerinin katılımı sağlanarak, muhtar ve bilirkişiler, yöre halkının katılımı ile kadastro güncelleme çalışmaları hakkında bilgilendirilmek üzere toplantı yapılır.

(2) Bu toplantıda katılımcılara; kadastro güncelleme ve sayısallaştırma çalışmalarının amacı, içeriği ve genel kuralları, kadastro yönüyle işleme tabi tutulacak parsellere ilişkin işin süreci, işin başlangıcından sonuna kadar bu çalışmalara ilgililerin katılımı ve takibinin önemi, yasal hakların ne şekilde kullanılması gerektiği ve süreçleri, ilgililerin muvafakat ve talepleri, ilgili kurumlar ile yapılacak yazışmalar ve vatandaşlardan istenecek belgelerin zamanında güncelleme ekibine ulaştırılmasının sağlanması vb. konularla ilgili olarak her türlü (yazılı, sözel ve görsel) bilgilendirmeler yapılır. Bilgilendirme toplantısı sonucunda bir tutanak düzenlenerek birlik dosyasında muhafaza edilir.

Jeodezik Çalışmalar

MADDE 17- (1) Jeodezik çalışmalar, teknik yönetmelik hükümlerince yapılır. Zemin tesisi bulunan her derecedeki eski yer kontrol noktaları proje kapsamındaki yeni yer kontrol noktası ağına dâhil edilir.

(2) Onaylı dönüşüm parametresi varsa kullanılır, yoksa hesaplanarak onaylanır ve onaylı dönüşüm parametresi kullanılır.

Mevcut Bilgi, Belge ve Paftaların Elektronik Ortamda Hazır Edilmesi

MADDE 18- (1) Kadastro müdürlüğü tarafından,





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

- a) Orijinal ölçü değerlerinden elde edilecek sayısal veriler,
 - b) Orijinal ölçü değerlerine ulaşamıyorsa, yeterli değilse ya da kullanılamıyorsa kontrol mühendisince raporlanarak kadastro güncelleme alanındaki çizgisel paftalar taranarak elde edilen raster görüntüler,
 - c) Hâlihazır harita, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı, ortofoto, uydu fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgelerden elde edilecek veriler,
 - ç) Jeodezik noktalara ait koordinat verileri,
- Daha sonra yapılacak zemin ölçüleriyle birlikte değerlendirilmek üzere elektronik ortamda ayrı tabakalar halinde hazır edilir. Bu veriler elde edildikten sonra elektronik ortamda, birim bazında bölge müdürlüğü ve kadastro müdürlüğünde ayrıca arşivlenir.

Tanık ve Diğer Kişilerin Beyanı

MADDE 19- (1) Kadastro teknisyenleri, muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanları ile kanaate varamadıkları takdirde, nedeni tutanakta açıkça yazılmak suretiyle diğer kimselerin de bilgi ve tanıklığına başvurabilirler. Muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanları ile taşınmazın sınırlandırma ve tespitinin yapılamaması halinde, sınırlandırma ve tespit kayıtları ve belgeler dayandırılması, sebeplerinin kadastro güncelleme tutanağında açıklanması gerekir. Muhtar ve bilirkişilerin kayıt ve belgeye göre yapılan sınırlandırma ve tespiti muhalif olmaları durumunda muhalefet şerhi yazılarak imzaları alınır.

(2) Kadastro yönüyle işleme tabi tutulacak alanlarda “Taşınmazların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmelik” ve ilgili genelgelerin hükümlerince tespit yapılır.

(3) Muhtar ve bilirkişilerin imzaları, 2006/18 nolu Genelgenin 4/e maddesi uyarınca ada bazında çalışmalar tamamlandıkça ikmal edilir.

Sınırlandırma Çalışmaları

MADDE 20- (1) Kadastro güncelleme ekibi, ilân edilen gün ve saatte, belirtilen adaya gider. Kadastro güncelleme alanına ait kayıt ve belgeler; zeminde mevcut olan sınırlar, kadastro haritaları, ilgililerince ibraz edilecek belgeler, ilgili hak sahipleri ile muhtar ve bilirkişilerin beyanları dikkate alınmak suretiyle mahalline uygulanır ve kadastro teknik mevzuatına göre taşınmazın sınırlandırması yapılır. Sınırlandırma çalışmalarında, temin edilen harita, bilgi ve belgelerden de yararlanır.

(2) Sınırlandırma çalışmalarında kadastro paftasının kopyası üzerine malik isimleri yazılır, çok malikli parsellerde bir malikin adı ile “müşterekleri/iştirakleri” ibaresi yazılmak suretiyle belirtilir.

(3) Pafta kopyası üzerinde, öncelikle zeminde mevcut sınırlar (*sabit, çekişmeli, değişebilir, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar*) ile sabit noktalar (*parsel sınır noktası, yer kontrol noktası, bina, duvar, ark vb.*) işaretlenir ve sınır tanımlarına uygun renklerde gösterilir.

(4) Parsel sınırının yol, dere, ark, vb. genişletilmeye elverişli yerlere isabet ettiği durumlarda öncelikle bu sınırların değişip değişmediği kontrol edilir ve değiştiğinin anlaşılması halinde bu sınırlar “değişebilir sınır” olarak kabul edilir. Teknik belgeleri ile





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

uyumlu ve/veya zeminde sabit sınır ihtiva eden bu sınırlar; tanımlarına uygun olarak, sabit sınır veya geçerli sınır tipinde belirlenir.

(5) Sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar zeminde, diğer sınır tipleri Yönetmelik ve bu Genelge esasları doğrultusunda oluşturulur.

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

(7) Çekişmeli sınırlar, paftasına ve diğer teknik belgelerine göre oluşturulamaması halinde dengeleme planı ile oluşturulur. Ayrıca sınırlandırma krokisinden ayrı olarak çekişmeli sınırlarla ilgili ek ölçü krokisi düzenlenerek; tarafların zeminde iddia ettikleri sınırlar ile zeminde mevcut sınır da gösterilerek ölçülendirilir. Bu kroki kadastro güncelleme tutanağına eklenir.

(8) Kadastro güncelleme alanında 3402/22-a maddesi kapsamında çalışma yapılmasına karar verilen alanda gerek hazırlık çalışmaları sırasında, gerekse zemin alımları esnasında pafta zemin uyumu tespit edilen ada/mevkiler 3402/Ek-1 madde uygulamasına tabi tutulur. İşlerin ihaleli olarak yapılması durumunda bu husus Merkeze ayrıca bildirilir.

(9) Kadastro güncelleme alanında 3402/Ek-1 madde kapsamında çalışma yapılmasına karar verilen alanlarda; gerek hazırlık çalışmaları sırasında, gerekse zemin alımları esnasında yoğun pafta zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi, teknik belgelerinin yetersiz ve okunamaz olması, zeminde sınır bulunmaması vb. nedenlerin ve/veya intikal, taksim, ifrazen taksim, cins değişikliği gibi mülkiyete yönelik işlemlerin bulunması halinde, bu alanlar kadastro güncelleme çalışması kapsamında 3402/22-a maddesi uygulamasına tabi tutulur. İşlerin ihaleli olarak yapılması durumunda bu husus Merkeze ayrıca bildirilir.

Tespit Harici Alanlarda Uygulama

MADDE 21- (1) 3402 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce tapulaması veya kadastro tamamlanmış olan kadastro güncelleme alanında; orman kadastro veya tahdidi yapılmış ya da henüz yapılmamış olan orman alanları ile 4342 sayılı Kanun kapsamındaki kamu orta malları dışında kalan kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı bırakılmış olan yerler bulunması halinde, bu yerler 2009/7 nolu Genelgenin 2 nci maddesi kapsamında Hazine adına kadastro işlemine tabi tutulur.

- Hazineye ait tespit dışı taşınmaz malların varsa üzerindeki tüm muhdesatlar ölçülür, kime veya kimlere ait olduğu (muhdesatın sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi) belirlenir, kadastro güncelleme tutanağının edinme sebebi sütununda etraflıca açıklanır.

- Bunlardan **19/07/2003 tarihinde ve sonrasında** yapılmış olan muhdesatlar, 4706 sayılı "Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" un 5 inci maddesinin son fıkrası gereğince tutanağın





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

vasfı sütununda gösterilir. **19/07/2003 tarihinden önce** yapılmış olan muhdesatlar ise beyanlar hanesinde gösterilir.

- Muhdesat niteliği taşımayan Hazineye ait yapı ve tesisler kadastro tutanağının vasfı sütununda gösterilir. Muhdesat niteliğini taşıyanlar ise muhdesat dışındaki vasfı ile Maliye Hazinesi adına tespiti yapılır.

- Aynı parsel üzerinde birden fazla muhdesat niteliğinde bina bulunması durumunda, yatay muhdesatlarda harf verilmek suretiyle, dikey muhdesatlarda ise bağımsız bölüm numarası yazılmak suretiyle muhdesat sahipleri kadastro güncelleme tutanağının beyanlar hanesinde gösterilir.

- Taşınmazın kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı hususu da kadastro güncelleme tutanağının değerlendirme/edinme sebebi sütununda etraflıca açıklanır, kadastro güncelleme ekibince Maliye Hazinesi adına tespitleri yapılır. Tespit edilen kullanıcı/kullanıcıların kadastro güncelleme tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanması ile yetinilir ve beyanlar hanesinde kullanıcı belirtmesi yapılmaz.

- Hazineye ait tespit dışı alanlarda yapılacak bu çalışmalar esnasında, (tespit işlemi yapılmadan/kadastro güncelleme tutanağı düzenlenmeden önce) ilgililerince söz konusu alana ilişkin olarak eski tapu kaydı ibraz edilmesi halinde bu kayıt, kadastro güncelleme ekibince 2009/7 nolu genelgenin 1 inci maddesinde yer alan açıklamalar da dikkate alınarak incelenip değerlendirilerek sonucuna göre taşınmazın tespiti yapılır.

- Hazineye ait tespit dışı alanlarda yapılacak bu çalışmalar esnasında, (sınırlandırma ve tespit işlemi yapıldıktan sonra) ilgililerince söz konusu alana ilişkin olarak eski tapu kaydı ibraz edilmek suretiyle kadastro güncelleme ekibince Hazine adına yapılan tespite karşı itiraz edilmesi halinde, itiraz Kadastro Komisyonuna intikal ettirilir ve Komisyonca 2009/7 nolu genelgenin 1 inci maddesinde yer alan açıklamalar da dikkate alınarak incelenip değerlendirilmek suretiyle sonucuna göre taşınmazın tespiti yapılır.

(2) 3402 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarına tabi tutulmuş olan köy veya mahalle birimlerinde; tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında orman olduğu gerekçesi ile (tespit dışı bırakıldığı tarihte zeminde orman bulunan) genel sınır içinde tespit dışı bırakılan alanlarda 6831 sayılı Kanuna ya da 3402 sayılı Kanunun Ek-5 nci maddesine göre yapılan veya yapılacak olan orman kadastro sonucu (kısmen yapılacak 30 günlük askı ilan sonucu) orman sınırları dışında kalan yerler, bu Kanunun Geçici 8 inci maddesine göre (2018/3 nolu genelgenin I-E veya IV üncü maddesi esasları çerçevesinde) kadastro işlemine tabi tutulur.

Genel sınır dışında tapulama veya kastroya tabi tutulmamış alanda (Genel sınır ile idari sınır arasında kalan tampon alanda) ise, bu alanda orman bulunsun ya da bulunmasın, ilk defa kadastro yapılması gerektiğinden; bu tampon alanda orman bulunması halinde öncelikle 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre orman kadastro yapıldıktan (kısmen 30 günlük askı ilanına alındıktan) sonra, kalan kesimin 3402 sayılı Kanun hükümlerince ve bu tampon alanda orman bulunmaması halinde de aynı Kanun hükümlerince kastroya tabi tutulur.

(3) 3402 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce tapulaması ve kastro tamamlanmış alanlarda; kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı bırakılmış olan yerlerde





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

maliye idaresinin talebi halinde, 2013/11 nolu genelge esasları çerçevesinde idari yoldan Hazine adına tescil işlemi de yapılabilir.

(4) **3402 sayılı Kanunun yayımı tarihi olan 09/07/1987 tarihinden itibaren bu Kanunun 4 üncü maddesinin, 5304 sayılı Kanun ile değişikliğinin yürürlüğe girdiği 03/03/2005 tarihine kadar olan süreçte, 3402 sayılı Kanuna göre kadastro yapılmış köy veya mahalle birimlerinde, orman bulunması halinde bu orman alanının tespit dışı bırakılmayıp, Orman Kanununa göre orman kadastro komisyonlarınca orman tahdidı/kadastro yapılarak kesinleşmiş orman, 2/A ve 2/B alanlarının tapuya tescil edilerek kalan kesimin (sarı alanların) 3402 sayılı Kanun hükümlerince kadastro yapılması ve orman tahdidı/kadastro yapılmamış olan orman alanlarının ise 3402 sayılı Kanunun mülga 4 üncü maddesine göre orman kadastro yapıldıktan sonra, kalan kesimin aynı Kanun hükümlerince kadastroya tabi tutulmuş olması gerektiğinden;**

-Kadastro Güncelleme Yönetmeliğinin 15 inci maddesinin 3 üncü fıkrası hükmü gereğince; 3402 sayılı Kanunun yayımı tarihi olan 09/07/1987 tarihinden itibaren bu Kanunun 4 üncü maddesinin, 5304 sayılı Kanun ile değişikliğinin yürürlüğe girdiği 03/03/2005 tarihine kadar olan süreçte, 3402 sayılı Kanuna göre kadastro yapılmış olan köy veya mahalle birimlerinde, orman bulunduğu ve bu orman alanının tespit dışı bırakılmaması (yukarıda belirtildiği şekilde işlem yapılması) gerektiği halde, sehven tespit dışı bırakılmış ise; tespit dışı bırakılmış bu alanda Orman Kanunu hükümlerince yapılmış veya 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerince ya da 3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesi hükmüncü yapılacak orman kadastro sonucunda orman sınırları dışında kalan yerler, 3402 sayılı Kanunun 1 inci maddesi gereğince bu Kanun hükümlerince kadastroya tabi tutulur.

(09/11/2020 tarihli E.2731902 sayılı Olur ile değişik paragraf) Bu alanlarda 3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesi hükmüncü orman kadastro yapılması halinde öncelikle, 5304 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 03/03/2005 tarihinden önce, orman idaresince 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin mülga üçüncü fıkrası uyarınca düzenlenip kesinleştirilmeden kadastro müdürlüğüne gönderilmiş orman harita ve tutanaklarının bulunup bulunmadığı araştırılır. Bulunmakta ise, bu orman haritalarındaki sınırlandırmaların aynen korunup korunmayacağı bir yazı ile (özellikle ihaleli çalışmalarda süre yönüyle gecikmeye meydan verilmemesi bakımından) ivedi olarak ilgili orman bölge müdürlüğüne sorulur ve alınacak cevapta; söz konusu orman haritalarındaki sınırlandırmaların aynen korunmasının bildirilmesi durumunda, kadastro güncelleme tutanağında açıklanır ve bu sınırlandırma ve tespite karşı yapılacak itirazların incelenmesinde, kadastro komisyonuna orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisi iştirak ettirilir ve çalışmalar tamamlandığında kısmen 30 günlük askı ilanına alınır. Askı ilan sonucu kesinleştiğinde, evvelce yapılan kadastro sonucu gerçek veya tüzel kişiler (Hazine dahil) tescil edilmiş olan parsellerle mükerrerlik bulunması halinde, 2018/3 nolu Genelgenin I/A ve I/B maddelerine göre işlem yapılır. Aynen korunmamasının (Orman Genel Müdürlüğüne iptal edildiğinin) bildirilmesi durumunda ise, 2018/3 nolu Genelgenin IV üncü maddesi esaslarına göre işlem yapılır.

Bu alanlarda tescilsiz mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta mallarının bulunması halinde, bu yerler için 2004/16 nolu Genelge esaslarına göre işlem yapılır.





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

Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

- 3402 sayılı Kanuna göre kadastroya tabi tutulmuş olan köy veya mahalle birimlerinde Kanununun 18 inci maddesi kapsamında Hazine adına kadastroya tabi tutulması gerektiği halde tespit dışı bırakılmış yerler, kadastro güncelleme çalışmaları sırasında sözü edilen 18 inci madde kapsamında sınırlandırılarak ayrı parsel numarası altında Hazine adına tespit yapılır. Bu alanlarda kullanıcı ve Kanununun 19 uncu maddesi kapsamında muhdesat belirlemesi yapılmaz.

- Bu kapsamda 3402 sayılı Kanununun 4 üncü veya Ek-5 inci maddesine göre yapılacak orman kadastro çalışmaları kısmen 30 günlük askı ilanına alındıktan ve askı ilan süresinin bitiminden sonra, kalan kesimde yapılacak diğer çalışmalar, bu genelge kapsamında birlikte 30 günlük askı ilanına alınır.

(5) Bunların dışında özel kanun hükümlerine tabi alanlar, bu Genelge esasları dışında kendi mevzuatınca (2012/5, 2015/3, 2016/1, 2016/3, 2018/4, 2018/7 nolu Genelgeler gibi) işleme tabi tutulur.

İntikal/Taksim/İfrazen Taksim İşlemleri

MADDE 22- (1) Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında malikler veya mirasçıları tarafından mirasın intikali, miras taksimi ve ifrazen taksime ilişkin taleplerde tapu müdürlüğünden tescile esas belgeleri ile güncel tapu kayıtları istenir. Tapu müdürlüğü tarafından bu taşınmazların tapu kütük sayfasının beyanlar sütununa “*Kadastro güncelleme çalışmaları kapsamında mirasın intikali/taksimi/ifrazen taksimine ilişkin talep bulunmakta olup, her türlü akit ve tescil işlemleri, tespit durumu kadastro müdürlüğünden sorularak alınacak cevaba göre işlem yapılır.*” şeklinde belirtme yapılarak istenilen belgeler gönderilir.

(2) Bu çalışmalar sırasında; tapu kayıt malik/maliklerinin mirasçıları tarafından adlarına tespit yapılmasını talep etmeleri halinde; mirasçı veya mirasçıların veraset belgesi ve vukuatlı nüfus kayıt örneği ile elbirliği veya paylı mülkiyet hükümlerine göre tespit yapılır.

(3) Tarımsal nitelikteki taşınmazlarda paylı mülkiyet hükümlerine göre intikal ve/veya taksimin talep edilmesi halinde; 15/05/2014 tarihinden önceki ölümlerde mirasçılar arasında henüz paylaşım yapılmamışsa talep karşılanır. 15/05/2014 tarihinden sonraki ölümlerde ise 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünce uygunluk yazısı verilmesi halinde talebin karşılanır.

(4) Paylı mülkiyet hükümlerine göre tespit yapılabilmesi için tüm maliklerin talep veya muvafakati gerekir. (Ek-5)

(5) Kadastro güncelleme alanında bulunan parsel malikleri arasında taksim yapıldığına yönelik tüm paydaşların kadastro güncelleme ekibi huzurunda beyan ve muvafakat imzası, mirasçılar arasında yapılacak taksim işleminde kadastro güncelleme ekibi huzurunda tüm mirasçıların beyan ve muvafakat imzası veya tescil yetkisini içerir noterlikce düzenlenmiş bir sözleşmenin ibrazı, ifrazen taksimlerde ise bunlara ek olarak belediye encümeni/ il özel idaresi kararı ve/veya il, ilçe tarım ve orman müdürlüğünden 3194 sayılı İmar Kanunu ve/veya 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'ndaki kısıtlamalar yönüyle uygunluk yazısı alınmak suretiyle iş bitim tutanağı düzenleninceye kadar kadastro güncelleme





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

alanındaki parsellere ilişkin taksim ve/veya ifrazen taksime göre kadastro güncelleme ekibince tespit yapılır.

(6) İfrazen taksimlerde; zeminde fiilen oluşmuş sınırlara göre tespit yapıldıktan sonra ifrazın Yönetmeliğin 18 inci maddesi gereğince yapıldığı ve parselasyon niteliğinde olmadığı belirtilmek suretiyle parsellerin yüzölçümü, komşu parselleri ve/veya hudut bilgileri, cinsi belirtilerek koordinatlı krokiye (Ek-6) bağlanmak suretiyle kadastro güncelleme ekibince ilgili idaresine (ilgili belediye/özel idare/tarım ve orman il, ilçe müdürlüğü) gönderilir. Belediye encümeni/il encümeni ve/veya tarım ve orman il/ilçe müdürlüğünün uygunluk yazısı veya olumlu kararının alınması halinde karar doğrultusunda işlem yapılır. İşlemlerin talep, harç ve ödemeler yönü ile diğer idarelerden takibi konusunda ilgisine gerekli bilgilendirme yapılır. Uygunluk yazısı veya olumlu karar verilmeyen parsellerin durumu kadastro güncelleme tutanağında açıklanarak bir bütün olarak sınırlandırılır ve buna ilişkin belgeler tutanağa eklenir.

(7) Cinsi tarımsal nitelik taşıyan taşınmazlar için, il özel idarelerine/belediyelere, nazım, mevzi, uygulama imar planı kapsamında kalıp kalmadığı, kalmakta ise planda kullanım amacının tarım dışı olup olmadığının yazılı olarak sorularak alınacak cevabi yazılarda, taşınmazın imar planı kapsamında kaldığı ve planda kullanım amacının tarım dışı olduğunun bildirilmesi halinde 5 inci fıkrada yer alan tarım ve orman müdürlüklerinin uygunluk görüşü aranmaz.

(8) Kadastro güncelleme çalışmaları esnasında ilgililerince intikal, taksim, ifrazen taksim veya cins değişikliğine yönelik olarak kadastro güncelleme ekibine yapılacak talepler, parsel/parsellerin güncel tapu kayıtlarına göre engel bir durumun bulunmaması halinde karşılanır. Ayrıca, özel hükümlerine (sit alanı, kültür tabiat varlıkları, askeri yasak bölgeler vb.) tabi yerlerde yapılacak çalışmalarda ilgili idarelerden gerekli izin alınması halinde işlem yapılır.

(9) Taksim ve ifrazen taksim taleplerinde taşınmaz üzerinde irtifak hakkı, taşınmaz yükü, taşınmaz rehni, şerh ve belirtme bulunması halinde Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Taşınmazların Bölünmesi, Birleştirilmesi, Taksimi ve Kayıtların Taşınması" başlığı altındaki maddelerine göre işlem yapılır.

(10) Bu maddenin birinci fıkrasına göre belirtme konulan taşınmazlarda kadastro güncelleme tutanağının düzenlenme tarihinden sonra resmi yazı ile tesis edilen şerh ve beyanlar (tasarrufu yasaklayıcı şerhler hariç) için bu Genelge kapsamında ayrıca muvafakat aranmaz. Tasarrufu yasaklayıcı şerhler her aşamada dikkate alınır. Kadastro güncelleme çalışmalarının kesinleşmesinden sonra söz konusu kısıtlamalar, ilgili taşınmazlara aktarılır. Sonucundan ilgisine bilgi verilir.

Muhdesat

MADDE 23- (1) Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında, kadastro yönüyle yapılacak çalışmalar (bu Genelgenin 21 inci maddesinin 1, 2 ve 3 üncü fıkralarında muhdesat belirlemesi yapılacağı belirtilen çalışmalar) hariç yeni muhdesat tespiti yapılmaz. Ancak, tapu kütüğünde tescilli muhdesatın zeminde mevcut olmaması halinde, fiili durumu tutanağın edinme sebebi kısmında açıklanır ve askı ilan cetvelinin açıklamalar sütununda belirtilir, askı





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

ilan sonucu kesinleştiğinde tapu kütüğünden terkin edilir, yeni kütük oluşturulması halinde muhdesat taşınmaz.

(2) Yapı ve tesisler yönüyle taşınmazın sahipliği ile muhdesat sahipliğinin aynı kişide birleşmesi durumunda, kadastro güncelleme tutanağının edinme sebebinde açıklanarak cinsi sütununa yazılır, tescil sırasında tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki muhdesat terkin edilir ve yeni kütük oluşması halinde belirtme aktarılmaz. Zeminde muhdesatın cinsinde değişiklik olması halinde tutanağın edinme sebebinde değişikliğin ne olduğu açıklanmakla yetinilir.

Mükerrerlik

MADDE 24- (1) Bu çalışmalar sırasında, kadastro güncelleme ekibi tarafından 3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamında kısmen/tamamen mükerrerlik bulunduğu tespit edilmesi halinde, öncelikle ilgili parsellerin fen klasörüne ve tapu kütüklerine/özel siciline, kısmen/tamamen mükerrerlik bulunduğu yönünde belirtme konulur, akabinde mükerrerliğin nasıl olduğu ve nasıl giderileceği hususunda krokili teknik rapor düzenlenir. Bu raporda; mükerrerliğin, ikinci kez yapılan kadastro sebebiyle mi yoksa kadastro sonrası yapılan bir işlemde mi kaynaklandığı ve mükerrerliğin, ikinci kez yapılan kadastro sonucu oluştuğunun tespiti halinde 3402/22 inci maddesinin birinci fıkrasına göre, diğer mükerrerlik hallerinde ise 1515 sayılı Kanun kapsamında giderileceği belirtilir. Krokili olarak düzenlenecek olan bu rapor, mevzuatınca işlem yapılmak üzere tapu müdürlüğüne gönderilir.

(2) İş bitim tutanağı düzenleninceye kadar mükerrerliğin giderilememesi halinde, mükerrerlik durumu, ilgili parsellerin kadastro güncelleme tutanaklarında açıklanarak askı ilanına mükerrer parseller birlikte çıkarılır ve askı cetvelinin açıklamalar sütununda, mükerrerliğin aynı ya da farklı birimde ve kısmen ya da tamamen olma durumuna göre *"Bu parsel ileili....ilçesi....köyü/mah...ada.... nolu parsel/parseller arasında tamamen ya da ...m² lik mükerrerlik bulunduğu"* yönünde belirtme yapılır. Mükerrerliğe konu parseller yeni paftasında farklı çizgi kalınlığında çizdirilmek suretiyle gösterilir.

(3) Tapu kütüğünde gerçek veya tüzel kişiler (Hazine dahil) adına ve özel sicilinde kamu orta malı olarak tescilli olan taşınmazlardan, kısmen veya tamamen orman sınırı içinde ya da 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddelerine göre orman sınırı dışına çıkarılan alanda kalmak suretiyle mükerrerlik teşkil edenler varsa, bu mükerrerlikler için 2018/3 nolu Genelgenin (I-A) maddesine göre işlem yapılır.

(4) Orman kadastro komisyonlarınca yapılan orman tahdidi/kadastrosu sonucu kesinleşen orman parselleri arasında mükerrerlik bulunduğu tespit edilmesi halinde, mükerrerliğin giderilmesi için 2018/3 nolu genelgenin (II) inci maddesi gereğince işlem yapılır.

Orman, 2/A ve 2/B Parsellerinde Teknik Hataların Giderilmesi

MADDE 25- (1) Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında; orman tahdidi veya kadastrosu yapılarak kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş ormanların haritalarındaki teknik hataların, 2018/3 nolu Genelgenin (II) inci maddesinde yer alan esaslar çerçevesinde giderilmesi gerekir.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

(2) Orman tahdid/kadastrosu yapılarak kesinleşmiş orman haritalarında, düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, orman haritalarındaki orman, 2/A ve 2/B alanlarının sınır nokta ve hatlarının, orman tahdit/kadastro tutanakları esas alınarak mevzuat hükümlerince fenni hataların giderilmesi için, Kadastro Müdürlüğüne ilgili Orman İşletme Müdürlüğüne yazılacak bir yazı ile en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi görevlendirilerek kadastro güncelleme ekibine iştirak ettirilir.

(3) Orman haritalarındaki orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatlarında düzeltmeyi gerektiren, orman tahdit/kadastro tutanağı, pafta ve zemin uyumsuzluğu, orman sınır nokta ve hatları orman tahdit/kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplike edilmek suretiyle, söz konusu güncelleme ekibince teknik mevzuatına uygun hale getirilir, kadastro güncelleme ekibince, hangi sınır nokta ve hatlarında nasıl bir uyumsuzluk bulunduğu ve ne şekilde giderildiği hususlarını içeren teknik rapor düzenlenerek imza altına alınır, ada raporunda da açıklanır.

(4) Çalışma sonucu düzenlenen kadastro güncelleme tutanağına göre askı ilanına alınır, askı cetvellerinde, düzeltmeye alınan bu parseller için "3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin on üçüncü fıkrasına göre düzeltme yapılmıştır." şeklinde belirtme yapılır.

(5) Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında; orman tahdidi veya kadastrosu yapılarak kesinleşmiş ancak tapuya tescil edilmemiş orman haritalarındaki teknik hatalar da, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda giderilerek yeni ada, parsel numarası verilmek ve kadastro güncelleme tutanağında açıklanmak suretiyle askı ilanı sonucuna göre işlem yapılır.

(6) Bu düzeltmeler 3402 sayılı Kanunun Ek-1 maddesi kapsamında yapılacak çalışmalarda da aynı şekilde (ancak kadastro güncelleme tutanağı düzenlenmeksizin) mevzuatına uygun olarak yapılır.

Kamu Orta Mallarındaki Teknik Hataların Giderilmesi

MADDE 26- (1) Kadastro güncelleme alanlarında tescilli mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malı nitelikli parsellerde pafta zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun yürürlüğe girdiği 28/2/1998 tarihinden önce kesinleşen kamu orta mallarına yönelik fenni hatalar, kadastro güncelleme ekibince düzeltilir. Hatanın nereden kaynaklandığı ve nasıl giderildiği hususları kadastro güncelleme tutanağında açıklanır. Askı ilanı sonucuna göre işlem yapılır. İlgili Kuruma bilgi verilir.

(2) 4342 sayılı Kanun kapsamında mera komisyonlarınca ya da 4342 sayılı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca kadastro komisyonlarınca sınırlandırması yapılarak kesinleşmesi sonucu tapu sicilinde tescili yapılmış olan kamu orta mallarına ait haritalarda düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzlukları ise, kontrol mühendisi veya mühendis ile kadastro müdürlüğünün yazılı talebi üzerine il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne görevlendirilecek ziraat mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro güncelleme ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Düzeltmenin nereden kaynaklandığı ve nasıl giderildiği hususları tutanakta açıklanır. Askı ilanı sonucuna göre işlem yapılır.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

Kadastro Güncelleme Alanı Kapsamındaki Tescil Edilmiş Haritalar

MADDE 27- (1) Bu madde kapsamında yapılacak çalışmalar 3402 sayılı Kanunun Ek-1 maddesi kapsamında değerlendirilir.

(2) Kadastro güncelleme alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli; (orman ve mera haritaları hariç) imar, arazi toplulaştırması, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi, köy yerleşim haritaları, diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan haritalardaki yapımdan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, yapım sorumlusu idarece veya ilgili haritayı yapan idare temsilcisinin katılımı ile hatanın mahiyeti dikkate alınarak kadastro güncelleme çalışmaları sırasında ilgili mevzuata göre değerlendirilir ve düzeltilir.

(3) İmar, toplulaştırma gibi miktara bağlı olarak dağıtım sonucu oluşan, diğer idarelerce üretimi yapılan ve kadastro müdürlüğünce kontrolü yapılan haritaların bulunduğu alanlarda, nokta konum doğruluğu (pafta zemin uyumu bulunan) ve yanılma sınırları içerisinde kalan hatalar düzeltilir.

(4) Nokta konum doğruluğu (pafta zemin uyumu bulunan) olup, yanılma sınırını aşan yüzölçümü hatalarında; hesaplanan alanının, tapu alanı yanılma sınırı dışında eksik gelmesi halinde maliklerin muvafakatı ile (Ek-5) düzenlenerek hata düzeltilir. Muvafakat verilmemesi durumunda düzeltme yapılmaz. Ancak, hatanın mahiyeti, alansal karşılaştırmaları, muvafakat veren/vermeyenler, muvafakat veren parsel yüzölçümlerinin düzeltileceğine ilişkin vb. hususları ayrıntılı anlatan krokili rapor düzenlenir ve İdaresine gönderilir. İş bitim tutanağı düzenleninceye kadar İdarece hatanın mevzuatınca düzeltilmesi halinde düzeltilmiş şekli ile askı ilanına alınır. İdaresince bu süre içerisinde düzeltme yapılmadığı takdirde; Bu parseller askı ilanına alınmaz. Ancak, düzeltilen ve düzetilemeyen parsellerin tamamı paftasında gösterilir. Düzeltilemeyen parsellerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine “.... *parselin hesaplanan yüzölçümünde yanılma sınırını aşan hata vardır. Yüzölçümü eksik olanların ilgilisince muvafakat vermesi veya İdaresince düzenleme yapılması halinde düzeltilir.*” şeklinde belirtmede bulunulur.

(5) Nokta konum doğruluğu bulunmayan (pafta zemin uyumu olmayan), parsel köşe noktalarının teknik belgelerine göre belirlenen parsellerde; tescilli ve tescilsiz tüm yapı ve tesisler varsa tecavüzleri ile birlikte ölçülerek hatanın mahiyeti, alansal karşılaştırmaları vb. hususları anlatan zemin ve pafta durumunu aynı altlıkta gösteren ayrıntılı krokili rapor düzenlenerek İdaresine gönderilir. İş bitim tutanağı düzenleninceye kadar İdaresince hatanın mevzuatınca düzeltilmesi halinde düzeltilmiş şekli ile askı ilanına alınır. İdaresince bu süre içerisinde düzeltme yapılmadığı takdirde; düzeltme yapılmayan parsellerin beyanlar hanesine “*parselde pafta zemin uyumsuzluğu olup (varsa parsel alanları içerisinde yanılma sınırı dışında yüzölçümü hatası bulunduğu da belirtilecektir.) İdaresince düzenleme yapılacaktır.*” şeklinde belirtme yapılır. Bu parseller askı ilanına alınmaz. Ayrıca düzeltilemeyen parseller eski paftasında usulünce yaşatılarak eski paftasının uygun yerinde “.....*ada ve parsellerde pafta zemin uyumu yoktur, İdaresince düzeltme yapılmadığından bu parseller yönüyle İdaresince düzenleme yapılınca kadar mevcut paftası geçerlidir.*” şeklinde belirtmede bulunulur.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

Kamulaştırma Haritaları ve Kamulaştırma Suretiyle İrtifak Hakları

MADDE 28- (1) İrtifak hakları ile kamulaştırma haritalarında; hata tespit edilmesi halinde;

- Düzeltilmiş durumda, irtifak hakkı sınırı veya kamulaştırma haritasına göre kamulaştırma sınırı **aynı parsel içerisinde kalıyorsa**, kadastro güncelleme tutanağında gerekli açıklamalar ile birlikte düzeltme yapılır, askı ilanı sonucu İdaresine bilgi verilir.
- Düzeltilmiş durumda, irtifak hakkı veya kamulaştırma haritasına göre kamulaştırma sınırı tescilli parsel dışındaki **başka parsellere isabet etmesi durumunda** hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilerek düzeltmenin yapılması istenir. İlgili idare tarafından kadastro güncelleme çalışmaları iş bitim tutanağı düzenleninceye kadar düzeltmenin gönderilmemesi halinde, zemindeki mevcut durum yeni paftasında kesikli çizgilerle gösterilir. Kadastro güncelleme tutanağının ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gerekli belirtmeler yapılır.

Yapı ve Tesisler

MADDE 29- (1) Tapu kütüğünde tescilli bina ve tesislerin zeminde mevcut olmaması halinde, bu durum kadastro güncelleme tutanağında açıklanarak cins değişikliği yapılır, parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulu ise terkin edilir ve paylı mülkiyete göre tescil edilir.

(2) Tarımsal nitelikli cins değişikliğinde, parsel maliklerinin talebi üzerine, malikler tarafından ilgili idarenin yazılı izninin ibraz edilmesi halinde cins değişikliği yapılır.

(3) Taşınmazlar üzerinde fiilen mevcut olup da (imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi olan yapılar ile taşınmazın kaydında yapılaşmaya yönelik kısıtlama veya yıkım kararı belirtmesi olan yapılar hariç) cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve tesislere ilişkin olarak; cins değişikliğinin yapılması için gerekli belgelerin eksiksiz olarak ibraz edilmesi halinde iş bitim tutanağı düzenleninceye kadar kadastro güncelleme ekibince talep karşılanır. Bu taleplerden, döner sermaye ücreti alınmaz. Askı ilan sonrasında, cins değişikliği yapılmış olan taşınmazların listesi, maliklerini gösterecek şekilde maliye idaresine, cins değişikliği yapılması gereken taşınmaz listesi ilgili kuruluşlara bildirilir.

(4) Gerekli belgelerin eksiksiz olarak ibraz edilmemesi durumunda cins değişikliği yapılamaz. Bu durum kadastro güncelleme tutanağının "Değerlendirme ve/veya Edinme Sebebi" sütununda açıklanır.

(5) 23/07/1983 tarihli ve 18113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2863 sayılı "*Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu*" u kapsamında tapuda şerh/beyan bulunan ya da bu kapsamda kaldığı ilgili idarece bildirilen parsellerin cins değişikliği işlemlerinde ilgili idarenin yazılı görüşü alınır.

(6) Tapuda tescilli veya tescilsiz yapıların yola, dereye, komşu parsel tecavüzlü olması halinde tecavüz durumu güncelleme tutanağının "Değerlendirme ve/veya Edinme Sebebi" sütununda ayrıntılı olarak açıklanır. Tescilli yapılarda; tecavüz durumu ölçü krokisi, sınırlandırma krokisi, paftası ile güncelleme tutanağının ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Tescilsiz yapılardaki tecavüz durumu ise sadece ölçü krokisinde gösterilir.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

(7) 3402/Ek-1 madde kapsamındaki alanlarda ilgili yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılır.

Yol, Dere, Ark ve Benzeri Yerler:

MADDE 30- (1) Evvelce yapılan tapulama/kadastro sırasında fiilen zeminde mevcut olmasına rağmen sınırlandırması yapılmamış olan, kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler kamu lehine terk edilerek sınırlandırılır ve oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulur.

(2) Tapulama veya kadastrodan sonra açılan veya oluşan ve tapu sicilinde terk işlemi yapılmamış ancak kamu eline geçmiş yol, dere, ark ve benzeri yerler, sınırlandırma ve tespitler sırasında zeminde fiili kullanıcı maliklerin yazılı muvafakatlari sağlandığı takdirde (Ek-5) düzenlenir, kamuya terki yapılır ve oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulur.

(3) Kamu eline geçmiş yol, dere, ark ve benzeri yerler aynı niteliğinin bağlantı suretiyle devamlılığının bulunması şartı ile güzergâhı boyunca bulunan parsellerin taşınmaz maliklerinin zeminde fiili kullanıcı/kullanıcılarının yazılı muvafakat vermesi ve tapu kütüğünde kısıtlayıcı şerh/beyanı bulunmaması durumunda bu yerler bir bütün olarak değerlendirilir ve ölçü, sınırlandırma krokileri ve paftasında gösterilir, güzergah boyunca parsellerin tamamının muvafakat vermemesi durumunda sadece ölçü krokisinde kesik çizgiler ile gösterilir.

(4) Kanunlardaki özel hükümlere (sit alanı, kültür tabiat varlıkları, askeri yasak bölgeler vb.) tabi yerlerde yapılacak çalışmalarda ilgili idarelerden gerekli izin alınması halinde işlem yapılır.

(5) 3402/Ek-1 madde kapsamındaki alanlarda ilgili yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılır.

Kapanan ve/veya İsmi Değişen İdarelerce Yapılmış Haritalar

MADDE 31- (1) Diğer idarelerce tescil edilmiş haritalarda yapımdan kaynaklı hata tespit edilmesi halinde, hatanın ilgili idaresince giderilmesi esas olup, haritayı düzenleyen idarenin kapanması veya isim değişikliğine uğraması sonucunda devletin devamlılığı, idarenin bütünlüğü ilkeleri dikkate alınarak, haritalardaki yapımdan kaynaklı hataların, yetkili idarelerce giderilmesi gerekmektedir. İlgili idarenin düzeltmenin yapılmasına ilişkin uygun görüşü ile düzeltmeler bu Genelge kapsamında yapılır. Ada raporunda ve güncelleme tutanaklarında bu hususlar detaylıca açıklanır.

Toprak Tevzii Haritaları

MADDE 32- (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





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

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.

Kimlik Bilgilerinin ve Hisse Hatalarının Düzeltilmesi

MADDE 33- (1) Taşınmazın tapuda kayıtlı yüzölçümü veya cinsinin, tescile esas belgelerine ve paftasına aykırı olarak hatalı tescil edilmesi suretiyle kadastro çalışmasından kaynaklı olduğu tespit edilen basit yazım hataları, devam eden davası bulunmaması durumunda kadastro güncelleme tutanağında gerekli açıklama yapılarak düzeltilir.

(2) Taşınmazdaki hak sahiplerinin gerçek kişi ise adı, soyadı, baba adı, T.C kimlik numarası, doğum tarihi ve uyruğundaki tüzel kişi ise ünvanı ve diğer tanıtıcı bilgilerindeki kadastrodan kaynaklı hata ve eksiklikler, devam eden davası bulunmaması durumunda, tapu müdürlüğünden temin edilecek tescile esas belgeler ve nüfus kayıt örnekleri incelenerek, muhtar ve bilirkişi beyanlarına göre varsa başka tanıklar dinlenerek düzeltilir.

(3) Taşınmazdaki kadastrodan kaynaklı hisse hataları tapu müdürlüğünden alınan dayanak belgeleri incelenerek düzeltilir.

(4) Yapılan düzeltme kadastro güncelleme tutanağında ayrıntılı olarak açıklanmak ve hata veya eksikliğin belgeleri tutanak ekine konulmak suretiyle düzeltilerek eksiklikler tamamlanır. Giderilemeyen hata ve eksiklikler tutanağın edinme sebebinde ayrıntılı olarak açıklanır ve tutanak ile tapu kütüğünün beyanlar hanesinde bu hususta gerekli belirtme yapılır.

(5) Bu madde kapsamında yeni malik tespiti yapılamaz, düzeltmeler hak sahibinin kimliğinin belirlenmesine yönelik olarak yapılır.

Ada ve Parsel Numaralarının Verilmesi

MADDE 34- (1) Kadastro güncelleme alanındaki haritalarda ada bölümlenmesi yapılmışsa, ada ve parsel numaraları aynen kullanılır. Ancak daha evvel ada sisteminde çalışılan birimlerde, 1 ila 100 ada numarası almış olanlar için ada değişim tabloları düzenlenerek yeni ada ve parsel numaraları verilir. Ada ve parsel numarası, birimin ve adanın kuzey batısından başlamak suretiyle saat ibresi yönünde (ada numarası 101'den itibaren, parsel numarası 1'den itibaren) numaralandırılır. Ada bölümlenmesi bulunmayan kadastro güncelleme alanlarında yeni ada ve parsel numaraları verilir.

(2) Ancak, bir birimin (mahalle/köy) idari olarak iki veya daha fazla birime ayrılması halinde; ayrılan birimlerin sınırları içinde kalan ada numaraları aynen korunur. Ada ve parsel birleşmelerinde, verilecek numaralar, teknik yönetmelik ve 2010/11 sayılı Genelgesi hükümlerine göre verilir.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

Sınırlandırma Krokilerinin Düzenlenmesi

MADDE 35- (1) Sınırlandırma krokileri, ada bazında olmak üzere, tanımlarına göre arazide belirlenen sınırlar için kadastro güncelleme ekibince, zeminde mevcut olan; teknik yönetmelikte belirtilen işaretlerine uygun olarak; sabit, geçerli sayılabilecek, çekişmeli, değişebilir ve deprem sonrası oluşan mülkiyet sınırlarını, değerlendirme sonucu oluşan geçerli, belirsiz, çekişmeli, değişebilir sınırlar, malik isimlerini (çok olması durumunda müşterekleri olarak) ve tapu siciline tescili gerektiren hakların konumları ve sınırları ile belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösterir şekilde düzenlenir. Çalışmaların ihaleli olarak yapılması durumunda yüklenicinin teknik desteği ve personelinin yararlanır.

(2) Sınırlandırma krokisinde, tapuda tescilli olan ve bu Genelge kapsamında cins değişikliği yapılan tüm yapı ve tesisler özel işaretlerine uygun olarak gösterilir, tapuda tescilli olmayanlar gösterilmez ve düşünceler sütununda ilgili olduğu parsel numaraları ile belirtme yapılır.

(3) Kadastro yönüyle işleme tabi alanlarda bulunan parseller de yukarıda belirtilen esaslar doğrultusunda bu krokide gösterilir. 3402/Ek-1 maddesi kapsamındaki parseller sınırlandırma krokisinde gösterilmez ancak kenarlaşan parsel bazlı çalışmalarda 3402/Ek-1 madde kapsamında sayısallaştırmaya tabi parseller krokisinde taranmak suretiyle "*Bu parseller 3402/Ek-1 madde kapsamındadır*" şeklinde belirtilir ve lejant olarak gösterilir.

(4) Tapu kütüğünde tescilli muhdesatın zeminde mevcut olmaması halinde fiili durum göz önüne alınarak krokisinde gösterilmez.

(5) Bu genelgedeki hususlar da dikkate alınmak suretiyle sınırlandırma krokileri düzenlenir ve kontrolü teknik yönetmelik esaslarına göre yapılır.

(6) Sınırlandırma krokileri, ölçü ile birlikte yapılması durumunda ölçü krokisi ile aynı altlıkta elektronik ortamda da tutulabilir.

Ölçü İşlemleri

MADDE 36- (1) Mülkiyet sınırları, tescilli ve tescilsiz tüm binalar, kalıcı müstemilatlar, taşınmaz sınırını oluşturan yapı ve tesisler, çeşme, kuyu, tarihi harabe, su kaynağı vb. tesisler ile tescile konu hakların sınırları ölçülür. Ada bazında birden başlayarak ölçme sırasına göre detay nokta numarası verilir.

(2) Ölçü işlerinde teknik yönetmelikte belirtilen esaslara uyulur. Detay ölçüleri, yapımı sırasında veya sonrasında, farklı kontrol noktalarından, tekrarlanan ölçüler veya cephe uzunlukları ile karşılaştırılarak kontrollü ölçü şeklinde yapılır. Yanılma sınırı dışında farklar tespit edilmesi durumunda ölçüler tekrarlanır.

(3) Ada biriminde birden başlayarak ölçme sırasına göre verilen detay nokta numaraları bilgi depolayıcılara ada numarası ve detay nokta numarası şeklinde kayıt yapılır. Bu şekilde oluşturulan ham ölçü değerleri günlük olarak bilgi depolayıcılara kaydedilir ve başka bir depolama aracına da yedeklenir. Ölçünün yüklenici tarafından yapılması durumunda bu ölçüler kontrol ekibince gün bazında teslim alınır ve yedeklenir.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

Değerlendirme

MADDE 37- (1) Sınırlandırma krokisinde gösterilen sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar esas alınarak; elektronik ortamda hazır edilen; kadastro paftaları, orijinal ölçü değerlerinden elde edilecek sayısal veriler, ortofoto, hâlihazır harita, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgeler ile zemin ölçüleri ve zemin çalışmalarında sınırlarla ilgili not alınan hususlarda dikkate alınarak değerlendirme yapılır.

Yapılan değerlendirmeler neticesinde;

- Paftası ve teknik belgelerinde hata bulunmayan ve bu belgelere göre oluşturulan geçerli sınırlar,
- Parsel maliklerinin sınır gösterimleri, bilirkişi beyanları ve zemin durumu dikkate alınarak kadastro teknik belgelerine göre, bu yapılamıyorsa dengeleme planı ile oluşturulan çekişmeli sınırlar,
- Sabit, geçerli, kadastro teknik belgelerine göre oluşturulan çekişmeli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili ve bir bütün olarak ele alınan parseller topluluğunun dengeleme planı ile oluşturulan belirsiz sınırlar,
- Yukarıda sayılan sınırlara dayandırılarak taşınmazın kadastro sırasında kayıt miktarı veya iktisap miktarı esas alınarak tespit yapılmış ise tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre, yoksa pafta ile teknik belgelerine göre oluşturulan değişebilir sınırlar, Oluşturulur.

(2) Bu sınırlar oluşturulurken ölçü krokisinde de gösterilen ve zeminde bulunan detay noktalarından da (*ağaç, çeşme, kuyu vb.*) yararlanılır.

(3) Sınırlandırma krokisinde gösterilen sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar esas alınarak;

a) Geçerli sınırlarda; paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre,

b) Belirsiz sınırlarda; dengeleme plânına göre,

c) Çekişmeli sınırlarda; kadastro teknik belgeleri veya dengeleme plânına göre,

d) Değişebilir sınırlarda; sabit veya geçerli ya da dengeleme plânı ile oluşturulan sınırlara dayandırılarak, bu taşınmaz, kadastro sırasında kayıt miktarı veya iktisap miktarı esas alınarak tespit yapılmış ise tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre, yoksa pafta ile teknik belgelerine göre,

Sınır belirlemesi yapılır.

(4) Kesinleşmiş ve teknik hatası bulunmayan ya da hatası giderilmiş orman veya mera gibi parsellere hudut teşkil eden ve değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte olduğundan kayıt miktarına itibar edilmesi gereken parsellerde,

Değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte olmayıp mevzuatınca oluşturulması kayıt miktarına bağlı olan parsellerde,

Evvelce tabi tutulduğu tapulama ya da kadastro kanununun zilyetlik normlarına göre edinebilecek miktarı aşan parsellerde,

Teknik hatası varsa hatası giderilmiş yeni durumuna göre, edinim ve/veya miktar fazlası oluşması halinde bu fazlalıklar, kadastro güncelleme tutanağında açıklanarak ve





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

beyanlar hanesinde belirtilerek askı ilan sonucu kesinleşmesi halinde listelenerek milli emlak idaresine bildirilir.

(5) Henüz kadastrosu veya mevzuatınca sınırları belirlenmemiş orman veya mera gibi alanlara hudut teşkil eden parsellerde miktar fazlası oluşması halinde ise, miktar fazlası kısımlar kesilerek bu alanlara dahil edilir ve kadastro güncelleme tutanağında açıklanır.

(6) Dengeleme, sabit, geçerli, kadastro teknik belgelerine göre oluşturulan çekişmeli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili bir alan içinde; belirsiz ve/veya teknik belgelerine göre oluşturulamayan çekişmeli sınırların bulunduğu parseller topluluğunda uygulanır. Dengeleme plânı bunların haricindeki parsellerde uygulanmaz.

(7) Düzenlemeye girecek taşınmazların yüzölçüm oluşturulmasına esas belgelerinde hata olup olmadığı araştırılır, eğer hata varsa düzeltilmiş alanlar dengelemeye tabi tutulur.

(8) Dengeleme planı içerisindeki parseller topluluğunun toplam yüzölçümü hesaplanır. Hesaplanan yüzölçümü ile bu alandaki parsellerin tapu kütüğünde kayıtlı veya kontrol sonucu bulunan yüzölçümleri toplamı karşılaştırılır. Aradaki fark, parsellerin yüzölçümleri ile doğru orantılı olarak dağıtılarak “Yüzölçümü Dengeleme Cetveli” düzenlenir.

(9) Dağıtım sonucu bulunan yüzölçümlerine göre yeni sınırlar; parsellerin kullanım şekli, yapı ve tesislerin durumları dikkate alınarak oluşturulur.

Ölçü Krokilerinin Düzenlenmesi

MADDE 38- (1) Arazide ölçüsü yapılan tüm detay noktalarına ada biriminde birden başlayarak ölçme sırasına göre verilen numaralar krokisinde aynı numara ile gösterilir. Ölçü krokileri de sınırlandırma krokileri gibi sınır tanımlamalarına ve renklerine uygun olarak çizilir. Ölçü krokileri arazide elektronik ortamda da tutulabilir. Arazide tutulan ölçü krokileri, zeminde alınan notlarla birlikte saklanır.

(2) İşin ihaleli olarak yapılması durumunda ölçü krokileri yüklenici tarafından imzalanır, kontrol ekibi tarafından kontrol edilir. Kontroller teknik yönetmelik esaslarına göre yapılır.

(3) Kadastro güncelleme alanının, yeterli doğrulukta üretilmiş sayısal fotogrametrik haritası varsa; haritada bulunan mülkiyete ilişkin sınırların zeminde doğruluğu ve kontrolü yapılmak ve mülkiyete ilişkin sınırları yansıtmayanların yeniden ölçülmesi sureti ile bu haritalardan değerlendirme çalışmaları sırasında karar destek sürecinde yararlanılabilir.

(4) Kadastro güncelleme alanındaki 22/a çalışmalarında; ölçü krokilerine malik ismi yazılmaz, tescilli yapıların cinsi belirtilmez, tescilli yapı olduğu (T) harfi ile belirtilir, tescilsiz yapılar ve cins değişikliği yapılacak taşınmazların cinsi kat adedi, taşıyıcı sistemi ve kullanım amacına göre belirlenir, tescilsiz yapıların birden fazla olması durumunda yapılar harflendirilmek suretiyle belirtilir ve krokisinde gösterilir, tutanağında ayrıntısıyla açıklanır.

(5) Ölçü krokilerinde arazide yapılan tüm ölçüler gösterilir, itibar edilmeyen ölçüler krokisinde çarpı konulmak sureti ile iptal edilerek gösterilir ve tutanağında itibar edilmeyen ölçüler ayrıntılarıyla açıklanır.

(6) 3402/Ek-1 madde kapsamındaki ölçülerde ilgili Yönetmelik esaslarına uyulur ve krokisinde Lejant olarak gösterilir.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

(7) Kadastro yönüyle işleme tabi alanlarda ölçü işlerine başlanılmadan önce, bu alana bitişik tescilli parsel sınırlarında teknik hatalar varsa öncelikle bu hatalar giderilir. Bu alana bitişik tescilli parsel sınırlarında teknik hata bulunmayan alandaki ölçü ve sınırlandırma işlemlerinde, teknik yönetmelik ve 2010/11 nolu genelge hükümleri uygulanır.

(8) Düzenlenen ölçü krokileri, düzenleyen ve kontrol edenlerce imzalanır.

Geçici Çizim

MADDE 39- (1) Zeminde mevcut sınırlar ile yapı ve tesislerin tamamının alınıp alınmadığı ve oluşturulan sınırların doğru tanımlanıp tanımlanmadığının kontrolü amacıyla; geçerli, belirsiz, çekişmeli ve değişebilir sınırlar ile ölçü krokisinde gösterilen sınırlar, tüm yapı ve tesislerden (tapuda tescilli olan ve olmayan) ham verilerden elde edilen sınırlar ile değerlendirme sonucu değiştirilen sınırlara göre pafta bazlı geçici çizimler yapılır ve bunlar birlik klasöründe arşivlenir.

(2) Bu çizimler, değerlendirme amaçlı olduğundan pafta yerine kullanılmaz.

Pafta Çizimi

MADDE 40- (1) Kadastro güncelleme uygulamasına tabi alana ait paftaların çizimi, tapuda tescilli ve cins değişikliği yapılan yapı ve tesisler (tapuda tescilli bina ve tesislerden zeminde olmayanlar hariç) ile tescile konu hakların sınırları gösterecek şekilde teknik yönetmelikte belirtilen esaslara göre çizilir.

(2) 3402/22-a, 3402/Ek-1 madde kapsamında ve kadastro yönüyle çalışılan alanlarda dolu pafta sistemine göre bu paftaya işlenir. Kadastro güncelleme çalışmaları sonucu kesinleşecek bu paftaların altına "*Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmaları sonucuno'lu paftanın/paftaların/bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir.*" ibaresi yazılır.

(3) Pafta çizimleri ihaleli işlerde yüklenici tarafından yapılır. Kadastro müdürlüğü tarafından kontrol edilerek yüklenici ve kontrol mühendisi tarafından imzalanır, kadastro müdürü tarafından onaylanır.

Yüzölçümü Hesapları ve Karşılaştırma

MADDE 41- (1) Ölçüsü, değerlendirmesi ve kontrolü tamamlanan parsellerin ada bazlı olarak ve her bir parselin detay noktalarının hat birleştirme bilgilerine göre yüzölçümleri sayısal olarak hesaplanır.

(2) Tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırmak için "Kadastro Güncelleme Değişim ve Karşılaştırma Cetvelleri" düzenlenir.

(3) Kadastro yönüyle işleme tabi alanlarda oluşturulan parsellerin yüzölçümleri sayısal hesaplanarak değişim ve karşılaştırma cetvelinde ada, parsel ve yüzölçümü bilgileri yeni parsel sütununda gösterilir. 3402/Ek-1 madde kapsamındaki münferiden ada bazlı çalışılan parseller de ilgili Yönetmeliğine göre işleme tabi tutulur. Ancak, aynı ada içerisinde 3402/Ek-1 madde kapsamında çalışılan parseller bulunması durumunda bu parseller de cetvelde güncellemeye tabi parseller ile birlikte gösterilir.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

(4) İfrazen taksim ile yol, dere, ark vb. yerlere terk sonucu oluşan parseller eski ana parsel numarası irtibatlı olacak şekilde yeni parsel numaraları ile birlikte bu cetvelde gösterilir.

Ada Raporunun Düzenlenmesi

MADDE 42- (1) Sınırlandırma ve ölçü krokilerinden faydalanılarak her ada için kadastro güncelleme ada raporu düzenlenir ve imzalanır. Bu raporda, kadastro güncelleme çalışmasına tabi tutulan parsellerin hangi esaslara göre sınırlarının belirlendiği ayrıntılı olarak açıklanır. Kadastro yönüyle çalışma yapılan parseller de belirtilir. Rapor, kontrol memurları ve kontrol mühendisi tarafından kontrol edildikten sonra imzalanır.

(2) Müdürlükçe, varsa yüklenici tarafından "Ada ve Parsel Değişim Tabloları" hazırlanır, düzenlenen tablolar yeni oluşan parseller de gösterilmek suretiyle kontrol yapılır. (Ek-3)

Kadastro Güncelleme Tutanaklarının Düzenlenmesi

MADDE 43- (1) Kadastro güncelleme ada raporundaki bilgilerden yararlanılarak her parsel için, yapılan işlemin niteliğine uygun sütunlar doldurulmak suretiyle kadastro güncelleme tutanağı düzenlenir. Ada raporunun aslı, adanın ilk parsel tutanağına eklenir.

(2) İntikal, taksim, ifrazen taksim, kimlik bilgileri ve hisse hatalarının düzeltilmesi işlemleri nedeniyle tapu malikleri/hisseleri değişen/düzeltilen parseller ve kadastro yönüyle işleme tabi alanlardaki parseller dışındaki parsellere ait tutanağın mülkiyet sütununa "*Tapu kütüğünde olduğu gibidir.*" ibaresi yazılır.

(3) Kadastro yönüyle işleme tabi tutulan parseller ile intikal, taksim ve ifrazen taksim sonucu oluşan parseller ve kimlik bilgileri/hisse hatalarının düzeltilmesine konu parsellerin tutanaklarının mülkiyet sütunu, "Değerlendirme ve/veya Edinme Sebebi" ne uygun olarak doldurulur.

(4) Kadastro yönüyle işleme tabi tutulan parseller dışında düzenlenen kadastro güncelleme tutanağının şerhler ve beyanlar sütunlarına "TAKBİS'de olduğu gibidir." ibaresi yazılır.

(5) Düzenlenen tutanaklar, muhtar ve bilirkişilerle varsa düşünce ve tanıklığına başvuru kimselerle birlikte teknisyenler ve ilgili diğer görevlilerce imzalanır. Ayrıca, açıklamanın bittiği yere muhtar ve bilirkişilerce kendi el yazıları ile "Okudum" ibaresi yazdırıldıktan sonra imza ettirilir.

(6) İlgililerince ibraz edilen belgeler ve Genelgenin 22 üncü maddesi kapsamında yetkili merciler ve hak sahiplerinden alınan belgeler ve işlemin tesisine ilişkin olarak bu Genelge ile düzenlenmesi gereken formlar kadastro güncelleme tutanağına yazılır ve eklenir.

(7) Kadastro güncelleme tutanaklarının bütün sütunlarının eksiksiz doldurulup doldurulmadığı kadastro üyesi tarafından incelenir, görülen noksanlıklar kadastro güncelleme ekibine tamamlattırılır ve bu incelemenin yapıldığı, tutanağın ilgili sütununa el yazısıyla yazılarak kadastro üyesi ve kadastro müdürü tarafından imzalanır. Bu işlemin yerine getirilmesinden kadastro üyesi ve kadastro müdürü birlikte sorumludur.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

Davalı Taşınmazlar

MADDE 44- (1) Kadastro güncelleme çalışmaları öncesi davalı olup da 22-a çalışmaları esnasında davaları devam eden taşınmazlardan;

a) Mahalli hukuk mahkemelerinde davalı olan taşınmazlardaki uyuşmazlık konusu, sınıra ve yüzölçümüne yönelikse bu davalara konu sınırlar, paftasında itirazlı mülkiyet sınırı olarak teknik yönetmelikteki özel işareti ile gösterilir ve yüzölçümü kesinleştirilmez. Bu davalara ilişkin hukuk mahkemelerinde görülmekte olan dava dosyalarının ilgili kadastro mahkemesine devri hususunda mahalli hukuk mahkemesine bilgi verilir.

b) Kadastro mahkemelerinde davalı olan taşınmazlardaki uyuşmazlık konusu;
- Sınır ve yüzölçümü dışında mülkiyet ve mülkiyetten gayri aynı haklara yönelikse taşınmazın sınırları belirlenir, paftasında çizimi yapılır ve yüzölçümü hesaplanır.

Sınır ve yüzölçümüne yönelikse bu davalara konu sınırlar, paftasında itirazlı mülkiyet sınırı olarak teknik yönetmelikteki özel işareti ile gösterilir ve yüzölçümü kesinleştirilmez.

c) Bu Genelge kapsamında kadastro yönüyle işleme tabi tutulan alana ilişkin tescil davaları hakkında “Davalı Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadastro Mahkemesine Devri Hakkında Yönetmelik” hükümlerince işlem yapılır.

(2) Bu çalışmalar öncesi davalı olup da davaları devam eden bu taşınmazların tutanakları davalı olarak düzenlenir ve tutanaklarda, mahkemenin adı ve dosya numarası belirtilir. Kadastro müdürünce davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve eklerinin tasdikli birer örneği müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ile pafta örnekleri en geç yedi (7) gün içinde ilgili kadastro mahkemesine gönderilir.

(3) Kadastro güncelleme alanı içerisinde 3402/Ek-1 madde kapsamında sayısallaştırma işlemine tabi tutulan parsellerde mevzuatına göre askı ilanında itiraz edilenler kadastro mahkemesine gönderilir. Mahalli hukuk mahkemelerinde askı öncesinde davalı olanlar ise mahkemesinden sorularak karara bağlanmamışsa askı ilanı sonucunda kesinleşip kesinleşmediği bilgisi ile koordinatları ve yüzölçümü bilgisi mahkemesine bildirilir.

(4) Davalı parsellerin listesine, kadastro güncelleme alanında 3402/Ek-1 madde kapsamında işleme tabi tutulan ve davalı olan parseller de eklenir.

Komisyon Kurulması ve İtirazların İncelenmesi

MADDE 45- (1) Kadastro müdürlüğünce; bu genelge kapsamında görev yapmak üzere “İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmeliği”nin 3 üncü maddesi hükümlerine göre kadastro komisyonu oluşturulur.

(2) Kadastro güncelleme çalışmalarının bitirildiğine ilişkin iş bitim tutanağı düzenleninceye kadar yapılacak itirazlar kadastro komisyonunca incelenerek sonuçlandırılır ve sonuçları askı ilanında gösterilir. Kadastro güncelleme çalışmalarında, kadastro işlemine tabi tutulan taşınmazların tespitlerine yönelik itirazlar için belge aranır, 3402/22-a madde kapsamında yapılan işlemlere yönelik itirazlar için ise belge aranmaz. İtirazlar, kadastro müdürlüğüne veya kadastro güncelleme ekibine verilen bir dilekçe ile yapılabileceği gibi, kadastro güncelleme tutanağına yazdırılmak suretiyle de yapılabilir. İtiraz, vekil aracılığı ile





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

veya taşınmaz mal maliklerinin kanuni temsilcisi tarafından da yapılabilir. Bu durumda vekâletnamenin veya kanuni belgenin ilgililerince verilmesi zorunludur. İtiraz ile ilgili tutanak ve ekleri itiraz tarihinden itibaren en geç (10) gün içinde komisyona intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir. Kadastro müdürüne intikal eden tüm itirazlar geliş sırasına göre itiraz defterine kaydedilir ve itiraz ile ilgili yapılan işlem bu defterde gösterilir.

(3) Kadastro teknisyenleri arasında veya kadastro teknisyenleri ile kontrol elemanları arasında sınırların belirlenmesine yönelik görüş ayrılığı olduğu takdirde ve ayrıca, kadastro müdürlüğünce yapılacak kontrol ve denetimler sırasında hatalı veya eksik işlem yapıldığı tespit edilen parsellerde, ada raporu ve uygulama tutanağında açıklama yapıp konu kadastro komisyonunda çözümlenmek üzere en geç (7) gün içerisinde kadastro müdürüne teslim edilir.

(4) Komisyon, intikal eden itirazlı tutanakları intikal tarihinden itibaren bir ay içinde veya gerekçe göstermek suretiyle en geç çalışma alanında uygulama ekibinin faaliyeti sona erinceye kadar sonuçlandırır.

(5) İfrazen taksim edilen parsel ile ilişkin yapılan itirazlarda, gerektiği hallerde encümen kararı/uygunluk yazısı yenilenir.

(6) Komisyonca yapılacak incelemeler sonucunda komisyon tutanağı düzenlenir ve sonuçları askı ilanında gösterilir.

(7) Kadastro güncelleme alanında, 3402/Ek-1 madde kapsamında yapılan çalışmalarda itirazlar sayısallaştırma ekibi dışında, aynı sayıda ve denk unvanda farklı personelce incelenerek karara bağlanır. Sonuçları askı ilanında gösterilir.

Kontrol İşlemleri

MADDE 46- (1) Kadastral harita ve teknik belgelerin kontrolünden kontrol mühendisi veya kontrol yetkisi verilmiş harita mühendisi sorumludur.

(2) Kontroller, bu genelgedeki usul ve esaslar doğrultusunda ve teknik yönetmelikte belirtilen esaslara göre yapılır. Kontrol edilen teknik belgeler, müdürlük kontrol elemanları ve kontrol mühendisi tarafından imzalanır. İhaleli işlerde ise; yüklenici sorumlu mühendisi ile kadastro müdürlüğü kontrol elemanları ve kontrol mühendisi tarafından müştereken imzalanır.

(3) Kadastro güncelleme alanında yapılan bütün işlerin düzenli olarak takibi ve kontrolü yapılır. Yapılan kontroller sonucu tespit edilen hata ve noksanlıklar kontrol defterine yazılır.

(4) Kadastro güncelleme çalışmaları, görevli kontrol elemanları tarafından çalışmaların her aşamasında kontrol edilir ve kontrol defterine, şantiye günlük defterine ayrıntılı yazılarak hata ve eksikliklerin giderilmesi sağlanır.

(5) İş bitim tutanağı düzenlenmeden önce, kadastro güncelleme alanı içerisinde mevzuat hükümlerince yapılan kontrollerin haricinde paftalar, teknik belgeler, tutanaklar görevli elemanlar tarafından son kez kontrol edilir. Tespit edilen hata ve eksiklikler tamamlattırılır ve sonucunda kontrol elemanlarınca "*Genel Kontrol Çizelgesi*" (Ek-4) düzenlenir.

(6) Çalışmalar askı ilanına alınmadan önce kontrol mühendisi, kadastro üyesi, fen veya tasarruf kontrol memuru tarafından ilana alınmasında teknik ve hukuki yönden sakınca





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

bulunmadığına dair Yönetmelik eki “Kadastro Güncelleme Kontrol Sonuç Raporu” düzenlenerek imzalanır. Bu rapor düzenlenmeden askı ilanı yapılamaz.

Bilgilendirme Duyurusu

MADDE 47- (1) Çalışmalar tamamlandığında sonuçları, askı ilan cetveli formatında pafta örnekleri ile birlikte 15 gün süre ile kadastro müdürlüğünde, taşınmaz malların bulunduğu köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca, belediye teşkilatı varsa belediye başkanının göstereceği yerde bilgilendirme ilanı ile duyurulur. 3402/Ek-1 madde kapsamında sayısallaştırma işlemine ve kadastro yönüyle yapılan işleme tabi tutulan parseller de bu ilanda gösterilerek açıklamalar sütununda gerekli açıklama yapılır.

İş Bitim Tutanağının Düzenlenmesi

MADDE 48- (1) Kadastro güncelleme alanı içinde çalışmaya tâbi tutulacak taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma, ölçü ve tutanak tanzimi işlemlerinin tamamlandığına ilişkin bir tutanak düzenlenerek kadastro güncelleme ekibi ve yüklenici tarafından imzalanır.

(2) Bu tutanak, 30 günlük askı ilanından önce tutulur.

Askı İlanı

MADDE 49- (1) Kadastro güncelleme askı ilan cetvelinde taşınmazın ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, sokak veya mevkii, ile pafta, ada, parsel numarası, malik ismi, baba adı ve hissesi ile vasfı, yüzölçümü, irtifak hakkı alanı, emlak vergisi değeri, kadastro harcı tutarı ve oranı, mülkiyetten gayri aynı haklar, şerhler, beyanlar, rehinler, ikametgâh adresi ve ilândan önceki itirazların sonucu yer alır. Askı ilan cetvelleri pafta, ada, parsel numaraları, vasfı ve yüzölçümlerin eski ve yeni bilgileri gösterir şekilde düzenlenir. (Ek-7)

(2) Bu genelge kapsamında yapılan çalışmalar sonucu düzenlenen tutanaklara göre kadastro güncelleme askı ilan cetvelleri düzenlenir. Bu cetvellerde 3402 sayılı Kanununun 22 nci maddesi, Ek-1 inci maddesi ile kadastro yönüyle çalışma yapılanlar birlikte askı ilanına alınır. Bu hususta “açıklamalar” sütununda (Parselin tabi tutulduğu işlem “3402/22-a, 3402/Ek-1 inci madde ve kadastro yönüyle işleme tabi tutulduğu gibi, ayırt edici işlem” hususunda) gerekli açıklamalar yapılır. Bu cetveller, pafta örnekleri, eski ve yeni parsel numarasına sıralı ada parsel değişim tabloları (Ek-3); kadastro müdürlüğünde, köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca, belediye teşkilatı varsa sadece ilân cetvelinin bir örneği belediye başkanının göstereceği yerde 30 gün süre ile ilân edilir. İlânın yapıldığına dair askı ilanı tutanağı düzenlenir.

(3) İlânlar aynı günde yapılmadığı takdirde son ilân tarihi esas alınır. Askı cetvelinin bir örneği mahalli maliye kuruluşuna ve orman idaresine gönderilir. Ayrıca, mahalli kadastro ve hukuk mahkemeleri ile ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına ilâna alındığı hususu bir yazı ile bildirilir.

(4) Kadastro müdürü, ilânla ilgili işlemleri, kadastro güncelleme ekibince iş bitim tutanağı düzenlendikten sonra en geç üç ay içinde yapmak zorundadır.

(5) Genel Müdürlükten izin alınmak suretiyle, bir adadan az olmamak üzere aynı esaslara göre kısmî ilân yapılabilir.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

(6) Askı ilan cetvellerinin hazırlanmasında ve ilgili yerlerde ilan edilmesinde yüklenici tarafından personel ve donanım desteği sağlanır.

Askı İlân Süresinde Açılan Davalar

MADDE 50- (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılan çalışmalara karşı, askı ilân süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açmak suretiyle itiraz edilebilir. Dava açılan taşınmazların tutanakları kesinleştirilmez. Bu parsellere ait tutanakların tasdikli örnekleri müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ile pafta ve kadastro güncelleme ada raporunun tasdikli birer örnekleri kadastro mahkemesine gönderilir.

Çalışmaların Kesinleştirilmesi

MADDE 51- (1) Kadastro güncelleme çalışmaları sonucu askı ilanındaki parsellerin tamamı için; öncesi davalı olmayan parseller ile askı ilân süresi içinde dava açılmayan parsellerin tutanakları, ilânın bitimini takip eden günün tarihi atılmak suretiyle, kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilir.

(2) Kesinleşen parseller ile davalı olan parseller için ayrı "Kadastro Güncelleme Çalışmalarında Kesinleştirilen Parsellere Ait Liste" ve mahkeme adı ve dosya numarası belirtilerek "Davalı Parsellere Ait Liste" düzenlenir.

Eski Paftaların Geçersiz Sayılması

MADDE 52- (1) Bu Genelge kapsamında yapılan çalışmalara tabi tutulan bölümü 1cm. ara ile 0,2 mm. çizgi kalınlığında özel mürekkebi ile tarandıktan sonra taralı kısım içine "Bu bölüm yerine, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmaları sonucu no'lu pafta veya paftalar açılmıştır.", tamamı bu genelge kapsamında çalışmalara tabii tutulan paftaya ise, "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmaları sonucu no'lu paftanın veya paftaların düzenlenmesi nedeniyle geçersizdir." şeklinde belirtme yapılır. Ayrıca, bu paftalar kontrol mühendisince imzalanır ve kadastro müdürü tarafından onaylanır.

(2) Müdürlük/yüklenici tarafından, "Fen Klasörleri" yeniden düzenlenir ve eskisi üzerinde hangi ada ve parsellere gittiği hususu belirtilmek suretiyle kapatılır.

(3) Kadastro güncelleme çalışmaları sonucunda geçersiz kalan paftalar ve teknik belgeler müdürlükçe ayrıca muhafaza edilir.

Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması

MADDE 53- (1) Kadastro güncelleme çalışmaları sonucunda kesinleşen paftaların altına, "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendi gereğino'lu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir." şeklinde belirtme yapılır.

(2) Kontrol mühendisi, yüklenici tarafından imzalanır ve kadastro müdürü tarafından onaylanır.

Tescil ve Devir İşleri





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

MADDE 54- (1) Kesinleşen ve mahkemesine gönderilmesi nedeniyle suretleri alıkonulan ada ve parsel sırasına göre düzenlenen; davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve ekleri, kesinleşen ve davalı olan parseller için düzenlenen listeler, kadastro müdürlüğünce hazırlanıp kontrol edilen yeni tapu kütükleri, ilgili tapu müdürlüğüne devir ve teslim edilir.

(2) Kadastro güncelleme çalışması yapılan birimlerde, kısmi veya tamamında uygulama yapılmasına bakılmaksızın,

- İdari yapısını koruyan birimlerde; kütük sayfalarında gerekli düzeltmeler yapılır. Yeni oluşan parseller için birimin son kütüğünün ilk boş sayfasından itibaren tescilleri yapılır.
- İdari değişiklikle ayrılan birimlerde; ismini koruyan birimin mevcut tapu kütükleri üzerinde gerekli düzeltmeler yapılır ve yeni isim altında idari değişiklik gören birimlerde yeni kütükleri oluşturulur.
- İdari değişiklikle birleşen birimlerde; ismini koruyan birime ait son kütüğün ilk boş sayfasından itibaren birleşen diğer birime ait parsellerin tescilleri yapılır.
- Ayrılma sonucu oluşan yeni birimler için yeni tapu kütükleri düzenlenir.
- Kat mülkiyeti/kat irtifakı tescilli taşınmazların kat mülkiyeti ve ana taşınmaz tapu kütük sayfalarında gerekli düzeltmeler yapılır ve/veya yeni kat mülkiyeti kütükleri oluşturulur.
- Mevcut tapu kütükleri üzerindeki değişiklikler, kadastro müdürlüğünün yazısına istinaden tapu müdürlüğünce yevmiye alınmak suretiyle yapılır.
- Yeni tapu kütüğü oluşturulması durumunda; kadastro müdürlüğünce eski tapu kütük sayfaları ile irtibat kurularak eski kütük sayfaları kapatılır.

(3) Daha önce ilgili parselin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununda yapılan kadastro güncelleme çalışmalarına yönelik belirtmeler güncelleme işlemine ait yevmiye numarasıyla terkin edilir.

(4) Kadastro güncelleme çalışması öncesi davalı olan taşınmazlar ile askı ilânı süresi içinde dava açılan taşınmazların tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine, davanın görülmekte olduğu mahkemenin adı ve dosya numarası yazılır.

(5) Güncellemeye ilişkin parsellerde gerekli düzeltme ve değişiklikler tapu kütüğünde tamamlandıktan sonra, tapu senedi bir defaya mahsus olmak üzere taşınmaz maliklerinin talebi halinde harç tahsil ettirilmeden tapu müdürlüğünce verilir.

(6) Bu çalışmalar sırasında kadastro yönüyle işleme tabi alanlardaki parseller için kadastro müdürlüğünce bir defaya mahsus olmak üzere tapu senedi düzenlenir ve maliklerine verilir.

Kayıtların Kapatılması

MADDE 55- (1) Askı ilanı sonrasında kadastro müdürlüğü tarafından görevlendirilen personelce yeni tapu kütüğü düzenlenen birimlerde, kesinleşen parsellerin tapu kütüklerine yeni birimi, ada, parsel numaraları eski tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek suretiyle irtibatlandırılarak eski kütük sayfaları kapatılır. Kütüklerin kapatılması kadastro müdürlüğünce, kontrolü de tapu müdürlüğünce yapılır. Kapanan sayfalardaki kısıtlamalar Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerince yeni sayfalara taşınır. 2015/4 Sayılı Genelgeye göre salt





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

elektronik ortamda tutulan şerh ve beyanlar yeni sayfalara aktarılmaz. Şerh ve beyanların taşınmasına ilişkin kontroller TAKBİS üzerinden yapılır.

(2) Kat mülkiyeti kurulu parsellerde cins değişikliği sebebiyle taşınmazın arsa vasfına dönüşmesi halinde kat mülkiyeti kütüğü sayfaları kapatılarak ana taşınmaz kütük sayfasında paylı mülkiyet olarak tescil edilir.

(3) Kesinleşen veriler TAKBİS standartlarına uygun olarak veya bu bilgi sistemine dönüştürülebilecek formatta kadastro müdürlüğünce, ihaleli işlerde yüklenici tarafından hazırlanarak TAKBİS'e aktarılmak üzere Genel Müdürlük Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına gönderilir.

(4) Kesinleşen kadastral bilgiler kadastro müdürlüğü tarafından coğrafi bilgi sisteminin alt yapısında gösterilmek üzere TAKBİS'e aktarılır.

Arşivleme

MADDE 56- (1) Sayısal bilgiler; Genel Müdürlük bilgi sistemi standartlarına uygun olarak veya bu bilgi sistemine dönüştürülebilecek formatta olmak üzere il, ilçe, köy veya mahalle esasına göre kadastro güncelleme ada rapor çıktıları, cad dosyaları, ham data, ölçü ve hesaplamalar, pafta ve sonuç çıktı ürünlerine ilişkin tüm veriler manyetik ortamında aynı içerikte (2) adet Worm CD hazırlanarak bir (1) adet ilgili kadastro müdürlüğünde, bir (1) adet ise ilgili bölge müdürlüğünde arşivlenir. Arşivlemeye ilişkin işlemler devir işlerine dair ilgili mevzuat hükümleri ile ihale dokümanı eki Özel Teknik Şartname hükümlerine göre yapılır.

(2) Kadastro güncelleme çalışmalarında üretilen tüm teknik ve hukuki bilgi ve belgeler ile kroki ve haritalar, düzenleyen ve kontrol edenler tarafından imzalanır.

(3) Tapu müdürlüğüne devredilecek olan kadastro güncelleme tutanağı, komisyon tutanağı ve ekleri fiziki ve elektronik ortamda, diğer belgeler ise sadece elektronik ortamda gönderilir.

Vergi ve Harç İşlemleri

MADDE 57- (1) Kadastro güncelleme çalışmalarında tapu kütüğünde tescilli parsellerde hatanın ilgililerin kusuru olmaksızın İdaremizce yapıldığının tespiti halinde düzeltme işlemleri için harç tahakkuk ettirilmez.

(2) Bu çalışmalar sırasında yapılan; elbirliği mülkiyetin paylı mülkiyete çevrilmesi, taksim, mirasın taksimi, ifrazden taksim, yıkılmış olması nedeniyle muhdesatın terkini, Hazine hariç kadastro tespit işlemleri, cins değişikliği işlemleri (bu Genelgenin 29 uncu maddesinin üçüncü fıkrası) ile İdaremiz görevlilerince yapılan hatalar dışında kalan düzeltme işlemleri nedeniyle tahakkuk ve tahsili gereken vergi ve harçların tahsili için ise; yukarıda belirtilen sınıflandırmaya göre işlemin türü, ada/parsel numarası, yüzölçümü ve maliklerini gösterir listeler kadastro müdürlüğünce düzenlenir, tescilden itibaren 1 ay içinde tapu müdürlüğünce maliye kuruluşuna bildirilir.

(3) 2 nci fıkra kapsamında kalan taşınmazların beyanların sütununa tapu harcı ile vergilerin tahsili için maliye kuruluşuna bildirim yapıldığına yönelik belirtme yapılır. Harcın tahsil edildiğine ve verginin ödendiğine ilişkin belgeleme yapılmaksızın talebe bağlı yeni tapu işlemi yapılmaz.





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

(4) Gerçek ve tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tespiti yapılan taşınmazlardan emlak vergisi değeri bulunmayan taşınmaz malların kadastro harcına esas değerleri (matrahları) ile harç miktarları 3402 sayılı Kanununun 36 ıncı maddesi ve "Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların Kıymetinin Takdiri Hakkında Yönetmelik" hükümleri uyarınca tespit edilerek kadastro güncelleme tutanaklarına yazılır.

(5) Kadastro güncelleme çalışmalarında, 3402/22-a ve 3402/Ek-1 maddesi kapsamında yapılan çalışmalar için harç tahakkuk ettirilmez.

Matbu Belgelerin Düzenlenmesi ve Değiştirilmesi

MADDE 58- (1) Kadastro güncelleme çalışmalarında, Genel Müdürlükçe belirlenen matbu belge ve formlar kullanılır. Belgelerin şekil ve içeriğinde Genel Müdürlükçe değişiklik yapılabilir. İzin verilmedikçe, belgeler diğer gerçek ve tüzel kişilerce basılamaz ve kullanılamaz.

(2) Tapu kütüğü, tutanak ve matbu belgeler, kalıcı siyah veya mavi mürekkeple elle ya da şekil ve içeriğinde değişiklik yapılmamak kaydıyla bilgisayar çıktısı şeklinde düzenlenir.

(3) 25/10/2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kadastro Güncelleme Yönetmeliği" eki Askı İlan Cetveli (Ek-8) bu Genelge ile revize edilerek Ek-7 olarak Genelge ekine konulmuştur.

Kadastro Güncelleme Alanında Talebe Bağlı Diğer Hizmetlerin Karşılanması

MADDE 59- (1) Kadastro güncelleme çalışmalarına tâbi parsellerle ilgili talebe bağlı diğer hizmetler, teknik yönden bir sakınca bulunmaması halinde kadastro teknik mevzuatınca karşılır ve ilgisine verilecek belgelerde "3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmasına tâbi olduğu" hususu belirtilir.

Hüküm Bulunmayan Haller

MADDE 60- (1) Bu Genelgede yer almayan hususlarda; 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile bu Kanunun uygulanmasına dair çıkarılan yönetmelikler ve ilgili genelge hükümleri uygulanır.

Devam Eden İşler

MADDE 61- (1) Bu Genelgenin yayımı tarihi itibarıyla ölçü işlemlerine başlanılmamış ya da başlanılmış olmakla birlikte tamamlanmamış olan birimlerde; ihaleli işler kapsamında düzenlenen mevcut sözleşme hükümlerine ek olarak bu Genelgenin 22 nci, 23 üncü, 29 uncu, 33 üncü ve 57 inci maddelerinde belirtilen iş ve işlemler de yapılacaktır.

Yürürlükten Kaldırılan Mevzuat

MADDE 62- (1) 2010/18 ve 2010/19 sayılı Genelgeler ile 05/06/2012 tarihli ve 4820 sayılı, 15/10/2009 tarihli ve 2555-2582 sayılı, 17/08/2012 tarihli ve 7570 sayılı, 05/11/2013 tarihli ve 9865 sayılı, 08/02/2013 tarihli ve 1156 sayılı, 11/01/2008 tarihli ve 82 sayılı, 31/01/2012 tarihli ve 828 sayılı, 4/10/2018 tarihli ve 2635519 sayılı, 24/09/2018 tarihli ve 2635693 sayılı, 21.03.2017/795677 sayılı genel duyurular ve talimatlar ile Uygulama





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



Sayı : 32381507-010.06.02-E.3931062
Konu : Kadastro Güncelleme Çalışmaları
Uygulama Genelgesi

21/12/2018

Raporlarının Düzenlenmesinde Dikkat Edilecek Hususlar-1, Uygulama Raporlarının Düzenlenmesinde Dikkat Edilecek Hususlar-2 duyuruları yürürlükten kaldırılmıştır.

(2) Ancak, yürürlükten kaldırılan bu mevzuat hükümleri, bu Genelgenin 61 inci maddesinde belirtilen çalışmalar sonuçlandırılıncaya kadar geçerlidir.

Bilgilerinizi ve Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulmasını ve bildiriş esasları doğrultusunda gereğinin teminini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek:

- 1- Ek- 1
- 2- Ek-2a
- 3- Ek-2b
- 4- Ek-2c
- 5- Ek-3
- 6- Ek-4
- 7- Ek-5
- 8- Ek-6
- 9- Ek-7 (14.01.2018 tarihli 145597 sayılı talimat ile değişik)
- 10-Ek-8 (21.01.2019 tarihli 265826 sayılı talimat ile değişik)
- 11-Ek-9

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Bölge Müdürlüklerine (BERLİN TEMSİLCİLİĞİ Merkez Birimlere Hariç)

