

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

Sayı : B.09.1.TKG0130002-010-06/6738

01/07/2011

Konu : 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi
kapsamında 2/B alanlarında yapılacak
uygulama.

GENELGE NO: 1720
2011/2

.....TAPU VE KADASTRO..... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi: a) 07.01.2003 tarihli ve B.09.1.TKG.0.13.00.02-7151/87 sayılı genelge,
b) **04.09.2009 tarihli ve 2009/15 nolu genelge,**
c) **15/09/2009 tarihli ve B.09.1.TKG0100001-074/254-4193 sayılı genelge,**
d) 15.03.2010 tarihli ve B091TKG0100002-074/263-856 sayılı genelge,
e) 16.03.2010 tarihli ve B091TKG0100002-074/263-869 sayılı genelge,
f) 07.06.2010 tarihli ve B.09.1.TKG0130003-604.01/3953 sayılı yazı,
g) Merkez İnceleme Kurulunun 23.03.2011 tarihli ve 218 sayılı kararı,
h) **04.04.2011 tarihli ve B.09.1.TKG0130002-010-06/3040 sayılı genelge,**
ı) 20.05.2011 tarihli ve B.09.1.TKG0130002-010/5689 sayılı duyuru,
i) 20.03.2007 tarihli ve 2007/5 nolu genelge,
j) 09.11.2010 tarihli ve 2010/22 nolu genelge.

Bilindiği gibi, 27.01.2009 tarihli ve 27123 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle 3402 sayılı Kanuna eklenen Ek 4 üncü madde ile “6831 sayılı Orman Kanununun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı Kanunlarla değişik 2 nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin; fiili kullanım durumları dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığına kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle kadastro yapılarak Hazine adına tescilinin ve daha öncesi tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın Maliye Bakanlığının talebi üzerine, idaremizce fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz/tevhit işlemlerinin yapılmasına” imkan sağlanmış ve bu maddenin uygulama şekli de ilgi (b, c, d, e, f, ve h) talimat ve genelgelerde açıklanmıştır.

Bu kere, Anayasa Mahkemesinin 02.06.2011 tarihli ve 27952 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 12.05.2011 tarihli ve 2009/24 esas, 2011/25 karar sayılı kararı ile 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesinin beşinci fıkrası “**Bu madde kapsamındaki kadastro, ifraz ve tescil işlemleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile 3.7.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olmaksızın yapılır.**” hükmü, “12.5.2011 günlü, E.2009/24, K. 2011/75 sayılı kararla iptal edildiğinden, **bu fıkranın**, uygulanmasından doğacak sonradan giderilmesi güç veya olanaksız durum ve zararların önlenmesi ve iptal

kararının sonuçsuz kalmaması için kararın Resmî Gazete’de yayımlanacağı güne kadar **yürürlüğünün durdurulmasına**” karar verilmiştir.

Bu durumda, Anayasa Mahkemesinin sözü edilen kararı dikkate alınmak ve ilgi (b, c ve h) genelgelerin birleştirilmek suretiyle, 2/B alanlarında 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi kapsamında yapılacak kadastro ve güncelleme çalışmalarında izlenmesi gereken yöntem aşağıda açıklanmıştır.

A) 2/B Alanlarının Kadastro Çalışmalarında İzlenecek Yöntem:

1- Genel Hususlar

1.1- Kadastro müdürü tarafından; Merkez’ce verilecek talimat sonrası kadastrosu yapılacak 2/B alanları birim bazında yıllık çalışma programına alınır.

1.2- Kesinleşmiş orman harita ve tutanakları İdaremize gönderilmemiş ise, mahalli orman idaresine yazı yazılmak suretiyle, bunların onaylı birer örneği ile orman ve 2/B sınır krokileri, röper krokileri, ölçü krokileri, ölçü değerleri, kontrol noktaları, varsa, 2B sahaları ile ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları, tahsisen geri kazanılmış eylemli orman alanlarına ait belgeleri ve ilgili diğer belgelerin gönderilmesi istenir.

Bu yazıda, çalışmalara başlanacak tarih ile orman kadastro haritası ve tutanakların zemine aplikasyonu ve gerektiğinde düzeltme işlemleri sırasında görev yapmak üzere en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisinin görevlendirilmesi ve çalışmalara başlama tarihinde kadastro ekibine iştirak ettirilmesinin sağlanması gerektiği belirtilir.

1.3- Ayrıca, ilgili kurum ve kuruluşlara yazılacak birer yazı ile Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin içerisinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanların bulunup bulunmadığı sorulur. Varsa, bu yerlerin sınırlarını gösteren bilgi ve belgelerin gönderilmesi veya zeminde sınırlarının gösterilmesi istenir. Yazıda, 15 gün içerisinde cevap verilmemesi durumunda, 5831 sayılı Yasa ile 3402 sayılı Kadastro Kanununa eklenen Ek 4 üncü madde gereğince, özel kanunlarına göre değerlendirilecek alan bulunmadığının kabul edilmiş sayılacağı belirtilir.

1.4- Kadastro çalışmaları sırasında, 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmayacaktır. Ancak, kadastro çalışmalarına başlanılmadan en az üç gün önce, kullanıcılarının ve muhdesat sahiplerinin bilgilendirilmesi ve çalışmalar sırasında hazır bulunmalarının sağlanması amacıyla kadastro müdürlüğünce muhtarlıklarda duyuru yapılması sağlanır. Duyuru yapıldığına ilişkin belge dosyasında saklanır.

1.5- Orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatlarının, orman kadastro tutanakları esas alınıp kadastro paftalarıyla da irtibatlandırılarak mevzuat hükümlerince aplikasyonunun yapılması ve fenni hataların giderilmesi için, 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulan kadastro ekibine kadastro kontrol mühendisi ile orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi iştirak ettirilmek suretiyle ekip oluşturulur.

1.6- Orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatlarında ve bu sınır nokta ve hatlarıyla ilintili kadastro parsellerinde düzeltmeyi gerektiren pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, bu uyumsuzluk, söz konusu ekip tarafından teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Ekipçe, hangi sınır nokta ve hatları ile hangi kadastro parsellerinde ne gibi bir uyumsuzluk bulunduğu ve ne şekilde giderildiği hususlarını içeren detaylı bir teknik rapor düzenlenerek imza altına alınır.

1.7- Düzeltme işlemleri, yapılacak kadastro çalışmaları ile birlikte askı ilanına alınır.

1.8- Kadastro parsellerinde düzeltmeyi gerektiren bir hata bulunması durumunda, ilgili parsellerin kaydına düzeltme yapılacağı hususunda belirtme yapılması sağlanır. Düzeltme işlemi askı ilanı sonucu kesinleştiğinde, bu parsellerin tapu kütüğünde gerekli düzeltmenin yapılması için, eski ve yeni yüzölçümlerini gösteren listesi ve düzenlenen teknik rapor açıklayıcı bir yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir. Paftasında da gerekli düzeltme yapılır.

1.9- Aplikasyon ve düzeltme işlemleri esas alınarak belirlenen 2/B alanları içerisinde; daha önce yapılan kadastro (kadastro-tapulama) sonucu gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tescilli olmasına rağmen, orman kadastrosu sonucu, 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesine göre Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan saha içinde kısmen veya tamamen kalan yerler varsa, bu yerlerin kamulaştırılmadan ya da yargı kararı ile iptal edilmeden tescillerinin idari yoldan resen iptali mümkün olmadığından, bu yerler için liste düzenlenerek mahalli orman idaresi ve maliye kuruluşuna yazı ekinde gönderilir. Ayrıca, bu parsellerin tescilli oldukları tapu kütük sayfasının beyanlar hanesinde **“Tamamı / ... m2 lik kısmı 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır.”** şeklinde belirtme yapılmak üzere, mahalli orman idaresi ve maliye kuruluşuna yazılan yazılar ile listenin birer örnekleri tapu müdürlüğüne gönderilir. Bu alanlarda kadastro çalışması yapılmaz.

1.10- Merkez İnceleme Kurulunun ilgi (g) kararı gereğince, Hazine adına kayıtlı olup üzerinde herhangi bir daimi ve müstakil hak tesis edilmeyen ve fiili zemini itibariyle kesinleşmiş 2/B sahası içinde kalan imar uygulamasına tabi tutulmuş parsellerin dış sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan imar parseli bütünlüğü bozulmaksızın 3402 Sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi uyarınca kullanıcı/muhdesat belirlemesi kadastro suretiyle yapılır.

Ancak, imar uygulamasından önce 2/B sahası dışında olmasına rağmen yapılan uygulama sonucu dağıtım sureti ile 2/B sahası içine taşınan Hazine taşınmazları ile imar uygulaması öncesinde 2/B sahası içinde kalmasına rağmen yapılan uygulama sonucunda 2/B sahası dışına çıkarılan Hazine taşınmazları ile ilgili olarak ise kadastro çalışması yapılmaz.

1.11- Hazine adına tescilli olmasına rağmen, kısmen veya tamamen 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesine göre Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalan yerlerden;

Tamamı orman sınırı içerisinde ya da 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesine göre Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalan ve üzerinde müstakil ve daimi aynı hak tesis edilmeyen taşınmazların tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine **“6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır.”** şeklinde belirtme yapılmak suretiyle tapu kütük sayfası kapatılır ve paftasında gerekli değişiklik yapılır.

Kısmen 2/B sahasında kalan yerlerde ise, tescil bildirim düzenlenmek suretiyle bu kısmın ifrazı yapılır. Kütük sayfası kapatılmadan ifraz edilen kısmın yüzölçümü, nedeni açıklanmak suretiyle parselin yüzölçümünden düşülür ve sayfalar arasında münakale sağlanır. Paftalarında da gerekli değişiklikler yapılır.

Her iki halde de, tapu müdürlüklerince mahalli maliye kuruluşuna bilgi verilir.

Üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilen yerlerde ise, sadece zemine ilişkin sayfada **“Tamamı/ ... m2 lik kısmı 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır.”** şeklinde belirtme yapılır. Kütük sayfası kapatılmaz ve bu yerler kadastroya tabi tutulmaz.

1.12- Bu uygulamalar sonucunda, fiili kullanım durumuna göre kadastroya tabi tutulması gereken 2/B alanları belirlenir ve üzerinde müstakil ve daimi aynı hak tesis edilmemiş Hazine adına tescilli 2/B alanlarında kalan (kısmen veya tamamen) yerler, kadastroya tabi tutulacak bu 2/B alanlarına dahil edilir.

1.13- Pafta zemin uyumsuzluğu bulunmadığı tespit edilen ya da düzeltme işlemleri esas alınarak belirlenen 2/B alanlarında; 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesine göre yapılacak kadastro çalışmaları, **“3194 sayılı İmar Kanunu ile 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki”** kısıtlamalara tabi tutulması gerektiğinden, bu çalışmalarda 3402 sayılı Kanunun 47/K maddesi hükmü gereğince düzenlenen **“Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik”** hükümleri ile **ilgi (i) genelge** esaslarına uyulacaktır.

Buna göre;

➤ **“Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik’in”** 3 üncü maddesinin a/1 ve b/1 bendlerine uygunluğu tespit edilen 2/B alanları,

zemindeki fiili kullanım durumuna göre sınırlandırılıp, kullanıcı ve muhdesat belirleme işlemleri yapılacaktır.

➤ “Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik’in” 3 üncü maddesinin b/2 bendi kapsamında kalan 2/B alanları ise, (Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin b/3 bendinde belirtildiği şekilde) belediye encümeni veya il encümeninin olumlu kararı alınmak suretiyle zemindeki fiili kullanım durumuna göre sınırlandırılıp, kullanıcı ve muhdesat belirleme işlemleri yapılacaktır.

➤ 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinde, tarım arazilerinin, bu maddede öngörülen parsel yeter büyüklüklerinin altındaki miktarlarla parçalara bölünmesi yasaklanmış olduğundan, Kanunun yürürlüğe girdiği 19.07.2005 tarihinden sonra zeminde parçalara ayrılmak suretiyle kullanıma başlanmış 2/B alanlarında, Kanunun 8 inci maddesinde öngörülen miktarların altında olmamak üzere zemindeki fiili kullanım durumuna göre sınırlandırılıp kullanıcı ve muhdesat belirleme işlemleri yapılacaktır.

➤ Belediye encümeni veya il encümenince olumlu karar verilmeyen 2/B alanları ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun yürürlüğe girdiği 19/07/2005 tarihinden sonra kullanıma başlanılmış 2/B alanlarında, Kanunun 8 inci maddesinde öngörülen miktarların altındaki miktarlarla parçalara ayrılmak suretiyle kullanıma başlanılmış tarım arazisi nitelikli 2/B alanlarında ise zemindeki fiili kullanım durumuna göre sınırlandırma yapılması mümkün olmadığından, 2/B alanlarının bir bütün olarak sınırlandırması yapılacaktır.

➤ Bir bütün olarak sınırlandırması yapılan 2/B alanlarında, zeminde tespit edilen fiili kullanım sınırları, ölçü krokisinde parsel sınırı içerisinde kesik çizgiler ile gösterilerek harflendirilecek, yüzölçümü hesaplanacak, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda gerekli açıklama yapılarak bu durumdaki parseller için kullanıcı belirtmeleri, beyanlar hanesinde “**Krokisinde (....) harfi ile gösterilen m2.lik kısım kızı/oğlu nın kullanımındadır.**” şeklinde yapılacaktır. Şartlara uygun olmadığı nedeniyle ifrazı yapılamayan ve ölçü krokisinde kesik çizgiler ile gösterilen fiili kullanım sınırları, sınırlandırma krokisinde ve paftasında ise gösterilmeyecektir.

➤ Anayasa Mahkemesinin sözü edilen kararından önce, **3402/Ek 4 madde kapsamında yapılan kadastro çalışmaları sırasında, 3194 sayılı İmar Kanunu ile 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki** kısıtlamalara tabi tutulmaksızın sınırlandırma, ölçü ve kullanıcı/muhdesat belirleme işlemleri tamamlanıp **henüz askı ilanına alınmamış** çalışma alanında bulunan 2/B parsellerinin kadastro tutanakları kadastro komisyonuna intikal ettirilmesi ve yukarıdaki açıklamalara göre işlem yapılması sağlanacaktır.

➤ 2/B parselinden eylemli orman alanı olarak ayrılması ve ana orman parseline dahil edilmesine yönelik talepler, sözü edilen kısıtlamalara tabi tutulmaksızın karşılanacaktır.

1.14- Muhdesat niteliği taşımayan Hazineye ait yapı ve tesisler kadastro tutanağının vasfı sütununda gösterilir. Muhdesat niteliğini taşıyanlar ise muhdesatın sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi kadastro tutanağında açıklanmak suretiyle muhdesatın sahibi ve kullanıcı isimleri tutanağın beyanlar hanesinde gösterilir ve 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 tutanağının beyanlar hanesinde gösterilir.

1.15- Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin zilyetlik yoluyla kazanılması mümkün olmadığından, bu çalışmalar sırasında zilyetlik yoluyla kullanıcıları ve muhdesat sahipleri adına tespit yapılmaz.

1.16- Ayrıca, kadastro tutanaklarının beyanlar hanesinde “**6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır.**” şeklinde belirtme yapılır.

1.17- Şayet, kadastro yapılacak 2/B alanlarında daha önce ilgi (a) genelge uyarınca çalışmaları durdurulmuş alanlar varsa, bu alanlarda durdurma tarihine kadar düzenlenen belgeler

(kadastro tutanakları ve fenni belgeleri) bu kere yapılan çalışmalar sırasında değerlendirilerek, yeni düzenlenecek tutanaklarına eklenir.

1.18- Çalışmalar sonuçlandığında, mahalle ve köy esasına göre askı ilan cetveli düzenlenerek 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesi uyarınca 30 gün süre ile ilan edilir. Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan parseller kadastro yönüyle; düzeltmeden etkilenen orman ve kadastro parselleri ise düzeltme yönüyle ilana alınır. Bu husus askı cetvellerinde belirtilir. Düzeltme yönüyle askı ilanına alınan parseller için kadastro tutanağı düzenlenmez.

1.19- Tescil aşamasında, düzeltme yönüyle ilana alınan parsellerin tescilli olduğu tapu kütük sayfalarında, kadastro müdürlüğünden gelecek listeye göre gerekli düzeltmeler ve tescil yapılır.

1.20- Bu şekilde yapılan düzeltme işlemleri, orman mevzuatı ile tapu ve kadastro mevzuatına göre yapılmış sayılır. Bu kapsamda yapılacak kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.

1.21- Daha önce, fiili kullanım durumuna göre kadastrusu yapılarak tapuya tescil edilmiş 2/B alanları kadastruya tabi tutulmayacak olup, bu alanlar dışında tapuya tescil edilmiş diğer 2/B alanlarında yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1.22- Tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında davalı olması nedeniyle malik tespiti yapılmayan ya da gerçek veya tüzel kişiler adına tespit edilen ancak bu tespite karşı kadastro/tapulama mahkemelerinde açılan davalar nedeniyle kadastrusu kesinleştirilmeyen ve halen davası devam eden parsellerin mülkiyeti Mahkemece belirleneceğinden, davası devam eden bu parseller şayet kesinleşen 2/B alanında kalıyor ise, bu parseller dava sonuçlanıncaya kadar 3402 Sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi kapsamında fiili kullanım durumuna göre kadastruya tabi tutulmayacaktır.

1.23- Diğer taraftan, tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında davalı olması nedeniyle malik tespiti yapılmayan ya da gerçek veya tüzel kişiler adına tespit edilen ancak bu tespite karşı açılan dava nedeniyle Mahkemeye intikal ettirilen parsellerin, davalarının orman lehine sonuçlanması üzerine yapılacak 2/B uygulaması sonucunda kesinleşen 2/B alanında kalıyor ise, bu parsellerin kullanıcıları/muhdesatları ise, 3402 Sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi kapsamında fiili kullanım durumuna göre yapılacak kadastro suretiyle belirlenir.

2) Kadastrusu Yapılacak 2/B Alanlarında Özel Kanunlarına Göre Değerlendirmesi Gereken Alanlarda Uygulama:

2.1 - Kamu Hizmetine Tahsis Edilen Yerler;

2/B sahaları içinde okul, ibadet yeri (cami gibi) ve benzeri kamu hizmetine ayrılmış yerler varsa, bunlar ayrı bir parsel numarası altında sınırlandırılıp, zemindeki vasfı ile Hazine adına tespit ve tescilleri yapılacaktır.

2.2 - Kamuya Terk Edilmiş Yerler;

2/B sahaları içinde mevcut dere ve yol gibi kamuya terk edilmiş yerler varsa, bunlar tescile tabi olmadıklarından, paftasında özel işaretiyle gösterilecektir.

2.3 - Kamu Orta Malı (Mera, Yaylak, Kışlak gibi) Olarak Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerler:

2/B alanlarının içinde, orman kadastro komisyonlarınca; mera, otlak, kışlak ve yaylak gibi vasıflarla orman sınırı dışına çıkarılmış kamu orta malı nitelikli yerler, 4342 sayılı Mera Kanununa göre tahsis amacı değiştirilmedikçe özel mülkiyete konu edilemeyeceğinden, kullanıcılarının tespiti amacıyla kadastruya tabi tutulmayacak ve kamu orta malları siciline (özel siciline) kaydedilecektir.

2.4 - Kıyı Kenar Çizgisi İçinde Kalan Yerler;

Kadastro çalışmaları sırasında, kısmen veya tamamen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı tespit edilen 2/B alanlarının kadastro tutanağının beyanlar hanesinde “*Taşınmazın tamamı/...*”

m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır.” şeklinde belirtme yapılacak ve bu alanlar, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilecektir.

2.5 - Sahil Şeridi İçinde Kalan Yerler;

Kadastro çalışmaları sırasında, kısmen veya tamamen sahil şeridi içinde kaldığı tespit edilen taşınmazlara ait kadastro tutanağının beyanlar hanesinde *“Taşınmazın tamamı/ ... m2 lik kısmısahil şeridi içinde kalmaktadır.”* şeklinde belirtme yapılacak ve bu alanlar, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilecektir.

2.6 - İçme Suyu Temin Edilen Göl ve Barajların Su Toplama Havzasında Kalan Yerler;

İçme suyu temin edilen göl ve barajların mutlak koruma alanlarında, özel kanunları ve yönetmelikleri ile tarım ve inşaat yasağı getirildiğinden; 2/B alanlarında, içme suyu temin edilen göl ve barajların bulunması durumunda, ilgili kuruluşlarca (DSİ ve Belediye gibi) gönderilecek su toplama havzalarının mutlak koruma alanını gösterir haritasına göre kısmen veya tamamen bu saha içinde kaldığı tespit edilen taşınmazlara ait kadastro tutanağının beyanlar hanesinde *“Taşınmazın tamamı/ ... m2 lik kısmı, Gölünün/Barajının su toplama havzası içinde kalmaktadır.”* şeklinde belirtme yapılacak ve bu alanlar, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilecektir.

2.7 - Kültür ve Tabiat Varlıkları ile Bunların Koruma Alanı İçinde Kalan Yerler;

Kadastro çalışmaları sırasında, kısmen veya tamamen 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 11 inci maddesi kapsamında zilyetlikle iktisabı yasaklanmış alanların içinde kaldığı tespit edilen taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının beyanlar hanesinde, durumuna göre *“Taşınmazın ... m2 lik kısmında/tamamında Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlığı bulunmaktadır.”* ya da *“Taşınmazın... m2 lik kısmı/tamamı birinci/ikinci derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır.”* şeklinde belirtme yapılacak ve bu alanlar, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilecektir.

2.8 - İrtifak Hakkı Tesis Edilen veya Tahsisi Yapılmış Olan Yerler;

Kadastro çalışmaları sırasında, kısmen veya tamamen, (15/Mayıs/1959 tarihli ve 7269 sayılı; 12/Mart/1982 tarihli ve 2634 sayılı; 24/Şubat/1984 tarihli ve 2981 sayılı; 9/Ağustos/1983 tarihli ve 2872 sayılı Kanunlar gibi) tahsisi yapılmış veya irtifak hakkı tesis edilmiş sahalarda içinde kaldığı tespit edilen taşınmazlara ait kadastro tutanaklarında bu husus açıklanır ve tutanağın beyanlar hanesinde gerekli belirtme yapılır. Bu alanlar, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilir.

B) Güncelleme Çalışmalarında (Fiili Kullanım Durumuna Göre Kadastro Sonucu Tescili Yapılmış 2/B Parsellerinde Yapılacak İfraz ve Tevhit Haritalarının Yapımında, Kullanıcılarının ve Muhdesatların Tespitinde) İzlenecek Yöntem:

Güncelleme yapılacak yerler; 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve daha önce 2924 ya da 3402 sayılı Kanunlar uyarınca fiili kullanım durumuna göre kadastroya tabi tutularak (fiili kullanım durumuna göre sınırlandırma, ölçüsü ve Hazine adına tespiti yapılarak kullanıcısı ve varsa muhdesatı belirlenip kadastro tutanağı düzenlenmek suretiyle askı ilan veya yargı kararı sonucu) tapuya tescili yapılmış ve bu kere, Maliye Bakanlığının talebi üzerine Merkezce verilecek talimat üzerine ifraz, tevhit, kullanıcı/muhdesat değişikliği vs. yapılacak yerlerdir.

1- Kadastro müdürlüklerince, Maliye Bakanlığının talebine konu yerlerde Merkez’ce verilecek talimat sonrası birim bazında ek iş programı düzenlemek suretiyle güncelleme çalışmalarına başlanır.

2- Güncelleme çalışmalarına başlanılmadan en az üç gün önce, kullanıcıların/muhdesat sahiplerinin bilgilendirilmesi ve çalışmalar sırasında hazır bulunmalarının sağlanması amacıyla kadastro müdürlüklerince muhtarlıklarda duyuru yapılması sağlanır. Duyuru yapıldığına ilişkin belge muhtarlıktan temin edilerek dosyasında saklanır.

3- Bu çalışmaları yürütecek ekip, kadastro müdürlüğünce ihtiyaca göre yeterli sayıda görevlendirilecek personel, maliye temsilcisi ve köy/mahalle muhtarından oluşturulur.

4- Güncelleme çalışmaları sırasında, orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatları ile bu alanlara komşu kadastro parsellerinde karşılaşılabilecek fenni hatalar, **3402 Sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulan** ekibe, kadastro kontrol mühendisi ile orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi iştirak ettirilerek mevzuat hükümlerince düzeltilir. Düzeltme işlemiyle ilgili olarak, ne gibi uyumsuzluk bulunduğu ve bu uyumsuzluğun ne şekilde giderildiği hususlarını içeren detaylı bir teknik rapor düzenlenir ve birlikte imzalanır. Düzeltme işlemi, 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesine göre ilan edilir.

5- Güncelleme çalışmaları yapılacak yerlerde, kullanıcılarının kim/kimler olduğu, varsa üzerindeki muhdesatların kime/kimlere ait olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yazılı ise güncelleme çalışmaları sırasında bunlar esas alınacaktır. Tapu kütüğünde kullanıcı ve muhdesat belirtmesi bulunmaması durumunda ise kadastro tutanakları incelenerek, varsa tutanakların edinme sebebi sütunundaki kullanıcı veya muhdesat sahibi güncelleme çalışmalarına yansıtılacaktır.

6- Teknik mevzuata uygun olan veya uygunluğu sağlanan 2/B parsellerinde yapılacak güncelleme çalışmaları sırasında, parsellerin daha önce tapuya tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın kullanıcıları ile varsa üzerindeki muhdesatlar belirlenir, aşağıdaki açıklamalar doğrultusunda ifraz/tevhit işlemleri, kullanıcı/muhdesat değişikliği ve tescil/terkin işlemleri yapılır.

Güncelleme çalışmaları sırasında ifraz ve tevhit işlemleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi tutulması gerektiğinden, bu işlemler **ilgi (i ve j) genelge esasları çerçevesinde** (ilgi “j” genelgenin 11 inci maddesinin dokuzuncu fıkrasında öngörülen ve ilgililerince ibraz edilecek **il/belediye encümen kararlarına** dayalı olarak) yapılacak ve ifraz ve tevhit haritaları teknik mevzuata uygun hassasiyette düzenlenecektir.

Anayasa Mahkemesinin sözü edilen kararından önce, **3402/Ek 4 madde kapsamında yapılan güncelleme çalışmaları sırasında** 3194 sayılı İmar Kanunu ile 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi tutulmaksızın ifraz/tevhit işlemi yapılan ve **tapuda henüz tescili yapılmamış olan** parsellerin tescil bildirimleri (beyannameleri) kadastro müdürlüğüne iade edilecek, yukarıda belirtilen şartları sağlayanların ifraz/tevhit durumuna uygun şekilde tapuda tescili yapılacak, sağlamayanların ise tapuda tescilli sınırları korunacaktır. İfraz/tevhit işlemine konu parseller ile tescilli sınırları korunan parsellerdeki kullanıcı/muhdesat değişiklikleri, aşağıdaki 7 nci maddedeki açıklamalara göre yapılacaktır.

2/B parselinden eylemli orman alanı olarak ayrılması ve ana orman parseline dahil edilmesine yönelik talepler ise, il/belediye encümen kararı aranmadan karşılanacaktır.

7- 2/B parsellerinin üzerindeki kullanıcı ve muhdesat sahiplerinin kullanımlarını veya muhdesatını üçüncü kişilere devrettiklerini, çalışmalar sırasında bizzat beyan etmeleri (bu durumda, ilgisinin beyan ve imzasını içeren tutanak düzenlenir ve ekip görevlilerince birlikte imzalanır) veya noterlikte düzenlenen ya da haricen düzenlenip muhtarlıkça tasdik edilen bir belge ile kanıtlanması suretiyle,

İntikal ve taksim durumunda ise, ibraz edilecek veraset belgesi ve noterlikte düzenlenen ya da haricen düzenlenip muhtarlıkça tasdik edilen taksim senedine göre,

Yeni duruma uygun kullanıcı veya muhdesat belirlemesi yapılır.

8- Güncelleme çalışmaları sırasında, aynı parsel üzerinde birden fazla muhdesat niteliğinde bina bulunduğunun tespiti durumunda, yatay muhdesatlarda harf verilmek suretiyle, dikey muhdesatlarda ise bağımsız bölüm numarası yazılmak suretiyle muhdesat sahipleri, güncelleme sonucu düzenlenecek listede gösterilir.

9- Güncelleme çalışmaları sırasında, daha önce tespit edilen kullanıcısının kayıttan çıkarılma talebinde bulunması durumunda, kimlik tespiti yapıldıktan sonra ilgisinin beyan ve imzasını içeren tutanak düzenlenecek ve bu tutanak ekip görevlilerince de imzalanacaktır. Düzenlenecek listede halen kullanıcısının bulunmadığı yazılacak ve tapu kütüğündeki kullanıcı ismi terkin edilecektir.

10- Merkez İnceleme Kurulunun ilgi (g) kararı gereğince, Hazine adına kayıtlı olup üzerinde herhangi bir daimi ve müstakil hak tesis edilmeyen ve fiili zemini itibariyle kesinleşmiş 2/B sahası içinde kalan imar uygulamasına tabi tutulmuş parsellerin dış sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan imar parseli bütünlüğü bozulmaksızın 3402 Sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi uyarınca kullanıcı/muhdesat değişikliği güncelleme suretiyle yapılır.

Ancak, imar uygulamasından önce 2/B sahası dışında olmasına rağmen yapılan uygulama sonucu dağıtım sureti ile 2/B sahası içine taşınan Hazine taşınmazları ile imar uygulaması öncesinde 2/B sahası içinde kalmasına rağmen yapılan uygulama sonucunda 2/B sahası dışına çıkarılan Hazine taşınmazları ile ilgili olarak ise güncelleme çalışması yapılmaz.

11- 2/B alanlarında daha önce yapılan kadastro çalışmaları sırasında, kullanıcıları ve muhdesat sahipleri belirlenerek tapu sicilinin beyanlar hanesinde yazılmış bulunan 2/B parsellerinden, bu çalışmalar sırasında ifraz/tevhit işlemi ve kullanıcı/muhdesat değişikliği yapılan parseller için bu bilgileri içeren liste düzenlenir.

İfraz/tevhit şartlarını sağlamadığı veya kullanıcı/muhdesat değişikliği bulunmadığı tespit edilen 2/B parselleri de düzenlenecek listede aynen gösterilir.

12- Kullanıcıları ve muhdesat sahiplerini belirleme amacıyla düzenlenen liste, kadastro müdürlüğü görevlileriyle birlikte maliye temsilcisi ve muhtar tarafından imzalanır. Hazırlanan belgeler, ifraz/tevhit haritaları, encümen kararları, ilgili diğer belgeler ve yapılacak kontrol sonrası düzenlenecek tescil bildirim (beyanname) ile birlikte gerekli tescil/terkin işlemlerinin yapılması için bir yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir.

Şartlarına uygun şekilde ifraz/tevhit işlemi yapılan taşınmazların tapu kütüğüne tescili sırasında da, aynı yevmiye ile kütüğün beyanlar hanesinde **“6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır.”** belirtmesi ile kadastro müdürlüğünden gelen kullanıcı ve muhdesat listesine göre kullanıcı ve muhdesat belirtmesi yapılır. Değişiklik olmayan 2/B parselleri için tapu kütüğü üzerinde herhangi bir işlem yapılmaz ve tescilleri aynen korunur. Ancak, daha önce **“6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır.”** belirtmesi yapılmamışsa, bu belirtme yapılır.

13- Tescil işlemleri sonucunda düzenlenecek tapu senetleri ve kullanıcı ile muhdesat sahiplerini gösterir liste, birim bazında mahalli maliye kuruluşuna (ilgili Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı veya Milli Emlak Müdürlüğü) gönderilir. Ayrıca, tespit sonuçları İl Çevre ve Orman Müdürlüğü ile ilgili Orman İşletme Müdürlüğüne bildirilir.

Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yapılan **“6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır.”** belirtmesi, tapu senetlerinin iktisap sütununa da aktarılır.

14- Bu çalışmalar tamamlanarak tapuda gerekli tescil/terkin ve belirtme işlemleri yapıldıktan sonra, kullanıcı veya muhdesatların devrine yönelik tapu ve kadastro müdürlüklerine yapılacak talepler karşılanmaz.

15- Daha önce kullanıcısı ve muhdesat tespiti amacıyla (3402 yada 2924 sayılı Yasalara göre) yapılan kadastro çalışmaları sırasında kullanıcı ve muhdesat tespiti yapılmayan, bu kere yapılan güncelleme çalışmaları sırasında kullanıcısı veya üzerinde muhdesat bulunduğu belirlenen parseller, güncellemeye tabi tutulmayacaktır. Bu durumdaki parseller, Merkezden ayrıca talimat beklenilmeden bu genelgenin (A) maddesindeki açıklamalar doğrultusunda kadastro işlemine tabi tutulacaktır.

C) Tescil Kadastro Başlanan Yerlerdeki 2/B Alanlarında İzlenecek Yöntem:

Kadastrosuna başlanan çalışma alanlarında, 6831 sayılı Kanuna göre yapılarak kesinleşen 2/B alanları Merkez'den talimat alınmaksızın bu genelgenin (A) maddesindeki açıklamalara göre

düzeltilme ve kadaströ işleme tabi tutularak, tesis kadaströsu yapılan saha ile birlikte askı ilanına alınır.

İlgi (b, c ve h) genelgeler yürürlükten kaldırılmıştır. İlgi (d ve e) genelgelerin ilgi (b ve c) genelgelere yaptığı atıflar, bu genelgeye yapılmış sayılır.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm tapu ve kadaströ müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Gökhan KANAL
Genel Müdür V.