

KADASTRO MEVZUATI (2021)



N. Kemalettin TOKER
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Kadastro Dairesi Başkanlığı
Őube Müdürü

KADASTRO MEVZUATI

YURDUMUZDAKİ KADASTRO ÇALIŞMALARININ TARİHÇESİ

Yurdumuzda kadastro faaliyetlerine ilk kez, “*5 Şubat 1912 (1328) tarihli “Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun”* ile, Konya ilinin Çumra ilçe merkezi ile köylerinde başlanmıştır; ancak, araya 1.Dünya Savaşının girmesi üzerine uygulamaya devam edilememiştir.

Cumhuriyetin kuruluşundan hemen sonra, 1924 yılında, Tapu Umum Müdürlüğü kurulmuş, 1925 yılında da ardışık iki yasa yürürlüğe konmuştur. Bu yasalar 657 sayılı “*Harita Umum Müdüriyeti Umumiyesi Kanunu*” ile 658 sayılı “*Kadaastro Kanunu*” dur. Bu yasalar ile birlikte kadastro birimleri de eklenerek kurum Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğüne dönüştürülmüştür.

1925 tarihli ve 658 sayılı Kadaastro Yasası’nın yürürlüğe girmesinin ardından 1925 yılı Mayıs ayından itibaren Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve Konya’da kadaastro çalışmalarına başlanmıştır. Harita Genel Müdürlüğü 1925-1936 yılları arasında Ankara, İstanbul, Kocaeli ve Malatya’da 1/500, 1/1000 ve 1/2000 ölçekli planlar üreterek kadaastro çalışmalarına destek olmuştur.

1926 yılında Medeni Kanun yürürlüğe girdiğinde; taşınmazların çoğu tapusuz veya sicil dışı kalmış ya da harici satışlarla el değiştirmişti. Medeni Kanunun yürürlüğünden önce ve sonraki dönemde taşınmazlar üzerinde eylemli durum ile hukuki durum arasında geniş kapsamlı bir aykırılık meydana gelmiş ve bu durum sosyal bünyede büyük haksızlıklar meydana getirmişti. Taşınmazlardaki eylemli durumları hukuksallaştırmak, tapusuz taşınmazları tapulamak ve kadaastroya dayanan haritaları yapmak amacıyla **2613 sayılı Kadaastro ve Tapu Tahriri Kanunu 15/Aralık/1934** tarihinde yürürlüğe konulmuştur.

Gerek kentlerde ve gerekse köylerde 1950 yılına kadar uygulama alanı gören 2613 sayılı Kadaastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile, ülkemizin kadaastrolama sorununun istenilen hızda çözümlenilemeyeceği düşünülerek, kentlerin belediye sınırları dışında kalan taşınmazların kadaastrolanması için **1950 yılında 5602 sayılı Tapulama Kanunu** yürürlüğe girmiştir.

On yılı aşkın bir uygulama süresi içinde 5602 sayılı Kanunda görülen aksamaların giderilmesi için **1964 yılında 509 sayılı, daha sonra 1966 yılında da 766 sayılı Tapulama Kanunları** yürürlüğe konulmuştur.

Böylece, 2613 Sayılı Kanun, 1950 yılından 3402 sayılı Kadastro Kanununun yürürlüğe girdiği 10 Ekim 1987 tarihine kadar sadece il ve ilçelerin merkez belediye sınırları içinde kalan taşınmazların kadastrolanmasında uygulanmıştır.

Kazanılan tecrübelerin ışığı altında aynı amaca yönelik, fakat farklı hükümler içeren 2613 sayılı Kanun ile 766 sayılı Kanun birleştirilerek **10/Ekim/1987 tarihinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu** yürürlüğe konulmuştur. 3402 sayılı Kanunda, 2005 yılında **5304** sayılı Kanunla, 2009 yılında da **5831 ve 5841** sayılı Kanunla, 2012 tarihinde **6302** sayılı Kanunla, 2013 yılında da **6495** sayılı Kanunla değişiklik yapılmıştır.

Bu Kanun ile; kadastro faaliyetlerinin hızlandırılmasına, gereksiz itirazlara meydan verilmemesine, delillerin seri bir şekilde toplanıp, davaların en kısa zamanda sonuçlandırılmasına, uygulamadaki adaletsizlik ve dengesizliklerin giderilmesine çalışılmıştır.

KADASTRO (TAPULAMA) KANUNLARI

KANUN NO	KABUL TARİHİ	YÜRÜRLÜK TARİHİ	RESMİ GAZETE TARİH VE NO
Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun	05 Şubat 1912 (1328)		(Konya ili Çumra ilçesi ve köyleri)
658	2 Mayıs 1925	28 Ramazan 1343/ 22 Nisan 1341/ 22 Nisan 1925	2 Mayıs 1341/9 Şevval 1343/ 2 Mayıs 1925/99 (Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve Konya)
2613		14. Madde : 23 Haziran 1935	23 Aralık 1934/ 2887

		Diğer Maddeler : 23 Ocak 1935	
5602	16 Mart 1950	22 Mart 1950	22 Mart 1950/ 7463
509	17 Temmuz 1964	04 Ağustos 1964	01 Ağustos 1964/ 11769
766	28 Haziran 1966	12 Temmuz 1966	12 Temmuz 1966/ 12346
3402	21 Haziran 1987	10 Ekim 1987	09 Temmuz 1987/ 19512
5252 (Para Cezaları)	04 Kasım 2004	01 Nisan 2005	13 Kasım 2004/25642
5304 (3402 Değişikliği)	22 Şubat 2005	03 Mart 2005	03 Mart 2005/25744
5831 (3402 Değişikliği)	15 Ocak 2009	27 Ocak 2009	27 Ocak 2009/27123
5841 (3402 Değişikliği)	25 Şubat 2009	14 Mart 2009	14 Mart 2009/27169
6302 (3402 Değişikliği)	03 Mayıs 2012	18 Mayıs 2012	18 Mayıs 2012/28296
6495/31. Mad. (3402 Değişikliği)	12 Temmuz 2013	02 Ağustos 2013	02 Ağustos 2013/ 28726
7139 /35.Mad. (3402 Değişikliği)	19.04.2018	28.04.2018	28.04.2018/30405
3402/16-A maddesi	2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 108 inci maddesi		

NOT: 1- 509 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesince 16 Kasım 1965 tarihinde iptal edilmiş olup, iptal kararı; 12 Ocak 1966 tarihli ve 12200 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

2- 5602 sayılı Kanunun 9, 33 ve 49 uncu maddeleri 6091 sayılı Tapulama Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişmiştir. (Resmi Gazete 8.7.1953 tarihli ve 8452 sayılı)

3- 5602 sayılı Kanunun 13/D maddesi, 6335 sayılı Tapulama Kanununun 13 üncü Maddesinin (D) Fıkrasının Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bir Madde Eklenmesine Dair Kanun ile değiştirilmiştir. (Resmi Gazete; 17/31954 tarihli ve 8660 sayılı)

4- 5602 sayılı Kanunun 5 inci maddesi, 6383 sayılı Tapulama Kanununun 5 inci Maddesinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Yeni Hükümler İlâvesine Dair Kanun ile değiştirilmiştir. (Resmi Gazete: 20.03.1954 tarihli ve 8663 sayılı)

3402 SAYILI KADASTRO KANUNU

KANUNUN AMACI : (Madde:1)

5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile, Kanunun amacı; *“Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.”* şeklinde tanımlanmıştır.

Bu tanımlamayla, günün teknolojik gelişmeleri ve ihtiyaçları dikkate alınarak taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirtecek teknik çalışmalar, ülke bütününde ele alınmış ve ayrıca; üretilecek haritalara da nitelik açısından yeni boyutlar getirilmiştir.

Maddede yer alan “ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak” deyiimi ile soruna ülke bütününde bakılmış, üretilecek haritaların ülke nirengi ve nivelman ağına dayandırılması (bağlanması) hedeflenmiştir. Başka bir deyişle kadastro faaliyetinin teknik yönü tek bir sistem içinde düşünülmüştür. “Kadastral veya topoğrafik kadastral” denilmekle de, kadastro çalışmaları sırasında ihtiyaca uygun harita üretilebilmesi amaçlanmıştır.

Yeni düzenleme ile getirilen *“mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.”* ibaresiyle de; çağdaş şehircilik anlayışına uygun harita üretilebilmesi ve kadastro sonucu elde edilen verilerin haritacılık ile ilgili tüm sektörlerde kullanılabilmesine geçiş yapılabilmesi hedeflenmektedir.

Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritası yapılırken, aynı zamanda taşınmazların malikleri belirlenmesi varsa üzerinde hakların saptanması, eski tapuların yenilenmesi ve tapusuz yerlerin tapuya

bağlanması suretiyle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilinin meydana getirilmesi öngörülmüştür. Böylece, Medeni Kanundan önce ve sonraki dönemlerde taşınmazlar üzerinde meydana gelen eylemlerle durum ile hukuki durum arasındaki farklılıklar hukuksallaştırılmaktadır.

KADASTRO BÖLGELERİNİN BELİRLENMESİ VE İLANI: (Madde:2)

Kadastro Bölgesi: Her ilin merkez ilçesi ile o ile bağlı diğer ilçelerin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgelerini teşkil etmektedir.

Kadastro Bölgelerinin Belirlenmesi: Kadastroya açılacak bölgeler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile belirlenmektedir.

İlanı: Kadastroya başlanacak bölgeler, en az bir ay önceden Resmi Gazete'de, Radyo veya Televizyonda, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu ilde varsa yerel gazete ile ve ayrıca alışılmış vasıtalarla ilan edilir.

KADASTRO EKİBİ VE KOMİSYONUN OLUŞUMU: (Madde:3)

A- Kadastro Ekibi:

Kadastro ekibi; en az iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ve üç bilirkişiden oluşur. Muhtarın herhangi bir nedenle çalışmalara iştirak edememesi halinde yerine kanuni vekili çalışmalara iştirak eder.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 5304 sayılı Kanunla değişik 4 üncü maddesi hükmü nedeniyle, ormanların sınırlandırma ve tespiti yapılırken kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirilmesi gerekmektedir.

Kadastronun fenni işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde; kadastro ekibi, iki kadastro teknisyeni yerine bir kadastro teknisyeninin iştirakiyle oluşturulabilir. Kadastro ekibine, kadastro teknisyeni yerine kontrol memuru görevlendirilmesi de mümkündür.

B- Bilirkişiler:

Bilirkişilerin Seçimi: Kadastro ekibinde görev alacak bilirkişiler, kadastro müdürünün yazılı talebi üzerine; *köylerde* köy derneği, *belediyelerde* ise belediye meclisince seçilir. Çalışma alanında bir ekip görev yapacakça altı bilirkişi, şayet çalışma alanında birden fazla ekip görev alacaksa her ilave ekip için ayrıca üçer bilirkişi daha olmak üzere seçtirilir.

Bilirkişilerin, kadastro müdürlüğünün yazısının tebliğ tarihinden itibaren 15 günlük süre içinde seçilmesi gerekmektedir. Bilirkişilerin bu süre içerisinde seçilememesi veya bilirkişiliklerine engel sebeplerin bulunması ya da seçilen bilirkişilerin idari sınırdaki yapılan değişiklik nedeniyle yeterli bilgi verememeleri halinde, kadastro müdürünün talebi üzerine mülki amir tarafından o köy veya mahalleden ya da mücavir köy veya mahallelerden aynı sayıda bilirkişi seçilir.

Kısaca, bilirkişiler köy derneği, belediye meclisi veya mülki amirlikçe seçilir.

Bilirkişilerde Aranacak Nitelikler

Kadastro ekibinde görev alacak bilirkişilerin;

- a) Türk Vatandaşı olması,
- b) 40 yaşını bitirmiş olması,
- c) Medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip olması,
- d) En az 10 yıldan beri o mahalle veya köyde ikamet etmesi,
(Mülki amir tarafından seçilecek bilirkişilerde bu şart aranmaz.)
- e) Yüz kızartıcı bir suçtan kesinleşmiş hüküm giymemiş olması,
- f) Türkçe okuma- yazma bilmesi,

Gerekmemektedir.

Köy muhtarı veya belediye başkanı tarafından, o köy veya mahallede bilirkişi seçilme niteliklerine haiz yeter sayıda okur-yazar kişi bulunmadığının yazılı olarak kadastro müdürlüğüne bildirilmesi koşuluyla okur-yazar olmayan kişiler arasından da bilirkişi seçilebilir.

Okuma-yazma bilmeyen bilirkişilerin Kadastro Kanununa göre düzenlenecek belgelere sol elinin başparmağını, bu parmak yoksa öteki herhangi bir parmağını basması imza yerine geçer.

Kadastro tutanağı, okuma yazma bilmeyen bilirkişilere okunur ve beyanlarına uygun olduğunun belirtilmesi halinde tutanağa parmak izi bastırılır. Bu durumda, kadastro tutanağının okuma yazma bilmeyen bilirkişi “..... ..” a okunduğu, tespitini kendi beyanına uygun olduğunu belirterek parmak izini bastığı ve parmak izinin bilirkişinin hangi elinin hangi parmağına ait olduğu hususu tutanağın edinme sebebi sütunundaki boş kısma yazılarak kadastro teknisyenleri ve muhtar tarafından birlikte imzalanır.

Kadastro müdürlüğüne; seçilen bilirkişilerin yaş durumları nüfus müdürlüğünden, sabıka durumları ise Cumhuriyet Başsavcılığından sorulur. Alınan cevaplardan, bilirkişiler arasında yukarıdaki şartları taşımayanların mevcut olduğu ya da seçildikten sonra bilirkişi olma niteliklerini kayb ettikleri tespit edilenlerin yerlerine yenileri seçtirilir.

Bilirkişilere Yemin Ettirilmesi:

Seçilen bilirkişilere Kadastro Mahkemesinde, bu mahkeme henüz kurulmamış ise Sulh Hukuk Mahkemesinde yeminleri yaptırılır. Mahkemece düzenlenen yemin tutanağı Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Yemin tutanağının aslı müdürlük dosyasında bir örneği de ekip dosyasında saklanır.

Bilirkişilerin Bilgilerine Başvurulmayacak Haller:

a) Bilirkişinin; kendisine, eşine, usul ve fûruna, kardeşine, kardeşinin çocuklarına, eşinin usul ve fûruna ait taşınmazların tespitinde,

b) Tespiti yapılan taşınmaz üzerinde hak iddia edenlerden birisi ile bilirkişi arasında dava veya husumet varsa,

c) Tespiti yapılan taşınmaz üzerinde hak iddia edenlerden birisi ile bilirkişi arasında (a) fıkrasında açıklandığı gibi hısımlık varsa,

d) Belediye tüzel kişiliği adına yapılacak tespitlerde, belediye meclisi veya encümeni, köy tüzel kişiliği adına yapılacak tespitlerde ise köy ihtiyar kurulu üyesi olarak görev yapan bilirkişilerin,

Bilgilerine başvurulmaz ve bunların yerlerine diğer bilirkişiler ekibe iştirak ettirilir.

Bilirkişiliğe mani bu haller, ekip görevlisi kadastro teknisyenleri, muhtar ve bunların yerine ekibe iştirak edecek kişiler için de geçerlidir.

Muhtar ve Bilirkişilerce Kadastro Tutanağının İmzalanmasından İmtina Edilmesi;

Kadastro teknisyenleri, sınırlandırma ve tespitini yapacakları taşınmazlarla ilgili olarak muhtar ve bilirkişilerden aldıkları bilgi ve beyanlar ile bir sonuca varamazlarsa, nedeni kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanmak suretiyle tahkikatı genişleterek o taşınmaza sınır bulunan diğer taşınmazların malikleri ile hazır bulunan diğer kimselerin bilgi ve beyanlarına başvurarak, varacakları kanaat doğrultusunda taşınmazın sınırlarını ve gerçek hak sahibini tespit etmekle yükümlüdürler.

Muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanlarına aykırı olarak yapılacak tespitlerin mutlaka bir kayıt veya belgeye dayandırılması gerekmektedir.

Muhtar ve bilirkişiler, kendi bilgi ve beyanları dışında yapılan tespitlere muhalif kalırlarsa, muhalif kalma nedenleri kadastro tutanağının edinme sebebi bölümünde etraflıca açıklanır. Şayet, bilgi ve beyanları dışında yapılan tespit nedeniyle kadastro tutanağını imzalamaktan kaçınırlarsa, kadastro teknisyenlerince bu husus tutanağın edinme sebebi sütununun uygun bir yerine yazılarak tespit sırasında hazır bulunan diğer kişilerle birlikte imzalanır. Bu durumda da tutanak tekemmül etmiş sayılır.

Ancak, edinme sebebi ile tutanağa sonradan verilecek şerh arasında çelişki doğmaması için, tespit öncesinde, değerlendirmeye alınacak belgelerin uygunluğu ile mülkiyet bilgileri muhtar ve bilirkişilerle birlikte değerlendirilerek onların tespite

ilişkin görüşleri alınmalıdır. Ayrıca, muhtar ve bilirkişilerin sonradan görüş değiştirilmelerinin ve bu nedenle de kadastro tutanaklarını imzalamaktan kaçınmalarının önlenmesi amacıyla, her adadaki çalışmalar tamamlandığında kadastro tutanakları düzenlenmeli, düzenlendikten sonra da hemen imzalatılmalıdır. (3402 sayılı Kanun Madde:7, Yönetmelik 47/D Madde:5, TKGM 10.10.2006 tarihli 2006/18 nolu genelgesi)

Ormanla ilgili çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması durumunda; 5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kanunun 4 inci maddesinde, Ormanla ilgili çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmamaları halinde, çalışmalara bunların yokluklarında resen devam edileceği hükmü yer almaktadır. Bu nedenle, muhtar ve bilirkişilerin çalışmalara katılmamaları halinde, çalışmalara katılmadıkları ve varsa nedeni, orman parsellerine ait kadastro tutanağının edinme sebebinde belirtilir. Kadastro tutanağının ve ilgili diğer belgelerin imza sütunlarında ise isimlerinin karşısına “**Çalışmalara Katılmadı**” ibaresi yazılır. (3402 sayılı Kanun Madde 4, Yönetmelik 47/D Madde 4)

Bilirkişilere ödenecek ücret:

Kadastro ekibinde görev yapan bilirkişilere, 6245 Sayılı Harcırah Kanununun 50/5 ve 8/1. maddelerine göre, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce her yılın ocak ayında o yıl içinde bilirkişilere ödenecek ücret belirlenir ve buna göre çalışmalara katıldıkları günler için kendilerine ödeme yapılır. İhaleli işlerde bilirkişi ödemeleri ihale dokümanında belirtilen esaslara göre yapılır.

Görevini Yapmayan Bilirkişiler Hakkında Yapılacak İşlem:

Kadastro Müdürü, seçilen ve yeminleri yaptırılan bilirkişilere görevlerini ve geçerli bir mazeretleri olmaksızın görevden kaçınmaları veya gerçeğe aykırı beyanda bulunmaları halinde, Kadastro Kanununun 42 ve 43 üncü maddeleri hükümleri uyarınca yasal işlemlerde bulunulacağını yazılı olarak bildirir. Bu bildirim bir örneği çalışma alanındaki ekip dosyasında saklanır.

B- Kadastro Komisyonunun Oluşumu ve Görevleri:

1- Kadastro Komisyonunun oluşumu;

• **Kadastro Komisyonu;** Kadastro müdürü veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün olumlu görüşü alınmak koşuluyla müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisi veya tasarruf kontrol memuru olmak üzere üç kişiden oluşur.

• **Ormanla ilgili itirazların incelenmesinde;** itiraza konu parsellerin tespitinde görev almamış, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat mühendisinin kadastro komisyonuna iştirak ettirilmesi zorunludur.

• **Kamu orta mallarının sınırlandırması ve bunlara yapılacak itirazların incelenmesi;** 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin son fıkrası uyarınca kamu orta mallarının sınırlandırma yetkisi kadastro komisyonuna geçtiğinde; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 26 ncı maddesi hükmü

nedeniyle kadastro komisyonuna konu uzmanı Ziraat Mühendisinin dâhil edilmesi zorunludur.

Bu nedenle, kamu orta malı nitelikli taşınmazların kadastro komisyonunca sınırlandırılmasında veya bunların sınırlandırma ve tespitine yapılacak itirazların incelenmesinde, ***Kadastro Komisyonu***; kadastro müdürü veya müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve kontrol mühendisi ile tarım müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinden oluşturulur.

Kadastro komisyonu, tüm üyelerin iştiraki ile toplanır ve oy çokluğu ile tespit yapar.

Buna göre;

a) ***Ormanların*** sınırlandırma ve tespitine yapılacak itirazların incelenmesinde Kadastro Komisyonu;

Kadastro Müdürü, Kadastro Üyesi, Orman Mühendisi, Ziraat Mühendisi, itirazın mahiyetine göre Kontrol Mühendisi veya Tasarruf Kontrol Memuru'ndan,

b) ***Kamu orta mallarının*** sınırlandırması ve bunlara yapılacak itirazların incelenmesinde Kadastro Komisyonu;

Kadastro Müdürü, Kadastro Üyesi, Kontrol Mühendisi ve Ziraat Mühendisi'nden,

c) ***Bunların dışındaki*** itirazların incelenmesinde Kadastro Komisyonu;

Kadastro Müdürü, Kadastro Üyesi, itirazın mahiyetine göre Kontrol Mühendisi veya Tasarruf Kontrol Memuru'ndan,

Oluşur.

2- Kadastro Komisyonunun Görevleri;

Kadastro komisyonunun görevleri, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 7, 8, 9 ve 36 ncı maddelerinde açıklanmıştır. Ayrıca, 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin son fıkrasında da, kadastroya açılan köy ve mahalle sınırları içindeki “Mera, yaylak ve kışlak gibi” orta malı taşınmazların sınırlarının anılan Yasada öngörülen 4 aylık süre içerisinde Mera Komisyonlarınca belirlenmemesi durumunda, bu görevin kadastro komisyonlarınca yerine getirilmesi öngörülmüştür.

Buna göre;

a) İtirazların İncelenmesi;

Orman parsellerine; kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar,

Orman parselleri dışında kalan taşınmazlara; kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten kadastro ekibinin çalışma alanında işinin bittiğini gösteren tutanağın düzenlendiği tarihe kadar, yapılacak itirazları;

b) Taşınmazların sınırlandırma ve tespiti sırasında, ekip görevlisi kadastro teknisyenleri arasında, ormanla ilgili sınırlandırma ve tespitler sırasında ise kadastro teknisyenleri ile kadastro ekibinde görev alan orman veya ziraat yüksek mühendisi/mühendisi arasında ya da orman mühendisi ile ziraat mühendisi arasında görüş ayrılığı çıkması nedeniyle gönderilecek kadastro tutanaklarını,

c) Kadastro teknisyenleri ile kontrol elamanları arasında görüş ayrılığı çıkması veya kontrol elamanlarınca yapılması istenen değişikliğin taşınmazın mülkiyetinde, tespit maliklerinin paylarında veya taşınmazın sınır ve yüzölçümünde değişiklik gerektirmesi nedeniyle gönderilecek kadastro tutanaklarını,

d) Kadastroya tabi tutulmayan yerler üzerinde hak iddiasında bulunulması nedeniyle, 3402 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 4 üncü fıkrası gereğince sınırlandırması ve tespiti yapılan taşınmazlarla ilgili gönderilecek kadastro tutanaklarını,

e) Tarafların dayandıkları kayıt ve belgelerin aynı kuvvet ve mahiyette olması nedeniyle malik tayini yapılmayan ve çözümlenmek üzere kadastro komisyonuna gönderilen taşınmazlara ait kadastro tutanaklarını,

İnceleyerek, gerçek hak sahibini belirlemek, (*Kadaastro komisyonları bu inceleme sonucunda, kadastro tutanağının yerine geçmek üzere kadastro komisyon tutanağı düzenlerler*),

f) Emlak vergisi beyan değeri bulunmayan taşınmazların, kadastro harcına ve yargılama giderine esas olacak matrahını tespit etmek,

g) Mera komisyonlarınca, 4342 sayılı Kanun hükümlerine göre, bu yasada öngörülen 4 aylık süre içerisinde mera, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazların sınırlarını belirleyerek belgelerini göndermemesi durumunda, bu yerlerin sınırlarını belirlemek,

Görevleri, kadastro komisyonlarına aittir.

KADASTRO ÇALIŞMA ALANI, İLAN VE İTİRAZ: (Madde:4)

Kadaastro Çalışma Alanı: Belediye sınırları içerisinde bulunan her mahalle ile bu sınırlar dışındaki her köy ayrı bir çalışma alanıdır.

Kadaastro Çalışma Alanı İlanı: Kadastrosuna başlanacak çalışma alanları, 15 gün önceden *bölge merkezinde, çalışma alanında, komşu köy, mahalle ve belediyelerde* alışılmış vasıtalarla ilan edilir. İlanın yapıldığı bir tutanakla tespit edilir.

Bu ilanın yapıldığından, *mahalli mülki amirine, mahalli kadastro ve hukuk mahkemelerine, tapu müdürlüğüne, maliye kuruluşuna, vakıflar idaresine, il özel idaresine, ilgisi var ise orman idaresi ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mahalli ünitelerine* bilgi verilir. Bilgi yazısında, kadastrosuna başlanacak köy veya mahalle sınırları içerisinde taşınmazlarının bulunması durumunda, sınırlandırma ve tespitler sırasında değerlendirilmek üzere, bunlara ilişkin bilgi, belge ve haritalarının gönderilmesi istenir.

Ayrıca, Maliye ve Orman kuruluşlarına yazılan yazılarda, çalışmalar sırasında temsilci bulundurabilecekleri de belirtilir.

Çalışma alanı ilanının noksan yapılması kadastronun iptaline neden olabileceğinden, çalışma alanına hangi köy veya mahallelerin sınır bulunduğu hususunda muhtar ve bilirkişilerden alınacak bilgilerin yanında, ayrıca mahalle taksimat krokileri, idari sınır kararları ve değişiklikleri ile varsa kesinleşmiş mahkeme kararları ve orman haritaları etraflıca incelenmeli, ilgili kamu kurumlarında da (*Valilik, Kaymakamlık ve Özel İdare gibi*) araştırma yapılmalıdır.

Kadastro Çalışma Alanı Sınırının Belirlenmesi Yöntemi:

Çalışma alanı sınırının belirlenmesinde;

- * *İdari sınır kararları,*
- * *İdari sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları,*
- * *Kesinleşmiş orman tahdit/kadastro haritaları,*
- * *Mahalle taksimat krokileri,*
- * *Sınırdaki bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları,*
- * *İlgili diğer bilgi ve belgeler,*

Esas alınır.

A- Çalışma Alanının Komşu Köy ve Mahallelerle Olan Sınırının Belirlenmesi;

3402 sayılı Kanununun 4 üncü maddesine göre yapılan ilanda belirtilen 15 günlük sürenin bitimini müteakip, kadastro ekibince kadastronun başlanacak mahalle veya köyün komşu mahalle ve köylerle olan müşterek sınırlarının, diğer bir anlatımla çalışma alanı sınırının tespitine başlanır.

Kadastro teknisyenleri; çalışma alanı sınırlarının tespitine hangi gün ve saatte ve nereden başlayacaklarını, komşu köy ve mahalle muhtarlıkları ile kadastronun başlanacak yerin muhtarlığına ve ayrıca varsa belediye başkanlıklarına çalışmalara başlanmadan önce birer yazı ile duyururlar.

Duyuru yazıları; köy ve mahalle muhtarlıkları ile belediyelere, çalışma alanı sınırı tespit çalışmalarına katılacak temsilcilerin belirlenmesi, gerekli belge ve bilgilerin temin edilebilmesi için en az 2-3 gün önceden gönderilmelidir.

Duyuru yazısında; çalışma alanı sınırının belirlenmesinde (mahalle veya köy sınırlarının) görev alacak yetkili kurul üyelerinin, varsa sınırla ilgili belgelerle birlikte çalışmanın yapılacağı gün ve saatte mahallinde hazır bulundurulmasını, gelmedikleri takdirde yokluklarında elde mevcut belgelere göre çalışma alanı sınırının belirleneceğini, belirlenecek çalışma alanı sınırına karşı her mahalle veya köy ile ilgili çalışma alanı sınır krokisinin tebliğ ve ilan edildiği tarihten itibaren YEDİ gün içinde kadastro müdürlüğüne itirazda bulunabileceklerini, bu süre

geçtikten sonra yapılacak itirazların dikkate alınmayacağı hususları da açıkça belirtir.

Çalışma alanının komşu köy veya belediyelerle olan müşterek sınırları; idari sınır kararları (Hudutname) ve sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları aynen uygulanmak, bu belgeler yoksa, sınırda bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları ile sınıra ilişkin diğer belge ve bilgiler kadastro teknisyenlerince değerlendirilmek suretiyle belirlenir.

Kadastro ekibince belirlenecek çalışma alanı sınırı idari sınır sayılmaz.

Sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararı bulunmakla beraber, karar tarihinden sonra idare kurullarınca idari sınırlarda değişiklik yapılmış ve yapılan değişiklik de kesinleşmiş ise, çalışma alanı sınırının belirlenmesinde idari sınır kararları esas alınır.

İdari sınır kararları ve sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları haritaya bağlanmış ise haritaları zemine uygulanmak suretiyle, haritaya bağlanmamış veya harita fenni sıhate haiz değilse bilirkişiler ve tarafların göstermelerine göre sınır noktalarının yerleri arazi üzerinde tespit edilerek ölçüsü yapılır ve çalışma alanı sınır krokisi düzenlenir.

Ayrıca, çalışma alanının her mahalle ve köyle ilgili müşterek sınırının tespiti tamamlandığında, bu sınırın hangi belgelere istinaden ve ne şekilde belirlendiği, sınır belirleme çalışmaları sırasında taraflar arasında her hangi bir anlaşmazlık çıkıp çıkmadığı hususlarını içeren bir tutanak tanzim edilir.

Bu tutanak; tarih konmak ve çalışmalara iştirak eden taraflar, bilirkişiler ve muhtar tarafından kendi el yazılarıyla "**OKUDUM**" ibaresi yazılmak suretiyle kadastro teknisyenleriyle birlikte imzalanır.

İdari sınır kararı veya sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararının bulunmaması halinde, tarafların ve bilirkişilerin göstermelerine, sınırda bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları varsa o taşınmazlar bu belgelerde yazılı köy veya mahallenin sınırları içerisinde bırakılmak suretiyle çalışma alanı sınırının belirlenmesi gerekir.

Belediye sınırları içinde bulunan mahalleler, bir başka köyle veya belediye sınırları içerisindeki mahallelerle komşu değilse, yani kadastrasına başlanacak mahalle birimindeki çalışma alanı aynı belediye sınırı içerisindeki diğer mahallelerle sınır teşkil ediyorsa, çalışma alanı sınırı mahalle sınırlarını gösterir belgelerden faydalanılmak suretiyle belirlenir.

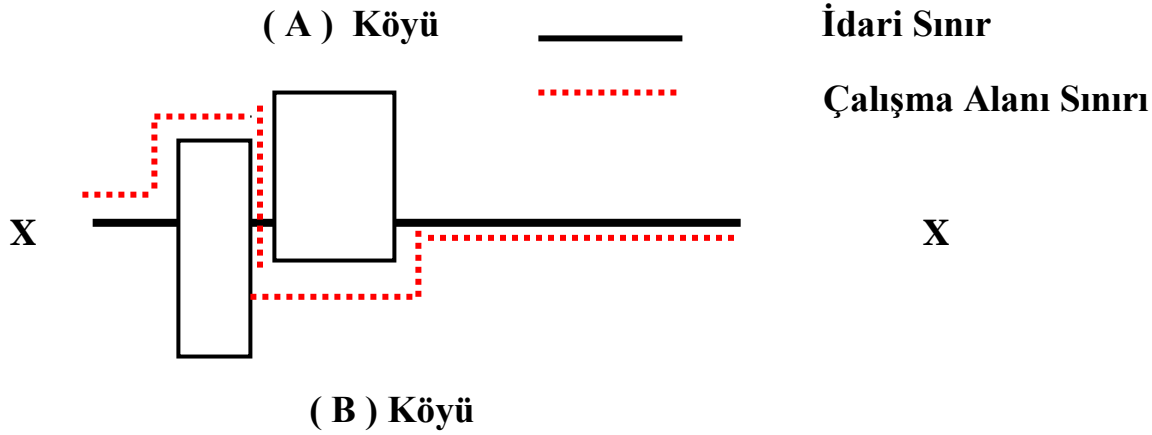
Çalışma alanına komşu mahalle ve köylerin önceden kadastro çalışmaları sonuçlandırılmış veya devam etmekle beraber çalışma alanı sınırları tespit edilerek kesinleşmiş ise, bu sınırların yeniden belirlenmesine gerek yoktur. Evvelce

kesinleşmiş olan bu sınırlar zemine aplikte edilip sınır noktaları tespit edilerek aynen alınır.

Komşu köy ve mahalleler kadaströ çalışmalarına açılmakla beraber, çalışma alanı sınırı henüz belirlenmemişse, müşterek sınırları o çalışma alanında görevli kadaströ ekibi ile birlikte yukarıda ki açıklamalara göre tespit edilir.

Kadaströ çalışma alanı sınırının tespiti sırasında, sınır üzerine rastlayan taşınmazlar teknik zorunluluk olmadıkça bütünlüğünün bozulmaması için büyük parçasının bulunduğu tarafta bırakılır.

Örnek;



Ancak, taşınmaz içinden sonradan geçen yol, dere ve kanal gibi nedenlerle iki parçaya bölünmüş ve idari sınırda aradan geçen bu tesislere göre belirlenmiş ise, taşınmazın yol, dere ve kanal gibi tesislerin diğer tarafında kalan kısmının komşu çalışma alanı sınırı içerisinde bırakılmak suretiyle çalışma alanı sınırı tespit edilir.

Çalışma alanı sınırının belirlenmesi sırasında taraflar arasında anlaşmazlık çıkarsa (*taraflar aynı sınır noktası üzerinde anlaşma sağlayamazlarsa*), anlaşmazlık bulunan sınırlar idari sınır kararı ve sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararı, bu belgeler yoksa sınırda bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları ile benzeri diğer belgelerden yararlanılmak ve bilirkişi beyanlarından istifade edilmek suretiyle kadaströ teknisyenlerince re'sen tespit edilir. Tarafların hangi sınır noktaları arasında anlaşma sağlayamadıkları ve sınırın nereden geçmesini istedikleri düzenlenecek tutanakta açıklanır. Tutanağın altına muhalefet şerhleri yazılarak imzaları alınır. Şayet taraflardan birisi veya tamamı düzenlenen bu tutanağı imza etmekten kaçınırlarsa bu husus yine tutanağın altında açıklanmak suretiyle hazır bulunan diğer kişilerle birlikte imzalanır.

Kadaströ çalışma alanı sınır krokisi düzenlendikten sonra birer örneği, hazır bulunan taraflara düzenlenecek bir tutanakla, hazır bulunmayan belediye başkanlıkları ile köy ve mahalle muhtarlıklarına ise bir yazı ekinde gönderilerek tebliğ edilir. Ayrıca, çalışma alanı sınır krokisi çalışma alanında ve komşu köy ve

mahalle muhtarlıklarında ilan ettirilir. Yapılan tebliğ ve ilanlarda, çalışma alanı sınır krokisinin tebliğ ve ilan edildiği tarihten itibaren 7 günlük süre içerisinde kadastro müdürlüğüne itiraz edilebileceği belirtilir. Kadastro ekibince düzenlenen çalışma alanı sınır krokisinin bir örneği de kadastro mahkemesine gönderilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

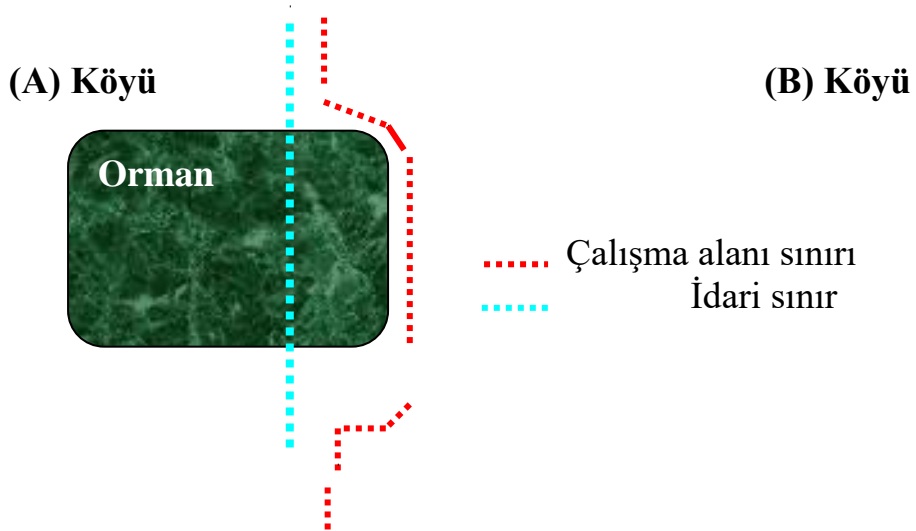
B- Ormana Komşu Çalışma Alanı Sınırının Belirlenmesi:

Ormanla ilgili çalışma alanı sınırı; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibince, aşağıdaki açıklamalara göre belirlenir.

a) Orman Kadastrosu yapılmış yerlerde;

İdari sınıra rastlayan ormanların daha önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastrosu yapılarak kesinleşmiş olması halinde, kesinleşen orman sınırları aynen alınır. Tescil bütünlüğünün sağlanması açısından orman hangi idari birimden orman kadastrasına tabi tutulmuş ise o birimin çalışma alanı sınırı içerisine dahil edilir.

Örneğin; Orman, orman kadastro komisyonlarınca (A) köyünde kadastro çalışmasına tabi tutulmuş ise; (B) köyünde 3402 sayılı Kanuna göre başlanan kadastro çalışmalarında, ormanın tescil bütünlüğünün bozulmaması için çalışma alanı sınırı Orman (A) köyünde kalacak şekilde belirlenir.



6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre yapılan çalışmalarda, orman, birden fazla belde, mahalle veya köyün idari sınırları içerisinde kalmasına rağmen, idari sınırlar ve mahalle taksimatı dikkate alınmaksızın bir bütün olarak orman kadastrasına tabi tutulmuşsa, ormanın tescil bütünlüğünün korunması için, orman

çalışma alanı sınırı dışında bırakılmak suretiyle çalışma alanı sınırı belirlenir. Ormanın, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 8 inci maddesi hükmüne göre tescili yapılır.

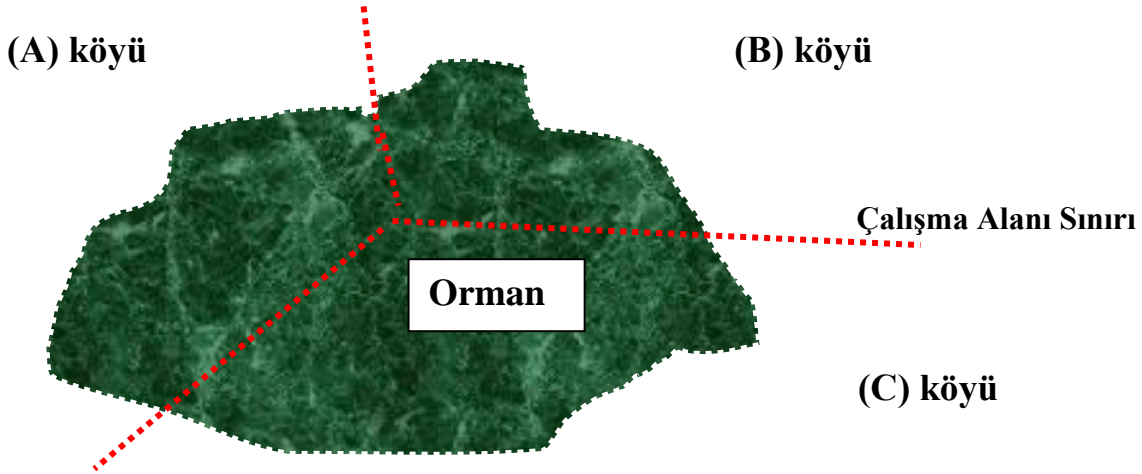
Ancak, bu durumdaki orman alanları içerisinde, (orman haritalarında sarı renkle boyanarak) orman sayılmayan yer olarak gösterilen ilgili mahalle veya köye ait yerleşim alanı, tarım alanları, ya da mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları varsa, çalışma alanı sınırı idari sınıra göre belirlenir. Bu şekilde yapılacak çalışma alanı sınırı nedeniyle orman ifraz edilmez ve tescili yukarıda açıklandığı şekilde yapılır. . Söz konusu sarı renkli yerler, idari sınırları içerisinde kaldığı köy veya mahalle biriminden kadastroya tabi tutulurlar.

Mülga, 3116 sayılı Kanuna göre tahdidi yapılmış ormanlar içinde aynı şekilde uygulama yapılır.

b) Orman Kadastro Yapılmamış yerlerde;

Orman kadastro komisyonlarınca çalışma yapılmamış yerlerde, çalışma alanı sınırı; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibince (Kadastro Teknisyeni, Muhtar ve Bilirkişilerden oluşan ekipçe) idari sınırlar ve mahalle taksimatı dikkate alınarak aşağıda açıklandığı şekilde belirlenir.

- 1- Bitişik köylerin henüz kadastro yapılmamışsa:** Orman idari sınırı içinde kaldığı köy ve mahallelere göre parçalara ayrılarak çalışma alanı sınırı belirlenir.

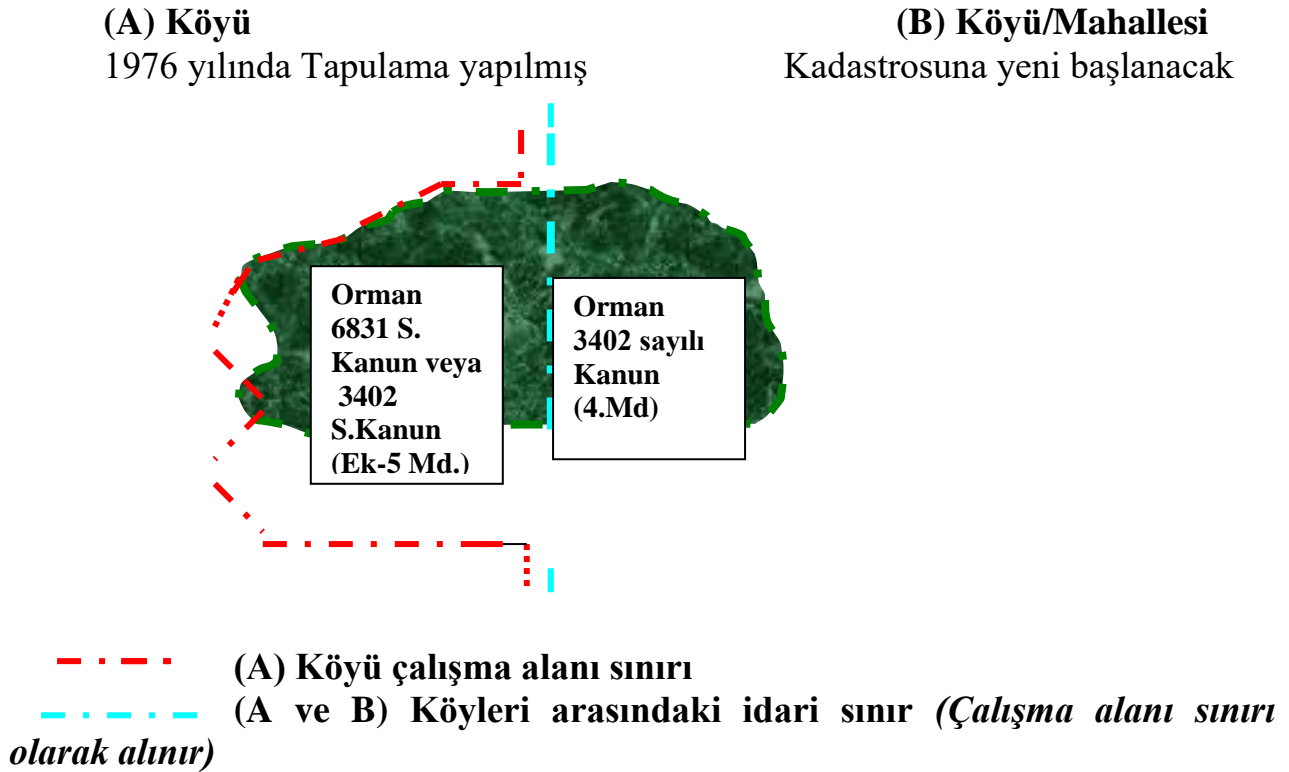


- 2- Bitişik köyün kadastro yapılmış ise:** Kadastro başlanan köye mücavir köy veya mahallenin daha önce kadastro yapılırken, idari sınırları içerisinde kalan orman çalışma alanı sınırı dışında bırakılmış ise, kadastroya yeni

başlanacak köyün çalışma alanı sınırı idari sınıra göre yeniden belirlenir. Daha önce belirlenmiş olan çalışma alanı sınırı esas alınmaz.

Bu durumda, daha önce tesis kadastro yapılan köyün çalışma alanı sınırı ile idari sınırı arasında kadastro yapılmamış ormanın, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre orman kadastro komisyonunca ya da 3402 sayılı Kanunun Ek 5 inci maddesine göre (orman ve ziraat mühendislerinin iştirak ettirildiği) kadastro ekibince kadastro yapılacaktır.

Orman kadastro sonucu bu alan içerisinde 6831 sayılı Orman Kanununun 1 inci maddesine göre orman sayılmadığından bahisle orman sınırı dışında bırakılan kültür arazisi taşınmazların bulunması durumunda, bunların TKGM' nin 2018/3 nolu genelgesinin (I/E) maddesi ve ya da 3402 sayılı Kanunun Ek 5 inci maddesine göre yapılan orman kadastro sonucu orman sınırı dışında kalan kültür arazisi taşınmazların bulunması durumunda ise, bunların TKGM' nin 2018/3 nolu genelgesinin **“IV-Kadastro veya Tapulaması Tamamlanmış Çalışma Alanlarında, Orman Kadastro/Tahdidi Yapılmamış Ormanlarda Uygulama”** bölümünde yer alan açıklamalara göre kadastro yapılır.



C- Çalışma Alanı Sınırının İlanı ve İtiraz:

Kadastro çalışma alanı sınır krokisi düzenlendikten sonra birer örneği, hazır bulunan taraflara düzenlenecek bir tutanakla, hazır bulunmayan belediye başkanlıkları ile köy ve mahalle muhtarlıklarına ise bir yazı ekinde gönderilerek tebliğ edilir. Ayrıca, çalışma alanı sınır krokisi çalışma alanında ve komşu köy ve mahalle muhtarlıklarında ilan ettirilir. Yapılan tebliğ ve ilanlarda, çalışma alanı sınır

krokisinin tebliğ ve ilan edildiği tarihten itibaren 7 günlük süre içerisinde kadastro müdürlüğüne itiraz edilebileceği belirtilir.

Çalışma alanı sınır krokisinin birer örneği, ilgisi varsa mahalli orman idaresine de tebliğ edilir.

Çalışma alanı sınırına ilan ve tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içinde;

a) Çalışma alanı ve komşu çalışma alanları muhtar ve belediye başkanları,

b) Çalışma alanı sınırında taşınmazı bulunan gerçek ve tüzel kişiler,

c) Orman idaresinin mahalli kuruluşu,

Tarafından kadastro müdürlüğüne itiraz edilebilir.

İtirazın İncelenmesi: İtiraz eden kişinin, itiraz etmeye yetkili olduğu ve itirazın zamanında yapıldığı anlaşıldığı takdirde, Kadastro Müdürü, itirazı 7 gün içinde inceleyerek karara bağlar ve kararın birer örnekleri taraflara tebliğ edilir.

Kadastro Müdürünün vermiş olduğu karara karşı, kararın tefhim veya tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içinde Kadastro Mahkemesine itiraz edilebilir. Kadastro Mahkemesi itirazı 15 gün içinde karara bağlar. Kadastro Mahkemesinin bu kararı kesin olduğundan, çalışma alanı sınırı kadastro mahkemesinin kararına uygun hale getirilir.

Mülki Sınırdaki Değişiklik: Çalışma alanında ilk parsel için kadastro tutanağı düzenlendikten sonra o mahalle veya köyün mülki sınırında yapılan değişiklik başlanan kadastroyu durdurmaz. Tespit edilen çalışma programının plan ve ilkelerine göre kadastro çalışmaları devam eder. Ancak, çalışmalar tamamlanıp askı ilanı sonucu kesinleştikten sonra mülki sınırdaki değişikliğe göre taşınmazların kayıtları sınırı içinde bulunduğu köy ve mahallenin tapu kütüklerine aktarılır. Fenni belgeleri ve paftaları da buna göre düzeltilir.

DAVA LİSTELERİNİN VE DİĞER BELGELERİN ALINMASI: (Madde:5)

a- Dava listelerinin alınması:

Davalı Sayılacak Taşınmazlar: 3402 sayılı Kadastro Kanununun 25 inci maddesinde, taşınmaz mülkiyetine ve sınırlı aynı haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek sair haklara, sınır ve ölçü uyuşmazlıklarına ilişkin kadastroyu ve tapu sicilini ilgilendiren benzeri davalara konu taşınmazların davalı sayılacağı belirtilmiştir.

Dava listelerinin alınması: Kadastro çalışmalarına başlanmadan önce mahalli sulh ve asliye hukuk mahkemelerine yazılacak yazı ile, kadastrasına başlanacak çalışma alanı sınırı (Köy veya mahalle sınırı) içinde bulunan taşınmazlardan, mahkemelerinde davası devam eden veya karara bağlanmış olmakla birlikte henüz kesinleşmemiş olan davalar varsa, bunlardan kadastro mahkemesinin görevi içine girenlerin listesi istenir. Dava listelerinde davanın esas numarası, davacı ve

davalının adı-soyadı, adresleri, davanın konusu, dava konusu taşınmazın mevki ve hudutları, varsa davaya dayanak belgelerin cinsi, tarih ve numarası belirtilir.

Kadastro müdürü, mahkemelerden alınan dava listelerini kontrol edip kadastro mahkemesinin görevine girmeyen dava bulunmadığını tespit ettikten sonra kadastro teknisyenlerine imza karşılığında teslim eder.

b- Tapu Kayıt Örneklerinin Çıkarılması:

Tapu kayıtları ve haritalarının çıkarılması ve bunların kadastro çalışmaları sırasında uygulanması 01.08.1991 tarihli ve 1509 sayılı genelge ile açıklanmıştır.

Kadastro müdürü tarafından görevlendirilecek bir ekip tarafından, tapu müdürlüğündeki zabıt kayıtları taranıp, kadastro suna başlanacak çalışma alanı sınırı içerisinde bulunan taşınmazlara ait tapu kayıtlarının örnekleri tarih sırasına göre çalışma alanı kayıt defterine (zabıt defterinin boşuna) çıkarılır. Örneği alınan kayıtların düşünceler sütununa kırmızı mürekkepli kalemle "**KADASTRO**" ibaresi yazılır. Örneği çıkarılan kayıt hisseli ise hisseleri tamamlanır. Kayıtlar üzerinde mevcut hak ve mükellefiyetler, ihtiyati tedbir, haciz, ipotek ve vakıf ilişkisi gibi tüm ayni ve şahsi haklar ile takyidatlar örnekleri üzerine aynen işlenir. Kayıtlar haritaya bağlı ise bu haritalarında birer örnekleri alınır ve üzerlerine ait oldukları tapu kaydının tarih ve numarası, çalışma alanı kayıt defterine örneği alınan tapu kaydının yüzölçümü sütununa da haritası var anlamına gelen (**H**) harfi yazılarak aralarında irtibat kurulur.

Tapu kayıtları örneklerinin çıkarılma işlemi tamamlandıktan sonra yeniden kontrol edilir ve çalışma alanı kayıt defterine çıkarılan kayıtların doğruluğu ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu yazılarak, kaydı çıkaranlar ve kontrol edenler tarafından imzalanır.

Tapu kayıtlarının örneklerinin çıkarılmasından sonra, taşınmazın tapu müdürlüğünde intikal ve satış gibi nedenlerle tedavül veya tapu kaydı üzerinde ayni veya şahsi hak tesisi için talepte bulunulması durumunda, tapu müdürlüğünce kadastro müdürlüğünden tespit örneği istenmek suretiyle talep karşılanır. Talep karşılandıktan sonra, tedavül sonucu düzenlenen tapu kaydının veya ipotek belgesinin birer örneği kadastro müdürlüğüne bir yazı ekinde gönderilir. İhtiyati tedbir veya haciz talepleri ise öncelikle zabıt kaydı üzerinde karşılanır ve sonucundan kadastro müdürlüğüne bilgi verilir.

Çalışma alanına ait olup mahallinde hisse tamamlaması yapılamayan veya eski yazı okuyan bulunmaması nedeniyle çıkarılmayan kayıtlar, köy ve mahalle adı, tesis tarihi (ay ve yıl olarak) ve sıra numaraları bildirilmek suretiyle TKGM Merkez Arşivi'nden (Arşiv Dairesi Başkanlığı) temin edilir.

c- Vergi Kayıtlarının Çıkarılması:

3402 Sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında; 31/Aralık/1981 tarihinde veya daha önceki tarihlerde düzenlenmiş olan vergi kayıtları zilyetliği tevsik edici belge olarak kabul edilmiştir.

Zilyetliği tevsik edici vergi kayıtları;

1) 31/Aralık/1971 tarihine kadar, 2901 Sayılı Arazi Tahrir Kanununa göre tesis edilmiş özel idare tahrir kayıtları,

2) 1/Ocak/1972 tarihinden 31/Aralık/1981 tarihine kadar 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve değişikliklerine istinaden taşınmazların zilyetlerince vergi dairelerine verilen emlak vergisi beyannameleri;

Olmak üzere ikiye ayrılır.

Ayrıca, 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 36 ncı maddesinin 5 inci fıkrasında, **“Kadastrosu yapılan taşınmazlara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir.”** hükmü yer almaktadır.

Bu nedenle, 31/Aralık/1971 tarihine kadar olan özel idare tahrir kayıtlarının örnekleri özel idare müdürlüklerinden, devredilmiş ise Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğünden, 1981 yılına ait emlak vergisi beyannameleri örnekleri, vergi dairelerinden, devredilmiş ise belediyelerden, en son beyan dönemine ait emlak vergisi beyannamesi örnekleri ise belediyelerden alınır.

Bunlardan, özel idare tahrir kayıtları ile 1981 yılına ait emlak vergisi beyan kayıtları 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesi uyarınca yapılacak sınırlandırma ve tespitlerde, en son beyan dönemine ait emlak vergisi beyannameleri ise kadastro harçlarının tahakkukunda değerlendirilir. Belediye sınırları içerisinde bulunan taşınmazlara ait emlak vergisine esas değerler, belediyelerce her yıla ait yeniden değerlendirme oranları esas alınmak suretiyle yeniden belirlendiğinden, belediye sınırları içerisindeki taşınmazlar için belediyelerden o yıla ait emlak vergisine esas matrahın alınması yeterlidir.

d- Diğer Kuruluşlarca Yaptırılmış Haritaların Alınması: Sınırlandırma ve tespitlerde değerlendirilmek üzere, Belediyeler, Karayolları, DSİ, TEK, BOTAŞ ve Orman İdaresi gibi kuruluşlarca yaptırılmış olan harita ve belgelerinin birer örnekleri bu kuruluşlardan alınır.

MEVKİ VEYA ADA İLANI: (Madde:6)

Kadastro Teknisyenleri; kadastro çalışma alanı sınırlarını belirledikten sonra ada bölümleri krokisini düzenlerler ve hangi adada çalışmaya başlanacağını en az 7 gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy veya mahalle muhtarlıklarında ilan ettirirler.

Çalışmalara herhangi bir nedenle 3 aydan fazla ara verilirse bu ilan yenilenir.

İlanda; kadastrasına başlanacak adanın, mevki, mahalle ve sokak isimleri açık olarak gösterilir. Ayrıca, kadastrasına başlanacak ada sınırları içerisindeki taşınmazların malikleri ile bu taşınmazlar üzerinde başkaca mülkiyet veya mülkiyetten gayri aynı hak iddiası olanlar varsa, belirtilen günde taşınmazlarının başında hazır bulunarak sınırlarını göstermeleri, iddialarını bildirmeleri, iddialarını kanıtlayıcı belgeleri varsa bunları ibraz etmeleri, gelmemeleri veya temsilci göndermemeleri halinde sınırlandırma ve tespitin giyaplarında yapılacağı, itirazların çalışma alanındaki faaliyetlerin devamı sırasında yapılabileceği, belgeye dayanmayan itirazların kabul edilmeyeceği hususları belirtilir. İlanın yapıldığına dair bir tutanak düzenlenir.

TAŞINMAZLARIN SINIRLANDIRILMASI: (Madde:7)

3402 Sayılı Kadastro Kanunu ile kadastrosu yapılacak taşınmazların sınırlarını ve hukuki durumunu tespit etme görevi kadastro teknisyenlerine verilmiştir. Ancak, 5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi hükmü nedeniyle ormanların sınırlandırma ve tespitinde kadastro ekibine orman ve ziraat yüksek mühendisi/mühendisi iştirak ettirilir. (TKGM 2014/4 nolu genelgesi)

4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesi hükmü nedeniyle kamu orta malı nitelikli taşınmazların sınırlandırılması mera komisyonlarınca, Mera Kanununda öngörülen 4 aylık sürenin geçmesi durumunda ise kadastro komisyonunca yapılır. (TKGM 2004/16 nolu genelgesi)

Kadastro ekibinde görevli kadastro teknisyenleri; ada ilanında belirtilen gün ve saatte, muhtar ve bilirkişilerle birlikte sınırlandırma ve tespit çalışmalarına başlayacakları adaya giderek, burada taşınmazı tasarrufunda bulunduran kişiler ile, aynı taşınmaz üzerinde hak iddiasında bulunan başkaca kişiler varsa bunların iddialarını dinleyip, ibraz edecekleri belgeler ile tapu ve vergi kayıtlarını, muhtar ve bilirkişilerin ve gerekiyorsa hazır bulunan diğer kişilerin bilgilerinden de istifade etmek suretiyle zemine uygulayıp taşınmazların sınırlarını belirlerler.

Uygulanan kayıt ve belgeler haritaya bağlı ve harita fenni sıhate haiz ise, taşınmazın sınırları bu haritaya göre belirlenir.

Birbirine bitişik (Hudut) taşınmazlarda sınır ihtilafı varsa ve malikleri de aynı sınır noktaları üzerinde anlaşma sağlayamıyorlarsa, anlaşmazlık bulunan (*Davalı taşınmazlar hariç*) sınırlar, tapu ve vergi kayıtları ile varsa tapu haritaları zemine

uygulanmak ve bilirkişilerle hazır bulunan diğer kişilerin bilgi ve beyanlarından istifade edilmek suretiyle kadastro teknisyenlerince belirlenir.

Şayet, sınır ihtilafı nedeniyle mahalli hukuk mahkemelerinde dava açılmışsa davalı olan sınırlar paftasında mürekkeplenmeyip kurşun kalemli olarak bırakılır ve ayrıca, zeminde halen mevcut olan sınırlar ile tarafların hak iddiasında buldukları sınırları gösteren ayrı bir kroki düzenlenerek kadastro tutanağına eklenir.

Tapuda ifraz görerek parçalara ayrılmış bulunan taşınmazların sınırları belirlenirken, her hangi bir hataya ve parsel kaybına sebebiyet verdirilmemesi için ifraz krokileri ile ifraz sonrası oluşturulan tapu kayıtları birlikte değerlendirilir.

Sınırları belirlenen taşınmazlar için, sınırlandırma ve ölçü krokisi düzenlenir.*(TKGM 2010/11 nolu genelgesi)*

Kadastro teknisyenleri, sınırlandırmasını yaptıkları taşınmazların, muhtar ve bilirkişiler ile hazır bulunan ilgililerinden (Taşınmazı tasarrufunda bulunduran kişiler ile, aynı taşınmaz üzerinde hak iddia eden kişiler) ve varsa tanıklığına başvurdukları kişilerden alacakları bilgileri değerlendirmek suretiyle hukuksal durumlarını belirlerler. Bu bilgileri ve kendi düşüncelerini her taşınmaz için ayrı ayrı düzenleyecekleri kadastro tutanağının edinme sebebi sütununa yazarlar.

Uygulaması yapılan tapu kayıtları üzerinde, vakıf ilişkisi, ipotek, haciz, ihtiyati tedbir ve irtifak hakkı gibi ayni ve şahsi haklar ve şerhler varsa, bunlar da kadastro tutanağının ilgili sütunlarına yazılır.

Düzenlenen kadastro tutanakları, muhtar ve bilirkişilerle birlikte, varsa bilgi ve tanıklığına başvuru kimseler ve kadastro teknisyenlerince imzalanır. Ayrıca, edinme sebebi sütununda yapılan açıklamanın bittiği yere tarih konur ve boş satır bırakılmaksızın muhtar ve bilirkişiler tarafından kendi el yazılarıyla okudum ibaresi yazılarak imzalanır.

Taşınmazların sınırlarının ve mülkiyetinin belirlenmesinde kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı çıkarsa, anlaşmazlığın nedeni kadastro tutanağında açıklanır. Ayrıca anlaşmazlık sınıra yönelik ise anlaşmazlık bulunan sınırlar paftasında mürekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz, anlaşmazlık mülkiyete yönelik ise taşınmazın maliki tayin edilmez ve anlaşmazlığın kadastro komisyonunda çözümlenmesi için kadastro tutanağı tanzim edildiği tarihten itibaren en geç 7 gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

Taşınmaz üzerinde hak iddiasında bulunan kişilerce ibraz edilen kayıt ve belgelerin aynı kuvvet ve mahiyette olması halinde, kayıt ve belgelerin zemine uygunluğu ve zilyetlik durumu tutanakta açıklanmak suretiyle malik tayini yapılmaz ve tutanak komisyonunda görüşülmek üzere 7 gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

Çalışma alanı sınırı içinde veya bitişiğinde ya da dışında toplu olarak bulunan taşınmazlardan kadastro tutanağı düzenlenmeyerek kadastro harici (tespit harici) bırakılan yerler için kadastroya tabi tutulması yönünde bir iddia vaki olursa, öncelikle, kadastro teknisyenlerince iddia konusu yerin bir başka çalışma alanı sınırı

içerisinde veya kesinleşmiş orman tahdit sınırı içerisinde kalıp kalmadığı hususu araştırılır. Yapılacak araştırma sonucunda, taşınmazın bir başka çalışma alanı yada kesinleşmiş orman tahdit sınırı veya mera sınırı içerisinde kalmadığı anlaşılırsa sınırlandırılması yapılır ve ibraz edilen belgeler, muhtar ve bilirkişi beyanlarından da istifade edilmek suretiyle değerlendirilerek tespiti yapılır.

Bu şekilde yapılan tespite karşı ilgililerince itiraz edilmese dahi düzenlenen kadastro tutanağı ve eki belgeler kadastro komisyonunda incelenmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Ancak, hak iddiasında bulunulan yer sınırlandırma ve tespiti yapılan bir başka parselin hudutları içerisinde kalıyorsa, kadastro teknisyenlerince bu parselin sınırlarında değişiklik yapmak suretiyle içinde yeni bir parsel oluşturulması mümkün olmadığından, hak iddiasında bulunan kişinin kadastro komisyonuna itirazı sağlanır.

Davalı Taşınmazların Sınırlandırma ve Tespiti:

Kadastro tutanağı düzenlenmeden önce dava listeleri kontrol edilerek taşınmazın davalı olup olmadığı araştırılır. Dava listelerinde yer almamakla birlikte, hak iddiasında bulunan kişilerce veya bilirkişilerce taşınmazın davalı olduğu beyan edilirse bu husus araştırılır.

— *Dava mülkiyete yönelik ise;* taşınmazın sınırlandırma, ölçü ve tersimatı yapılarak yüzölçümü hesaplanır. Tarafların iddiaları ve ibraz ettikleri belgeler değerlendirilerek sonuçları kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanır. Ancak, malik tayini yapılmaz.

— *Dava sınır ve yüzölçümüne yönelik ise;* tarafların iddiaları ve belgeleri değerlendirilerek taşınmazın maliki tayin edilir. Ancak, ihtilafli sınırlar paftasında mürekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz.

— *Dava hem mülkiyete, hem de sınır ve yüzölçümüne yönelik ise;* malik tayini yapılmaz, ihtilafli sınırlar paftasında mürekkeplenmez ve yüzölçümü hesaplanmaz.

— *Dava sınırlı aynı haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek haklara yönelik ise;* taşınmazın sınırları belirlenip, maliki tayin edilir.

Davanın konusu, dosya numarası ve mahkemenin adı kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanır. Ayrıca, Davalı olan tutanakların üst sağ köşesine kırmızı kalemle ve dikkati çekecek şekilde (davalıdır) sözcüğü yazıldıktan sonra, tutanağın dava dosyası ile kolayca birleşmesini sağlamak için mahkemenin adı ve esas numarası yazılır.

Davalı taşınmazların kadastro tutanakları düzenlendiğinde, bu tutanaklar pafta örnekleri ile birlikte 7 gün içinde Kadastro Mahkemesine gönderilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Davalı Tutanakların Kadastro Mahkemesine Devri: Kadastro teknisyenlerince kadastro müdürüne teslim edilen davalı taşınmazlara ait kadastro

tutanakları ile eklerinin fotokopisi veya örnekleri çıkarılarak, asılları 7 gün içinde kadastro Mahkemesine gönderilir, ayrıca davanın görülmekte olduğu mahalli Hukuk Mahkemesine de dava konusu taşınmazın tespitinin yapılarak kadastro tutanağının kadastro mahkemesine gönderildiği hususunda bilgi verilir. Kadastro mahkemesine gönderilen davalı taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının örneği, kadastro müdürü tarafından aslına uygunluğu tasdik edilerek ayrı bir dosyada saklanır. Çalışmaların tamamlanmasından sonra, bu dosya diğer evrakı müspiteleri ile birlikte tapu müdürlüğüne devredilir.

Dava Listeleri Kadastro Müdürlüğüne Gönderildikten Sonra Mahalli Hukuk Mahkemelerinde Açılan Davalar Hakkında Yapılacak İşler:

— ***Dava konusu taşınmaza ait kadastro tutanağı henüz düzenlenmemiş ise;*** Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda taşınmazın sınırlandırma ve tespiti yapılır.

— ***Dava, kadastro tutanağının düzenlenmesinden önce açılmış olmakla birlikte, tutanak düzenlendikten sonra kadastro müdürlüğüne bildirilmiş ise;*** kadastro teknisyenlerince malik sütunu kırmızı kalemle çizilir ve tutanağın uygun bir yerine şerh verilmek suretiyle tespit davalı hale getirilir.

— ***Kadastro tutanağının düzenlenmesinden sonra dava açılmış ise;*** tutanağın düzenlendiği tarihte kadastro mahkemesinin görevi başladığından, kadastro tutanağı üzerinde herhangi bir işlem yapılmaz ve davanın açıldığı hukuk mahkemesine açıklayıcı bir yazı ile kadastro tutanağının düzenlendiği hususunda ayrıntılı bilgi verilir.

— ***Askı ilanı süresi içinde dava açılmış ise;*** askı ilan süresi içinde Kadastro Mahkemesinde dava açılabilirliğinden, kadastro tutanağı üzerinde herhangi bir işlem yapılmaz ve dava konusu taşınmazın tespitinin yapılarak Kadastro Kanununun 11 inci maddesi uyarınca askı ilanına alındığı hususunda davanın açıldığı hukuk mahkemesine ayrıntılı bilgi verilir.

— ***Kadastro tespitinden önce davalı olduğu halde, tespit davasız olarak yapılmış ve askı ilanı sonucu da kadastro tutanağı kesinleştirilmiş ise;***

Taşınmazın henüz tapu kütüğüne tescili yapılmamış ise tutanak davalı hale getirilir. Tapu kütüğüne tescil edilmiş ise tapu kütüğünün beyanlar hanesine, tespit davalı olması nedeniyle kesinleşmediği yazılarak davalı hale getirilir. Taşınmaz tapu kütüğüne tescilini müteakip el değiştirmiş ise hiç bir işlem yapılmadan ilgililerine mahkemeye başvurmaları gerektiği hususu tebliğ edilir.

— ***Davalı Taşınmazların İhtilafsız Kısımının Ayrılması:*** Kadastro Mahkemesinde sınır uyuşmazlığı nedeniyle açılmış davalarda, ilgililerin talebi üzerine dava konusu taşınmazın ihtilaf dışında kalan kısmının 3402 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi gereğince mahkemece ayrılabilir. Mahkeme, ayırma işlemini yapmak üzere kadastro müdürlüğünden talepte bulunur.

Kadastro Müdürlüğü bu ayırma işleminin imara uygunluğunu yetkili mercilerden (il idare kurulu veya belediye encümeni) sağladıktan sonra (Şayet mahkemece bu husus yetkili mercilerden sorulmuş ve imara uygunluğu bildirilmiş

ise, kadastro müdürlüğünce ayrıca yazışma yapılmasına gerek yoktur.) ayırımı yapar ve sonucunu mahkemeye iletir. Mahkemenin bildirisini üzerine ihtilafsız kısma son parsel numarası verilerek tescili yapılır. Şayet, taşınmazın bulunduğu yere göre İl İdare Kurulu veya Belediye Encümenince ayırma işleminin imara uygun olmadığı yolunda karar verilirse ayırma yapılmaz ve sonucundan Kadaströ Mahkemesine bilgi verilir.

Diğer taraftan, ayırma işlemine konu yer tarım arazisi ise; 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun" 8 inci maddesine göre, **asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan altında ifraz suretiyle parsel oluşturulması mümkün değildir. Bu nedenle, ihtilafsız kısım ile ihtilafli kısmın ayrılmasında bölünemez büyüklük olan bu miktarların altında parsel oluşuyorsa, öncelikle** Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı il ve ilçe müdürlüklerinden (*Mahkemenin müzakeresi de belirtilmek suretiyle*) soru konusu edilir. Alınacak cevap olumlu ise talep yukarıda açıklandığı gibi karşılanır.

Aksi takdirde, talep karşılanmaz ve sonucundan, 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesi ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı il ve ilçe müdürlüklerinden alınan yazı açıklanmak suretiyle Mahkemeye bilgi verilir.

Kimlik Tespiti

Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin son fıkrasında, "Taşınmaz mal maliklerinin hüviyetinin tespitinde, nüfus hüviyet cüzdanı veya nüfus kayıt örneğinden yararlanılır. Köy nüfusuna kayıtlı hak sahiplerinin gerçek kimliği nüfus kaydı ibraz edilmediği takdirde köy nüfus defterinden tespit edilir. (Ek cümle: RG-26.09.2005-25948) Varsa, tespit maliklerinin T.C. Kimlik numarası, tutanağın nüfus kaydı yazımına ilişkin sütuna yazılır." hükmü yer almaktadır.

Bu nedenle, taşınmaz maliklerinin kimlik tespitinde, muhtar ve bilirkişi beyanlarıyla yetinilmeyip, tespit malikinin nüfus cüzdanından, nüfus cüzdanı yoksa nüfus idaresinden alınacak nüfus kayıt örneğinden, ya da varsa köy nüfus defterindeki bilgilerden, bunlarda temin edilemezse, tapulu taşınmazlarda tapu kaydı ve bu kayıtlara ait evrakı müsbetlerdeki bilgilerden, tapusuz taşınmazlarda emlak vergisi beyan kayıtlarından veya kişinin o çalışma alanı içerisinde başkaca tapulu taşınmazı varsa bu kayıtlardaki bilgilerden yararlanılacaktır.

Diğer taraftan, Kimlik Paylaşım Sistemi (KPS) veri tabanındaki nüfus bilgilerinin kadaströ çalışmalarında kullanılmak üzere elektronik ortamda paylaşımında uyulacak esas ve şartlara ilişkin olarak "Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü" ile "Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü" arasında "**İkili Anlaşma**" düzenlenmiştir. Söz konusu anlaşmanın uygulama şekli ile nüfus

bilgilerinin ne şekilde elde edileceği, TKGM'nin 07.08.2007 tarihli ve 2007/11 sayılı genelgesi ile açıklanmıştır.

Ayrıca, tespit maliklerinin T.C. kimlik numaraları 2007/11 sayılı genel doğrultusunda tespit edilerek, kadastro tutanağının mülkiyet sütununda tespit maliklerinin isimlerinin yazıldığı satıra yazılacaktır. T.C. kimlik numaraları kadastro harçlarının tahsili için vergi daireleri veya mal müdürlüklerine gönderilen listelere de yazılmalıdır.

Nüfus cüzdanı veya nüfus idaresince verilen nüfus kaydına göre kimlik tespiti yapılması halinde, bunların örnekleri ilgili sütununa işlenmek suretiyle kadastro tutanağına eklenir.

Kat İrtifakına Konu Taşınmazların Tespiti;

Zabıt kaydı üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazların tespiti yapılırken, o taşınmaza ait zabıt kaydı ve evrakı müspiteleri incelenip, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda maliklerin mülkiyet hisseleri ile hangi bağımsız bölümün kimlere ait olduğu ve bunlara ayrılan arsa paylarının neler olduğu açıklanır. Ayrıca, kadastro tutanağının "*İrtifak hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri*" sütununda kat irtifakına konu bağımsız bölümlerin kimlere ait olduğu ve arsa payları yazılır. Tutanağın mülkiyet sütununda ise arsa payları belirtilmeksizin sadece maliklerin mülkiyet payları yazılır.

Askı ilanı sonucu tespit kesinleştiğinde, o parsel için tapu kütük sayfasına tescil yapıldıktan sonra, TKGM'nin 3/Eylül/1997 tarih 1997/10 (1536) sayılı genelgesi uyarınca kat irtifakının "*Kat Mülkiyeti Kütüğüne*" taşınması gerekmektedir.

Kat Mülkiyetine Konu Taşınmazların Tespiti;

Ana gayrimenkul için kadastro tutanağı düzenlenerek bu tutanakta hangi bağımsız bölümlerin kimlere ait olduğu, bunların arsa payları ile mülkiyet paylarının neler olduğu ve edinme şekilleri açıklandıktan sonra her bağımsız bölüm için ayrıca birer kadastro tutanağı düzenlenir. Bu tutanakların ada ve parsel numaralarının yazıldığı sütunlarda, ada numarası aynen, parsel numarası ise bağımsız bölüm numarası ile taksimli olarak yazılır. (Örnek: ana gayrimenkul 114 ada 5 parsel ise, 114 ada 5/1, 2, 3, ...14 parsel şeklinde) Bağımsız bölümler için düzenlenen kadastro tutanağında sadece o bağımsız bölüme ilişkin bilgiler yazılır ve bağımsız bölümlere ilişkin tutanaklar ana gayrimenkul için düzenlenen kadastro tutanağına eklenir.

Askı ilanında, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler ayrı ayrı yazılarak ilana alınır. Tescil aşamasında öncelikle ana gayrimenkulün tapu kütüğüne tescili yapılır ve bu sayfa usulünce kapatılarak bağımsız bölümler kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Ana gayrimenkule ait kütük sayfası ile bağımsız bölümlere ait kat mülkiyeti kütük sayfaları arasında irtibat kurulur.

ORMANLAR

İlgili Mevzuat;

- 3402 sayılı **Kadastro Kanunu** (Madde:4 ve Ek 5),
- 6831 sayılı **Orman Kanunu**,
- **Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik**' in 17 nci maddesi,

* 20 Kasım 2012 tarihli ve 28473 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "**Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliği**" (27 Aralık 2013 tarihli ve 28864 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "**Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**")

- TKGM' nin 30.05.2018 tarihli ve 2018/3 nolu "**Ormanların Kadastro ve Tescili**" konulu genelgesi,
- TKGM' nin 03.07.2018 tarihli ve 2018/7 nolu genelgesi,
- TKGM'nin 23.05.2012 tarihli ve 2012/5 nolu "**2/B alanlarının Kadastro ve Güncellenmesi**" konulu genelgesi,
- TKGM'nin 12.06.2012 tarihli ve 2012/7 nolu "**2/B Alanlarının Satışı**" konulu genelgesi,
- TKGM ile Orman Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen, 04.09.2006 tarihli ve 074/217-3275 sayılı yazı ekinde yer alan "**3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü Maddesi Uyarınca Yapılacak Orman Kadastro Uygulama Talimatı**",
- TKGM ile Orman Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen 06.01.2012 ve 08.04.2014 tarihli **protokoller**,
- TKGM ile Orman Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen 15.01.2013 tarihli "**Uygulama Talimatı**" (6831 Sayılı Orman Kanununa Göre Orman Tahdidi veya Kadastro Yapılarak Kesinleşmiş ve Tapuya Tescili Yapılmış veya Yapılmamış Olan Orman Haritalarının Düzeltme İşlemleri ile 6831 sayılı Kanuna göre Yapılacak veya Yapılmakta Olan Orman Kadastro Çalışmalarında Uyulacak Usul ve Esaslar).

TESİS KADASTROSU TAMAMLANMIŞ YERLERDE ORMANLARA İLİŞKİN UYGULAMA

- 6831 Sayılı Kanunun 10 uncu maddesine 6292 sayılı Kanunun 13 üncü maddesiyle eklenen ek fıkra ile; "**Kadastro tamamlanan veya devam eden ormanlara ait haritaların yapılmasında ölçme, hesap, tersimat ve aplikasyon işleri harita ve kadastro mühendisleri veya teknikerleri tarafından yapılır, sorumluluk harita ve kadastro mühendislerine aittir. Çalışma alanlarında yapılan ölçüm ve**

haritalama işlemlerinin usulüne uygun olarak yapılmasını sağlamak ile kontrol onayını yapmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatınca kontrol mühendisi görevlendirilir. Kadastro teknik standartlarına uygun üretilen bu haritalar, harita ve kadastro mühendislerinin kontrol onayından sonra komisyon başkanınca tasdik olunur." hükmündedir.

- Bu nedenle, orman idaresince; orman kadastro komisyonlarınca yapılacak veya yapılmakta olan orman kadastro çalışmaları ölçüm ve haritalama işlemlerinin usulüne uygun olup olmadığının kontrolü, teknik destek verilmesi ve onaylanması amacıyla personel talep edildiğinde;

- 6831 Sayılı Kanununun 10 uncu maddesi hükmü, TKGM ile Orman Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen 15.01.2013 tarihli “*Uygulama Talimatı*”nın (A) maddesince, orman ve kadastro idarelerinin harita mühendislerince yapılan planlamaya göre ihtiyaç halinde her iki harita mühendisinin koordinasyonunda, teknik destek vermek üzere kadastro müdürlüğünce yeteri kadar personel (kadastro teknisyeni) görevlendirilir. Çalışmalar tamamlandığında yürürlükteki teknik esaslara uygunluğu, görevlendirilen kadastro kontrol mühendisince/mühendislerince (ayrıca, kadastro müdürlüğünce yeteri kadar görevlendirilecek kontrol memuru ve kadastro teknisyeni ile birlikte) kontrol edilerek kadastro kontrol mühendisince kontrol onayı yapılır. Yapılan çalışmalar sonucu rapora bağlanır, her iki kurum görevlilerince birlikte imza altına alınır ve iki suret düzenlenen rapor idarelerce ilgili dosyasında saklanır. Onay tarihinden sonra en geç 2 ay içerisinde, kontrol ve komisyon onayları yapılan orman kadastro haritalarının orman idaresince askı ilanına alınması, süresinde ilana alınmaması halinde tekrar kontrol onayı yapılması gerekmektedir.

- Orman kadastro komisyonlarınca, 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca ormanın sınırlandırılması ve aynı Kanununun 2 nci maddesinin (A) veya (B) bentleri uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartma işlemi tamamlanıp ilan sonucu kesinleştirilmek suretiyle, harita ve tutanakları idaremize gönderilerek tescil talebinde bulunulması halinde;

- Kadastro kontrol mühendislerince kontrol onayı yapılmak suretiyle askı ilanına alınan orman kadastro haritaları, kontrol onayından sonra harita üzerinde değişiklik yapıp yapılmadığı hususu araştırılır.

- 15.01.2013 tarihli “*Uygulama Talimatı*”nın (B/f) maddesi gereğince, 06.01.2012 tarihli protokolün yürürlüğünden önce, kadastro kontrol mühendislerince kontrol onayı yapılmadan askı ilanına alınmış orman kadastro haritaları ise, bu haritalar ile haritaların yapımına ilişkin ölçü değerleri ve belgeleri kadastro müdürlüklerince kontrol mühendisi sorumluluğunda kontrol edilerek, yürürlükteki teknik esaslara uygun olup olmadığı belirlenir. Ayrıca, 15.01.2013 tarihli uygulama talimatının (B/f ve g) maddesince, orman haritaları ile kadastro (kadastro/tapulama) paftaları kenarlaştırılmak suretiyle aralarında mükerrerlik bulunup bulunmadığı tespit edilir. Bu kapsamda yapılan kontrol sonucunda, orman haritalarının teknik mevzuata uygun olmadığı tespit edilirse;

- Orman haritalarının kontrolü sonucu tespit edilen hataların neler olduğu hususlarını gerekçeleri ile açıklayan bir rapor düzenlenir ve rapor kontrol edenlerle birlikte kontrol mühendisi tarafından imzalanır. Bu rapor ile tescil için idaremize gönderilmiş bulunan orman haritaları ve ekleri, 4999 sayılı Kanunla değişik 6831 sayılı Orman Kanununun 9 uncu maddesine göre düzeltilmek ve eksiklikleri tamamlanmak üzere, bir yazı ekinde mahalli orman kuruluşuna gönderilir.

- 15.01.2013 tarihli “*Uygulama Talimatı*”nın (B/d) maddesince, orman kadastro haritalarının orman kadastro komisyonlarınca 6831 sayılı Orman Kanununun 9 uncu maddesine göre yapılacak düzeltme, arazi ve büro teknik kontrol çalışmalarına; teknik destek vermek üzere kadastro müdürlüğünce yeteri kadar personel (kontrol mühendisi ile birlikte kontrol memuru ve kadastro teknisyeni) görevlendirilir. Çalışmalar tamamlandığında, yürürlükteki teknik esaslara uygunluğunda kadastro kontrol mühendisince kontrol edilerek kontrol onayı yapılır, onay tarihinden sonra en geç 1 ay içerisinde orman idaresince askı ilanına alınır. Süresinde ilana alınmaması halinde tekrar kontrol onayı yapılır.

- Kadastro (kadastro/tapulama) paftalarının hatalı olduğu tespit edilirse; 15.01.2013 tarihli uygulama talimatının (B/g) maddesince, kadastro paftalarında tespit edilecek hatalar, mevzuatına uygun olarak kadastro müdürlüğünce giderilir. Orman haritası ile kadastro paftasının kenarlaştırılması sonucu hata tespit edilen kadastro parselleri listelenerek bir üst yazı ekinde "*Bu parselde orman haritası ile kadastro paftasının kenarlaştırılması sonucu teknik hata bulunmaktadır.*" şeklinde belirtme yapılmak üzere tapu müdürlüğüne gönderilir.

- 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi kapsamında yapılacak 2/B kullanım kadastrosu çalışmalarında ise 2012/5 nolu genelgeye göre işlem yapılır.

Ormanların ve 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B Maddelerine Göre Hazine Adına Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerin Tescili;

Kadaastro müdürlüğünce; kontrol işlemi sonucu teknik mevzuatına uygun olduğu tespit edilen ya da teknik mevzuatına uygun hale getirilmesi sağlanan kesinleşmiş orman haritaları, ait olduğu köy veya mahallenin kadastro paftalarına işlenir. Tescil bildirimini (*beyanname*) düzenlenmek suretiyle işlem dosyası tapu müdürlüğüne gönderilir.

Orman haritalarının kadastro paftaları ile kenarlaştırılması sonucunda; kadastro veya tapulama sonucu gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tapu kütüğüne tescili yapılmış taşınmazlardan, kısmen veya tamamen orman sınırı içinde kalanlar (mükerrer olanlar) varsa, mükerrerlik durumunu gösterir kadastro haritasının bir örneği ile bu taşınmazların ada ve parsel numaralarını, mükerrer olan kısımların yüzölçümünü ve maliklerinin kimlik bilgilerini gösterir şekilde düzenlenecek listesi orman idaresi ile maliye kuruluşuna bir yazı ekinde gönderilir. Bu yazıda; listede belirtilen taşınmazların ormanda kalan kısımlarına ait tapu kayıtlarının kamulaştırma suretiyle veya hükmen iptali sağlanmadıkça Hazine adına tescillerinin yapılmayacağı belirtilir.

Düzenlenen liste ile mahalli orman ve maliye kuruluşlarına yazılan yazıların birer örneği de tescil bildirim ekinde tapu müdürlüğüne de gönderilir.

Tescil bildiriminde; mükerrerlik teşkil eden, gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tescilli taşınmazların yüzölçümleri, ormanın/6831 sayılı Kanununun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alanın yüzölçümünden düşülür.

Tapu müdürlüğüne; talep yevmiye defterine kaydedilerek;

Devlet Ormanları “Orman” vasfı ile Hazine adına, Hükmi Şahsiyeti Haiz Amme Müesseselerine ait ormanlar “Orman” vasfı ile bu müesseseler adına, hususi ormanlar ise sahipleri adına “Özel Orman” vasfı ile ve tescil bildiriminde yazılı yüzölçümleriyle tescil edilir.

6831 sayılı Kanununun 2 nci maddesinin (A) veya (B) bentlerine göre Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerler ise orman tapuda tescilli ifrazen, orman tapuda tescilli değilse ihdasen, orman tahdit tutanaklarında belirtilen (muhtesat dışındaki) vasfı ile ve tescil bildiriminde yazılı yüzölçümleriyle Hazine adına tescil edilir.

Tescil sırasında, kadastro müdürlüğüne tescil bildirim ekinde gönderilen listede mükerrerlik teşkil ettiği belirtilen gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına kayıtlı parsellerin tescilli oldukları tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine;

Ormanla aralarında mükerrerlik bulunanlarda, ***“Taşınmazın tamamı/...m2 lik kısmı, ... ada... parsel olarak tescilli orman sınırı içinde kalmaktadır.”*** şeklinde,

Aynı yevmiye ile belirtme yapılarak, sonucundan bu parsellerin maliklerine ve varsa aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

Bilahare, gerçek ve tüzel kişilere ait tapu kayıtlarının mahkeme kararları ile iptal edilmesi veya kamulaştırılması durumunda, kadastro müdürlüğüne düzenlenecek tescil bildirimine istinaden, tamamen mükerrer olanlarda iptal edilen parsellerin kütük sayfaları kapatılıp, kısmen mükerrer olanlarda ise ifraz yapılmak suretiyle orman parseliyle tevhit yapılır. Tevhit işlemi için belediye encümeni veya il genel meclisi kararı aranmaz.

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanununun 7 nci maddesinin ikinci fıkrası ile “Birinci fıkra kapsamında kalan taşınmazlardan orman sınırı dışına çıkartılacak yerlerde bulunan ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulması gereken taşınmazların tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulmaz ve bunlar hakkında dava açılmaz.” hükmü getirildiğinden, bu madde hükmü ve 2018/3 nolu genelge gereğince bundan böyle, kadastro (kadastro-tapulama) sonucu gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tescilli olmasına rağmen, orman kadastrosu sonucu, 6831 sayılı Kanununun 2/B maddesine göre Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan saha içinde kısmen veya tamamen kalan parsellerin tescilli oldukları tapu kütük sayfasının beyanlar hanesinde 2/A ve 2/B belirtmesi konulmaz.

Hazine Adına Tescilli Taşınmazlarda Uygulama:

Kesinleşmiş orman haritalarına göre; tapulama ve kadastro çalışmaları sonucu veya mahkeme kararı ile ya da idari yoldan Hazine adına tescil edilmiş taşınmazlardan, kısmen orman sınırı içinde ya da 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddelerine göre orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalanlar varsa, bunlardan üzerinde müstakil ve daimi aynı hak tesis edilmemiş olanların kadastro müdürlüğünce düzenlenen beyannameye göre bu kısımlarının ifrazı yapılır. İfraz işlemi sırasında kütük sayfası kapatılmaz, ifraz edilen kısmın yüzölçümü, nedeni açıklanmak suretiyle (yola terklerde olduğu gibi) parselin yüzölçümünden düşülür. Yüzölçümünden düşülen kısımlar, orman veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alanlara dâhil edilir. Sayfalar arasında münakale sağlanır ve paftalarında da gerekli değişiklikler yapılır.

Tamamı orman sınırı içerisinde ya da 2/A veya 2/B sahasında kalan Hazine adına kayıtlı taşınmazlardan, üzerinde müstakil ve daimi aynı hak tesis edilmemiş olanların tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine **"tamamı orman sınırı içinde/6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır."** şeklinde uygun olan belirtme yapılmak suretiyle kütük sayfası kapatılır. Kütük sayfası kapatılan taşınmaz orman veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alana dâhil edilir.

Üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilmiş Hazine adına kayıtlı taşınmazlarda ise, sadece zemine ilişkin sayfada **"Tamamı/ ... m2 lik kısmı ormanda/6831 sayılı Kanunun 2/A ya da 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır."** şeklinde uygun olan belirtme yapılır ve kütük sayfası kapatılmaz. Bu kısımların yüzölçümü, tescil bildiriminde, orman, 2/A ve 2/B alanlarının yüzölçümünden düşülür.

Hazineye ait taşınmazların takibi açısından bu uygulamaların sonucundan tapu müdürlüğünce mahalli maliye kuruluşuna açıklayıcı yazı ile bilgi verilir. Yüzölçümü değişenlerde ise yeni tapu senedi düzenlenerek gönderilir.

Otlak, Kışlak, Yaylak gibi Orta Malı Olarak Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerde Uygulama:

Kesinleşmiş orman haritalarına ve tahdit tutanaklarına göre, mera, yaylak, kışlak gibi vasıflarla orman sınırları dışına çıkarılan kamu orta malı taşınmazlar, 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine tabi tutularak özel siciline kaydedilir.

6831 sayılı Kanunun 1 inci Maddesine göre Orman Sayılmadığından Orman Sınırı Dışında Bırakılan Yerlerde Uygulama:

a) **Çalışma Alanı Sınırı Dışında Orman Olarak Kadastro Harici Bırakılan Yerlerde;** Kadastro (Kadaastro-tapulama) çalışmaları sırasında çalışma alanı sınırı (*birlik genel sınırı*) **dışında** orman olarak kadastro harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Kanuna göre orman kadastrosu yapılarak

kesinleşmiş olması durumunda, kesinleşen orman haritasında 6831 sayılı Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmadığından (*orman haritasında sarı renkle boyalı yerler*) orman sınırı dışında bırakılan yerler varsa, bu yerler idari sınırı içinde kaldığı birimden programa alınıp 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulur.

b) Çalışma Alanı Sınırı İçinde Orman Olarak Kadastro Harici Bırakılan Yerlerde; 5831 sayılı Kanunla 3402 sayılı Kanuna eklenen geçici 8 inci madde ile **“Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında... çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastro yapılır.”** hükmü getirilmiştir.

Bu konuda 2018/3 nolu genelgenin I-E maddesinde ve **“IV-Kadastro veya Tapulaması Tamamlanmış Çalışma Alanlarında, Orman Kadastro/Tahdidî Yapılmamış Ormanlarda Uygulama”** bölümünde açıklanmıştır.

Bu nedenle, 3402 sayılı Kanunun yayım tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önce, mülga 658, 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile 5602, 509 ve 766 sayılı Tapulama Kanunlarına göre yapılan kadastro/tapulama çalışmaları sırasında, çalışma alanı sınırı (*birlik genel sınırı*) içinde orman olduğu gerekçesi ile kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlar, daha sonra, 6831 sayılı Orman Kanununa göre yapılan orman kadastro sonucu kesinleşen orman haritalarında, Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmayan (*orman haritasında sarı renkle boyalı*) yer olarak orman sınırı dışında bırakılan alanlar varsa, bunlar programa alınmak suretiyle, 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastro yapılır.

Çalışma alanı sınırı içinde veya dışında orman olarak kadastroya tabi tutulmayan (*kadastro harici bırakılan*) yerlerde bu kere yapılacak kadastro çalışmaları sırasında mükerrerliğe meydan verilmemesi için, öncelikle, orman haritaları teknik yönden kontrol edilerek, teknik mevzuata uygun olduğu tespit edilenlerin doğrudan, teknik mevzuata uygun olmadığı tespit edilenlerde ise hataların giderilmesini müteakip, orman ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alanların öncelikle tapuya tescili sağlanır. Bundan sonra, sarı boyalı alanlarda kadastro çalışması yapılır.

Çalışmalara başlanmadan önce, daha önce o birimde yapılan kadastro çalışmaları sırasında düzenlenen belgesizler defteri, çalışma alanı (*birlik*) kayıt defteri, vergi kayıtlarının çıkarıldığı defter, uygulanmayan kayıtlar listesi temin edilir. Çalışma alanı kayıt defterindeki tapu kayıtları da güncelleştirilir.

6831 sayılı Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmadığından orman sınırı dışında bırakılan alanlarda yapılacak kadastro çalışmalarında, 3402 sayılı Kanunun mülkiyet tespitine yönelik tüm maddeleri değerlendirilir.

Ormanların kadastro kesinleşmekle, sınırları sabit hale geldiğinden; bu sınırlara bitişik gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara uygulanacak tapu kayıtları

ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerin kapsamı belirlenirken, taşınmazın ormana bitişik sınırı dışındaki diğer sınırlarının değişmez ve genişletilmeye elverişsiz olması kaydıyla, taşınmaz orman sınırına kadar tasarruf ediliyorsa, bu sınırda ve diğer sınırlarında başkaca genişletilmeye elverişli yerler de yoksa kayıt ve belgelerin miktarına değil, zeminde fiilen kullanılan sınırlara itibar edilir.

Taşınmazın ormanla müşterek olmayan sınırlarının değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte olması halinde, tapu kaydında veya belgelerde gösterilen miktara itibar edilir.

Miktar fazlası kısım, 3402 sayılı Kanun ve "*Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik*" hükümlerine göre, zilyetlikle iktisabı mümkün yerlerden olduğu ve zilyetlik şartlarının da gerçekleşmiş olduğunun tespiti halinde 40 ve 100 dönüm normları da dikkate alınarak sonucuna göre hak sahipleri adına, aynı sınırlar içinde tespiti yapılır ve belgesizden tespiti yapılan kısmın yüzölçümü tutanağın edinme sebebi sütununda yazılır. Miktar fazlası kısmın 40 ve 100 dönümü aşan kısmı varsa bu kısmın, ya da miktar fazlası kısım üzerinde zilyetlik şartları oluşmamış ise tamamının Hazine adına tespiti yapılır.

Miktar fazlası kısım, zilyetlikle iktisabı mümkün yerlerden olmaması halinde, taşınmazın niteliğine göre Hazine adına veya Orta Malı olarak tespiti yapılır.

Kayıt ve belgelere dayalı tespitlerde; kaydın hududu "orman" yazılı olmakla birlikte taşınmazın orman sınırına kadar tasarruf edilmemesi durumunda mevcut sınır esas alınarak değerlendirme yapılır. Bu sınır ile orman sınırı arasında kalan tasarruf edilmeyen yer, niteliğine göre Hazine adına veya Orta Malı olarak tespit edilir.

Askı ilan süresi içinde ormanın sınırlandırma ve tespitine dava açılması durumunda, ormanın davaya konu edilen sınırları kesinleşmeyeceğinden, bu sınırlara bitişik gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların tespiti sırasında dava devam ediyorsa, ormanla müşterek sınırları davalı bırakılır ve tutanakları düzenlendikten sonra açıklayıcı bir yazı ile kadastro mahkemesine intikal ettirilir.

Orman olarak kadastro harici bırakılan alanlarda, 6831 sayılı Kanun veya 3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesine göre orman kadastro yapılmadıkça, 3402 sayılı Kanunun geçici 8 inci maddesine göre, 3402 sayılı Kanun hükümlerince kadastro çalışması yapılmasına yönelik talepler karşılanmaz.

ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE KALAN ORMAN ALANLARININ SİNİLANDIRMA VE TESPİTİ

Kadastrosuna başlanan çalışma sınırı içinde kalan ormanların kadastroya tabi tutulmasında izlenecek yol; *3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ile, Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik' in 17*

nci maddesinde ve 30.05.2018 tarihli ve 2018/3 nolu “Ormanların kadastrosu ve tescili konulu” genelgede ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Ayrıca, TKGM ile Orman Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen, 04.09.2006 tarihli, 074/217–3275 sayılı yazı ile duyurulan **“3402 sayılı Kadaströ Kanununun 4 üncü Maddesi Uyarınca Yapılacak Orman Kadaströ Uygulama Talimatı”** ile de uygulamada birlik sağlanması amaçlanmıştır.

Kadaströ müdürlüklerince; Yıllık çalışma programları onaylandıktan sonra, mahalli orman kuruluşuna yazılacak yazı ile kadaströsuna başlanacak çalışma alanları bildirilerek, bu çalışma alanlarında orman bulunup bulunmadığı, varsa, bunların 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri uyarınca kadaströya tabi tutulup tutulmadığı, hususları sorulur. Ormanın kadaströsü yapılmış ise kesinleşmiş orman tahdit haritaları ile tutanaklarının gönderilmesi, kesinleşmiş orman tahdidi yoksa, 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında orman kadaströsü çalışmalarına başlanıp da halen devam eden yerlerin bulunup bulunmadığının bildirilmesi istenir

Ayrıca, kadaströ müdürlükleri ile orman işletme müdürlükleri arasında, sınırı içinde orman bulunan çalışma alanlarında hangi tarihlerde kadaströ çalışmalarına başlanacağını belirleyen bir zamanlama planı düzenlenir.

A- Orman Kadaströsü Kesinleşmiş Yerlerde Uygulama;

3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin son fıkrası *“Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”* hükmündedir.

27 Ocak 2009 tarihli ve 27123 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren 15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı **“Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”** un 3 üncü maddesi ile *“6831 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin yedinci fıkrasının birinci cümlesinden sonra gelmek üzere;*

“3402 sayılı Kadaströ Kanununa göre kadaströsuna başlanan çalışma alanlarında evvelce kesinleşmiş olan orman haritalarının kontrolü sonucunda tespit edilecek hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre oluşan kadaströ ekibince düzeltilir. Diğer vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar ise kadaströ müdürlüğüne mahalli orman kuruluşuna bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren onbeş günlük süre içerisinde orman kadaströ komisyonu görevlendirilir.” ibaresi eklenmiştir.

Buna göre, orman kadaströsü kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş veya edilmemiş) ormanlar ile 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) veya (B) bendi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarma işlemleri kesinleşmiş yerlerin, çalışma alanı sınırı içinde kalan kısımlarına ait haritaların kontrolü sonucunda tespit edilecek hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları; 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre oluşan kadaströ ekibine kontrol mühendisinin de katılımıyla düzeltilerek yüzölçümü hesaplanır. Düzeltme işlemine ilişkin zabıt düzenlenerek imzalanır. Diğer vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar ise, kontrol mühendisinin de katıldığı ekipçe düzenlenecek raporda açıklanır. Bu rapor, kadaströ müdürlüğüne açıklayıcı bir yazı ekinde, hatanın

bildirim tarihinden itibaren 15 günlük süre içinde oluşturulacak orman kadastro komisyonunca düzeltilmesi amacıyla mahalli orman kuruluşuna gönderilir.

Orman kadastrosu çalışmalarında ve orman haritalarındaki teknik hata düzeltmelerinde 2018/3 nolu genelge (*Orman Genel Müdürlüğü ile Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen 06.01.2012 tarihli protokol*) hükümlerine uyulur.

6831 Sayılı Orman Kanununa Göre Orman Tahdidi veya Kadaströsu Yapılarak Kesinleşmiş ve Tapuya Tescili Yapılmış veya Yapılmamış Olan Orman Haritalarının Düzeltme İşlemleri ile 6831 sayılı Kanuna göre Yapılacak veya Yapılmakta Olan Orman Kadaströsu Çalışmalarında TKGM ile Orman Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen 15.01.2013 tarihli “Uygulama Talimatı” nda yer alan usul ve esaslara (2018/3 ve 2018/13 nolu genelge) uyulur.

Orman Genel Müdürlüğü ile TKGM arasında düzenlenen, 04.09.2006 tarihli 074/- 217-3275 sayılı yazı ile duyurulan “**3402 Sayılı Kadaströ Kanununun 4 Üncü Maddesi Uyarınca Yapılacak Orman Kadaströsu Uygulama Talimatı**” uyarınca orman idaresince hatanın giderilmesine yönelik çalışmanın kadaströ çalışmasını aksatmayacak şekilde yapılması gerekmektedir. Kadaströ müdürlükleri, özellikle ihaleli kadaströ çalışması yapılan yerlerde düzeltme ile ilgili olarak orman idaresine yazdıkları yazının sonucunu takip ederek gerekli önlemleri almalıdır.

Haritaları yürürlükteki teknik mevzuata uygun olduğu tespit edilen veya uygunluğu sağlanan, ormanlar ile aynı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmış ve çıkartma işlemi kesinleşmiş alanların, bulunduğu adanın son parsel numarası altında tapu kütüğüne tescilleri yapılır. Ormana bulunduğu adanın son parsel numarası verilmesi ada birleşmelerine neden oluyorsa, (Devlet Demiryolları güzergâhlarında olduğu gibi) müstakil bir ada numarası altında tescili yapılır. Orman ve 2/A-B alanlarının daha önce zabıt defterine tescilleri yapılmışsa tapu kütüğü ile zabıt defterindeki kayıtları arasında münakalesi sağlanır.

Kadaströ çalışmaları sırasında, kadaströsu kesinleşmiş ormanlara ve 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre orman sınırı dışına çıkarılan yerlere bitişik gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların, bu yerlerle müşterek olan sınırları, kesinleşmiş ve teknik mevzuata uygun olduğu tespit edilmiş veya uygunluğu sağlanmış orman haritalarındaki sınırlar esas alınarak belirlenir.

Orman kadaströsu kesinleşmiş ormanlar ile 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkartma işlemi kesinleşmiş alanlar, 3402 sayılı Kanuna göre yapılan çalışmalar sırasında kadaströya tabi tutulmayacağından bu yerler için kadaströ tutanağı tanzim edilmez. Askı ilanı aşamasında bu yerler askı ilanına da alınmaz.

Orman kadaströsu kesinleşmiş ormanlar ile 6831 sayılı Kanunun 2/A-B maddesine göre orman sınırı dışına çıkarılan ve çıkarma işlemi kesinleşen yerler içerisinde taşınmazı bulunduğu gerekçesi ile belgesizden veya belgeye dayalı olarak yapılacak mülkiyet iddiaları dikkate alınmaz ve ilgililerine konunun hükmen halledilmesi gerektiği yolunda bilgi verilir.

B- 6831 Sayılı Kanuna Göre Orman Kadastrosuna Başlanılmış ve Çalışmalar Halen Devam Yerlerde Uygulama;

3402 sayılı Kanunun Geçici 7 nci maddesi *“Bu Kanuna göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastrosu, orman kadastro komisyonlarınca sonuçlandırılır.”* hükmünde iken, 27 Ocak 2009 tarihli ve 27123 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren 15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı *“Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”* un 9 uncu maddesi ile 3402 sayılı Kanuna *“Geçici Madde 7”* eklenmiş ve bu madde ile *“Bu Kanuna göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastrosu, bu Kanunun 4 üncü maddesine göre sonuçlandırılır.”* hükmü getirilmiştir.

Buna göre, orman kadastro komisyonlarınca başlanmış ve henüz sonuçlandırılmamış orman kadastrosu çalışmaları sırasında düzenlenmiş olan orman sınırının tespitine yönelik teknik ve hukuki belgeler ile haritalar, devir-teslim zabtı düzenlenmek suretiyle kadastro ekibince teslim alınır. Bu belgeler ve haritalardan teknik mevzuata uygun olanlar aynen esas alınır. Uygun olmayanlar ise teknik mevzuatına uygun hale getirilmesi sağlanmak suretiyle çalışmalara kaldığı yerden devam edilerek sonuçlandırılır.

Ancak, orman kadastro komisyonlarınca başlanan çalışmalar sonuçlandırılarak askı ilanına alınmış ise, kesinleştirme işlemleri orman kadastro komisyonlarınca yapılır.

6831 sayılı Kanuna göre Orman Kadastrosuna Başlanılmamış Çalışma alanlarında Uygulama;

Çalışma alanında orman bulunması ve ormanın 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastrosuna başlanılmamış olması halinde, bu ormanın kadastrosu ile ormanın içinde veya bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmaz malın ormanla olan müşterek sınırlarının tayini ve tespiti kadastro ekibi tarafından yapılır. Ancak, 22/02/2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi hükmü nedeniyle, bu çalışmalarda kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirilmesi zorunludur.

Ormanın sınırları; Hava fotoğrafı, 1/25 000 ölçekli harita ve amenajman planları, zemin durumu ile tapu ve vergi kayıtlarının birlikte değerlendirilmesi suretiyle tespit edilmesi gerekir.

Orman işletme müdürlükleri; 04.09.2006 tarihli ve 074/217–3275 sayılı yazı ile duyurulan *“3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü Maddesi Uyarınca Yapılacak Orman Kadastrosu Uygulama Talimatının”* 4 üncü maddesine göre, kadastro müdürlüğü ile birlikte düzenledikleri zamanlama planına göre kadastrosuna başlanacak çalışma alanlarındaki ormanlara ait en eski tarihli hava fotoğraflarını, 1/25000 ölçekli haritaları, Amenajman planlarını, mahkeme kararlarını ve nitelik

(vasıf) tespitine yarayan diğer belgeleri süratle temin etmek ve hava fotoğraflarının değerlendirilmesini çalışmalara başlanmadan önce yapmakla yükümlüdür. Sınırları belirlenen her orman parseli için birer kadastro tutanağı düzenlenir.

Kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda; ekip görevlileri yapmış oldukları incelemeleri ve kanaatlerini, hangi belgeleri değerlendirdiklerini ve orman sınırını ne şekilde belirlediklerini tereddüde yer verilmeyecek şekilde açıklarlar. Değerlendirmeye esas alınan belgeler kadastro tutanağının ilgili sütununa yazılmak sureti ile tutanağa eklenir.

Düzenlenen tutanaklar, muhtar ve bilirkişilerle varsa düşünce ve tanıklığına başvuru olan kişilerle birlikte kadastro teknisyenleri, orman ve tarım kuruluşu görevlilerince imzalanır.

Kadastro Komisyon tutanaklarının düzenlenmesinde de bu esaslara uyulur.

Muhtar ve Bilirkişiler Çalışmalara Katılmaz ise; Ormanla ilgili çalışmalara, muhtar ve bilirkişilerin herhangi bir gerekçe ile katılmamaları halinde, çalışmalara bunların yokluklarında devam edilir. Ancak, bunların çalışmalara katılmama nedenleri kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanır. Kadastro tutanağı ile diğer ilgili belgelerdeki muhtar ve bilirkişilere ait imza bölümlerine “*çalışmalara katılmadı*” ibaresi yazılır.

İtiraz; Ormanların sınırlandırma ve tespitine, orman parseli için kadastro tutanağının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanağın düzenlendiği tarihe kadar itiraz edilebilir. İtiraza konu orman parsellerine ait kadastro tutanakları yedi günlük süre içerisinde kadastro komisyonuna intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir. ***Orman parselleri için bilgilendirme ilanı yapılmaz.***

İtirazın İncelenmesi; ormanın sınırlandırma ve tespitine yapılacak itirazlar, itiraza konu parsellerin sınırlandırma ve tespitinde görev almayan orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile, ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirileceği kadastro komisyonunca, tutanakların komisyona intikal tarihinden itibaren on beş gün içinde veya gerekçe gösterilmek suretiyle çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar, incelenerek sonuçlandırılır.

Aynı orman parseli için birden fazla itiraz bulunması halinde, kadastro komisyonu bu itirazların tümünü birlikte inceler. İnceleme sırasında; İtiraza konu yerlerin, hükmi şahsiyete haiz amme müesseselerine ait orman veya hususi orman ya da özel mülkiyete konu olabilecek kültür arazisi olmasına rağmen Devlet ormanı olarak sınırlandırma ve tespiti yapılmış ise ormanın sınırı bu duruma uygun hale getirilerek sınırlandırması düzeltilir. Düzeltme sonucu hükmi şahsiyete haiz amme

müesseselerine ait ormanlar ile özel ormanlar, kadastro komisyonunca ayrı bir parsel numarası ile sınırlandırılıp hak sahipleri adına tespit edilir. Özel mülkiyete konu kültür arazisi nitelikli yerler ise ormanın askı ilanını müteakiben kadastronu yapılmak üzere orman sınırı dışında bırakılır. Yapılan inceleme ile sonuçları kadastro komisyon tutanağında açıklanır.

Ormana bitişik bulunan kültür arazisi nitelikli taşınmazlar ile kadastro komisyonunca, orman sınırı dışında bırakılan özel mülkiyete konu kültür arazisi nitelikli yerler, orman için yapılan askı ilanı sonuçlarına (ormanın *davalı veya kesinleşme durumuna*) göre kadastroya tabi tutulur.

Ormanların kadastronu kesinleşmekle sınırları sabit hale gelir. Bu sınırlara bitişik gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara uygulanan tapu kayıtları ile 3402 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerin kapsamı belirlenirken, taşınmaz orman sınırına kadar tasarruf ediliyor ve bu sınırdaki başkaca (*orman dışında*) zilyetlikle iktisabı mümkün olmayan yerler de yoksa, kaydın miktarına değil zeminde fiilen kullanılan sınırlara itibar edilir.

Ölçülmedik Orman Parseli Kalmadığına Dair Tutanak Düzenlenmesi, İlan ve Tescil;

Çalışma alanındaki ormanların, bu ormanların içinde ve bitişğinde bulunan her çeşit taşınmazlarla olan müşterek sınırları da belirlenmek suretiyle sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında ve orman parsellerine yapılan itirazların komisyon çalışmaları sonuçlandığında, ekip görevlilerince "*çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin*" tutanak düzenlenir.

Orman parselleri bu tutanak tarihinden itibaren on gün içinde Genel Müdürlükten izin alınmaksızın otuz günlük askı ilanına alınır.

Askı ilanı sırasında, sınırlandırma ve tespitlerine dava açılmayan orman parsellerine ait kadastro tutanakları kesinleştirilerek, o çalışma alanı için açılacak tapu kütüklerine tescilleri yapılır.

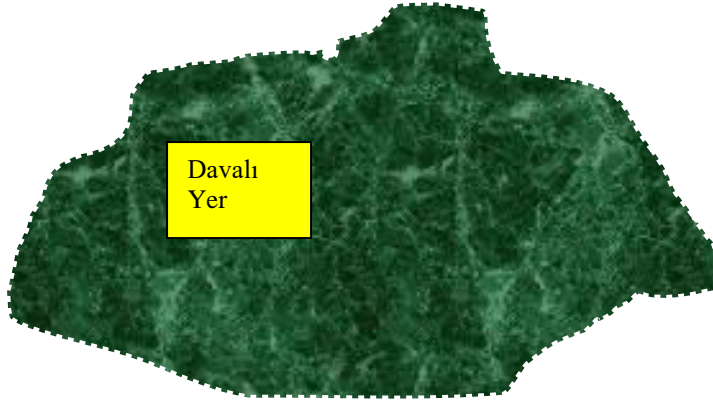
Askı İlanında Orman Parseline Dava Açılırsa;

Askı ilanı sırasında ormanın sınırlandırma ve tespitine dava açılması durumunda, kadastronu kesinleştirilmez ve kadastro tutanağının tasdikli bir örneği müdürlükte alıkonmak suretiyle aslı kadastro mahkemesine gönderilir.

Dava gerçek veya tüzel kişilerce, orman parseli içinde kalan bir yere orman olmadığı gerekçesi ile açılmış ise;

Aşağıdaki örnekte görüldüğü gibi, orman parseli içindeki bir yere orman olmadığı gerekçesi ile dava açılırsa, sadece orman parseli davalı bırakılır. Bu durumda, ormanın sınırları ile ilgili bir ihtilaf bulunmadığından ormana bitişik

taşınmazların tespitleri (Orman parseline açılan dava yönüyle) davasız olarak yapılır.



Dava gerçek veya tüzel kişilerce, ormana sınır taşınmazının bir bölümünün orman sınırı içinde bırakıldığı gerekçesi ile açılmış ise; bu durumda, orman parselinin kadastrosu sınır yönüyle, yani davaya konu edilen taşınmazın ormanla müşterek sınırı yönüyle kesinleşmeyeceğinden, davaya konu taşınmazın sadece ormanla müşterek sınırı davalı bırakılır. Ormana mücavir olup da dava konusu olmayan diğer parseller yönüyle orman sınırı kesinleşir.

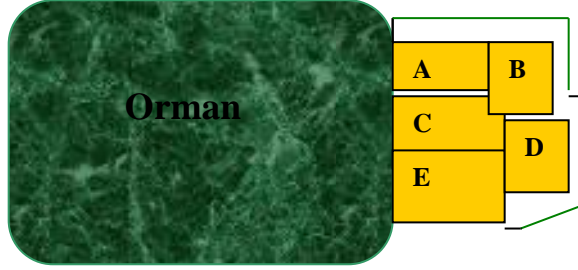
Aşağıdaki örnekte olduğu gibi, (B) parselinin maliki, orman parseli içinde kalan (A) harfli kısmın kendisine ait (B) parselinin uzantısı olduğu için dava açmıştır. Bu durumda, orman parselinin (B) parseline mücavir olan sınırı (yani A ve B' yi ayıran sınırı) davalı bırakılır. Ormanın diğer sınırları ise kesinleşir.

(B) parselinin kadastrosu sırasında bu parselin maliki belirlenir. Ancak ormana bitişik sınırı (yani A ve B' yi ayıran sınır) davalı bırakılır ve yüzölçümü hesaplanmaz.



Dava orman idaresince, bir kısım orman alanının orman parseli dışında bırakıldığı gerekçesi ile açılmış ise; Dava orman parseli dışında kalan bir alan için açıldığından, davaya konu sınırlar içinde kalan gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar fiili zemin durumuna göre ayrı parseller altında sınırlandırılır. Ancak, bunların mülkiyeti davalı olduğundan malik tayini yapılmaz.

Örnek şekilde gösterildiği gibi, orman parseli dışındaki davaya konu alanda kalan (A, B, C, D, E) parselleri ayrı ayrı sınırlandırılır, ancak malikleri tayin edilmez ve davalı olarak tespitleri yapılır.



Yukarıdaki örneklere göre davalı olarak tespitleri yapılacak ormana mücavir parsellerin kadastro tutanaklarının edinme sebebi sütununda, kadastro mahkemesinde görülmekte olan orman parseli ile ilgili davanın dosya numarası ile davalı olarak tespit yapılma nedeni belirtilir. Kadastro tutanakları düzenlendikten sonra tasdikli birer örnekleri müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ve pafta örneği, ormanla ilgili açılmış bulunan dava dosyasına eklenmek üzere açıklayıcı bir yazı ile kadastro mahkemesine intikal ettirilir.

Ormanla ilgili açılacak davalarda kadastro müdürlükleri davalı olarak taraf gösterilmez.

Her hangi bir nedenle ormanla ilgili çalışmalar yapılamaz ise, çalışmalara ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda devam edilir. Ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda yapılan çalışmalar Genel Müdürlükten **izin alınmak** suretiyle kısmi olarak askı ilanına alınabilir. Bilahare, ormanla ilgili çalışmalar tamamlandığında, orman ile kısmi askı olarak ilana alınan yerler arasında kalan tampon alanların kadastrosu tamamlanır.

ORMANLARIN NİTELİK TESPİTİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKLİ OLAN HUSUSLAR

5304 sayılı Kanun ile değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca yapılacak orman kadastrosu çalışmalarında uygulama birliğinin sağlanabilmesi amacıyla; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Orman Genel Müdürlüğü arasında aşağıdaki uygulama talimatı düzenlenmiştir. (TKGM'nin 04/09/2006 tarihli ve B.09.1.TKG0100001- 074/-217-3275 sayılı yazısı eki Uygulama Talimatı)

3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNUN 4 ÜNCÜ MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ORMAN KADASTROSU UYGULAMA TALİMATI

1- Yıllık iş programları hazırlık çalışmalarında mahalli birimler (Kadastro Müdürlüğü ve Orman İşletme Müdürlüğü) o yıl için ormanla ilişkili köy veya mahalleleri programa almadan önce ortak yapılacak çalışma ile orman kadastrosuna başlanmış ve halen bitirilememiş köy veya mahalleleri tespit ederek bunlardan hangilerinin iş programına alınacağına karar verirler.

2- TKGM yıllık iş programının tasdikini müteakip bir örneğini OGM ye gönderir.

3- Kadastro Müdürlükleri program tasdikinden sonra çalışma yapacakları birimleri toplu olarak ilgili Orman İşletme Müdürlüklerine bildirir.

4- Orman İşletme Müdürlükleri bu bildirim üzerine 1/25 000 ölçekli en eski tarihli haritaları, Amenajman planlarını, hava fotoğraflarını, mahkeme kararlarını ve nitelik (vasıf) tespitine yarayan diğer belgeleri süratle temin eder. Hava fotoğraflarının değerlendirilmesi ve incelenmesi ile ilgili olarak mahalli birimlerde imkan varsa değerlendirmeler mahallinde yapılacak, aksi halde OGM den değerlendirme ile ilgili olarak talepte bulunulacaktır. Değerlendirme çalışmaları 7 günlük sürenin başlama tarihinden önce bitirilecektir.

5- Kadastro Müdürlüklerinden gelen yıllık iş programına göre Orman İşletme Müdürlükleri gerektiğinde kadastro müdürlükleri ile irtibat sağlayarak çalışmalara katılacak Orman Yüksek Mühendisi ve Orman Mühendisi adedini belirlerler. Elemanların yetersizliği tespit edilirse Orman Bölge Müdürlüğünden talepte bulunurlar. Bölge Müdürlüğü imkânları da yetersiz kalıyorsa eleman görevlendirilmesi için OGM den talepte bulunulur.

6- Orman Kadastrosuna başlanılmamış yerlerde, ormanla ilgili kadastro çalışma alanı sınırı kadastro müdürlüklerince idari sınırlar dikkate alınarak belirlenir.

Orman kadastrosu kesinleşmiş yerlerde ise orman idari sınıra göre bölünmez ve hangi çalışma alanında orman kadastrosuna tabi tutulmuş ise orada bırakılacak şekilde çalışma alanı sınırı belirlenir. Bu durumda çalışmalara orman işletme müdürlüklerince temsilci gönderilerek katkı sağlanır. Orman Haritalarının teknik mevzuata uygun olmadığı tespit edilirse, kadastro müdürlüğünün çalışmalarını aksatmayacak şekilde hatanın giderilmesi işlemleri için OGM den süratle düzeltmelerin yapılması yönünde yetki alınması sağlanır. Kanuni işlemler sonrasında hata giderilerek kadastro müdürlüğüne gönderilir.

7- Kadastroya açılacak çalışma alanlarında hangi tarihlerde çalışmalara başlanacağını, kadastro müdürlükleri ile orman işletme müdürlükleri birlikte yapacakları çalışma ile tespit ederek zamanlama planı düzenlerler. Bu planda meydana gelecek muhtemel değişiklikleri birlikte izler ve gerekli tedbirleri alırlar. Orman işletme müdürlükleri, zamanlama planında belirtilen günde ekibin oluşumu için görevlendirecekleri elemanların çalışmalara katılmalarını sağlayacaktır.

8- Ormanla ilgili arazi çalışmalarında kadastro müdürlüklerince düzenlenecek mesai başlama ve bitim saatlerine aynen uyulacaktır.

9- Orman İşletme Müdürlükleri, ilgili çalışma alanlarına ait 1/25 000 ölçekli eski tarihli haritaları, amenajman planlarını, hava fotoğraflarını ve nitelik (vasıf) tespitine yarayan diğer belgelerin tasdikli birer örneklerini ihtiyaç duyulması halinde, ekibin kullanımı için kadastro müdürlüğüne gönderir.

10- Çalışma alanı sınırı içinde bulunan ormanların sınırlandırılmasına başlanmadan önce orman ile ilgili belgeler ve mülkiyet belgeleri çalışma alanı sınırı da dikkate alınıp ekip görevlileri ve kontrol elemanları ile birlikte ön değerlendirmesi yapılır. Bu değerlendirme sonucunda çalışma alanında orman bulunmadığı tespit edilirse gerektiğinde arazi incelemesi de yapılarak orman bulunmadığına ilişkin tutanak düzenlenir.

Orman ile diğer mülkiyetlerin sınırını oluşturan orman sınırlarının tespitinde 5304 sayılı Kanun ile değişik 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinde ön görülen ekibin birlikte çalışması ve birlikte ve ortak sorumlulukla tespit yapması; Ekip tarafından yapılacak tespitlerde 6831 sayılı Kanun ve 3402 sayılı Kanun hükümleri ve ilgili yönetmeliklerde yer alan hususlar aynı anda, birlikte ve ortak sorumlulukta tespit yapılması esastır. Ekip tarafından yapılacak tespitlerde 6831 sayılı Kanun ve 3402 sayılı Kanun hükümleri ve ilgili yönetmeliklerde yer alan hususlar aynı anda ve birlikte uygulanarak, 1/25000 ölçekli en eski tarihli haritalar, stereoskop ile değerlendirilen hava fotoğrafları, amenajman haritaları, tapu kaydı ve her türlü mülkiyet belge ve bilgileri, varsa her ölçekte hali hazır harita ve uydu görüntüleri ile toprağın niteliği (tarım toprağı veya orman toprağı olup olmadığı), zemindeki durum, ağaçların durumu, cinsi ve yaşı gibi hususlar birlikte ele alınarak sınırlar belirlenecektir. Bu değerlendirme sırasında 3116, 4785 ve diğer Kanunlarda öngörülen 1945 ve daha önceki yıllarda orman olup olmadığı hususları araştırılır. Her iki kurumun imkânları yanında, yüklenicilerin, üniversitelerin ve diğer kurumların imkân ve gücünden yararlanılır.

Ekipçe birlikte tespit yapılmaması veya görüş ayrılığı bulunması halinde kadastro tutanağında gerekli ve ayrıntılı açıklama yapılarak kanun ve yönetmeliklerde öngörülen hususlar çerçevesinde kadastro komisyonuna intikal ettirilir. Kadastro komisyonu yukarıda fıkralarda belirtilen hususlara uyularak mevzuatta belirtilen şekilde tespit yapar.

11-Büroda yapılacak değerlendirme ve zemin etütlerine göre çalışma alanı içinde orman bulunduğunun tespiti halinde sınırlandırma ve tespitler aşağıdaki hususlar dikkate alınmak suretiyle yapılacaktır.

a- Öncelikle sınırlandırılacak ormanın 4785, 5653, 5658, 3573 ve 4342 sayılı kanunlar ile diğer ilgili kanunlara göre durumu,

b-6831 sayılı kanunun 1 nci maddesi birinci fıkrası ile istisna fıkralarına göre durumu,

c- Yapılacak uygulamanın “6831 sayılı Orman Kanununa Göre Orman Kadastrounun Uygulanması Hakkında Yönetmelik” in 26, 27 ve 28 nci maddesi kapsamında (*halen Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliği*) Devlet ormanı mı, orman sayılmayan yer mi, yoksa Devletten başkasına ait ormanlardan olup olmadığının araştırılması,

d-Sınırlandırmalarda gerek kanun ve gerekse yönetmeliklerde açık olarak belirtilmiş olan mülkiyete yönelik unsurlar tespit edilir. Bu tespitler sonucunda büro ve arazi bütünlemesi sonucu tespit edilecek orman sınırı içerisinde kalan alanlarda 6831 sayılı Kanunun 1 nci maddesi birinci fıkrası ile istisna fıkralarına (*A, B, C, Ç, D, E, F, G, H, İ ve J fıkraları*) göre orman sayılan ve sayılmayan yerler belirlenecek ve orman sayılmayan (*Orman tahdit haritalarında sarı alan olarak gösterilecek yerler*) taşınmaz mallar orman parseli dışında bırakılır.

Belirlenen orman sınırı dışında 4785 sayılı Kanunun 2 nci ve 20 Kasım 2012 tarihli ve 28473 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliği*” ne göre 3 hektar ve daha büyük tapulu araziler *Özel Orman Vasfı* ile kayıt maliki adına sınırlandırılır.

Orman sınırları dışında ve 3 hektardan az sahipli arazilerdeki ağaç ve ağaççıklarla kaplı yerler aynı Yönetmeliğin 24 ncü maddesi kapsamında ki sahiplilik esaslarına uyması halinde orman sayılmaz ve orman sınırı dışında bırakılır.

e-Orman ile ilgili kadastro tutanakları düzenlenirken ekip görevlileri; yapmış oldukları incelemeleri ve kanaatlerini, hangi belgeleri değerlendirdiklerini edinme sebebi sütununda açıkça yazarlar. Değerlendirmeye esas belgeler tutanağın ilgili sütununa yazılmak sureti ile tutanağa eklenir. Komisyon tutanaklarının düzenlenmesinde de bu esaslara uyulur.

12-Uygulama sırasında çözüme kavuşturulamayan sorunlar zaman kaybetmeden gerek Kadastro Müdürlüğü gerekse Orman İşletme Müdürlüğü aracılığı ile Bölge Müdürlüklerine intikal ettirilmek suretiyle çözüme kavuşturulur. Bölge Müdürlüklerince de çözümlenemeyen sorunlar Genel Müdürlüklere intikal ettirilir.

Söz konusu talimatın 11/d maddesi ile; 4785 sayılı Kanunun 2 nci ve 20 Kasım 2012 tarihli ve 28473 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliği*” nde 3 hektar ve daha

büyük tapulu arazilerin “*Özel Orman Vasfı*” ile kayıt maliki adına sınırlandırılacağı belirtilmiştir.

6831 sayılı Orman Kanununun orman sayılacak yerler ile istisna bentlerini içeren 1 inci maddesi aşağıya yazılmış olup, ayrıca, maddede yer alan tanımlar ile istisna bentlerinin açıklaması yapılmıştır.

6831 SAYILI ORMAN KANUNU

6831 sayılı Orman Kanununa göre orman ve orman sayılmayan yerler bu Kanunun 1 inci maddesiyle açıklanmıştır.

“Madde 1 – *Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.*

Ancak :

A) Sazlıklar;

B) Step nebatlarıyla örtülü yerler;

C) Her çeşit dikenlikler;

Ç) Parklar;

D) (Değişik: 23/9/1983 - 2896/1 md.) Şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,

E) Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmeyen ağaç ve ağaççık nevelerinin bulunduğu yerler;

F) (Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halinde ki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,

G) (Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.) Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,

H) (Değişik: 5/11/2003-4999/1 md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleri ile özel mülkiyette bulunan ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan (...)⁽¹⁾ fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaççıklar;

İ) (Değişik : 23/9/1983 - 2896/1 md.) Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet Ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabani zeytinlikler ile 9/7/1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda tasrih edilen yabani veya aşılanmış fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar.

J) Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler, orman sayılmaz.”

(1) Bu arada yer alan “... kızılağaçlıklar ile aşılı kestanelikler, ...” sözcükleri, An.Mah.nin 17/3/2004 tarihli ve E.:2003/100, K.:2004/33 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden madde metinden çıkartılmıştır.

K) (Ek: 28/10/2020-7255/3 md.) Orman sınırları dışında olup, alan büyüklüğüne bakılmaksızın sahipli arazilerde, ekim ve dikim yolu ile yetiştirilen her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler, orman sayılmaz.

6831 sayılı Yasanın 1 inci maddesinin 1 inci fıkrasında orman'ın tarifi yapılmış, 2 nci fıkrasında ise orman sayılmayacak yerler bentler halinde sıralanmıştır.

1 inci Maddede Geçen Tanımlar;

Yerleri ile birlikte: Ağaç ve ağaççıkların kapladığı yerler ile üzerindeki ağaç ve ağaççıklar tabi veya suni etkenlerle ortadan kaldırılmış sahaları ifade eder. (Örneğin; ağaç kesmek suretiyle orman boşluğu haline getirilmiş yerler).

Tabi olarak yetişen; İnsan emeği olmadan kendiliğinden tabi olarak yetişen ağaç ve ağaççıklardır.

Emekle yetişen; İnsan emeği ile gerek ekim, gerekse dikim yoluyla yetişen ağaç ve ağaççıklardır.

Ağaç; En az sekiz metre ve daha yukarı boy yapabilen kökü, gövdesi tepesi olan odunsu bitkilere, yaşı, çapı ve uzunluğu ne kadar olursa olsun ağaç denir.

Ağaççık; Dallarının çoğalması ve genişlemesi neticesinde yayvanlaşan, genel olarak genişlemesine bir büyüme şekli gösteren, boyu 8 metreyi bulmayan uzun ömürlü odunsu bitkilere çapı ve yaşı ne olursa olsun ağaççık denir.

Topluluk; Ağaç ve ağaççıkların veya her ikisinin birlikte buldukları saha üzerinde tabi olarak 0,1 den daha fazla kapalılık teşkil etmesi halidir.

Kapalılık; Ağaç ve ağaççıkların buldukları sahaya göre toprağı siperleme oranıdır.

D) Şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,

Mezarlık: Köy, kasaba ve şehir halkının ölülerini defnettiği kadim yerlerdir. Bu yerler köy veya belediye tüzel kişiliği adına tescile tabi yerlerdir. Henüz tescil görmemiş fakat kadim mezarlık olarak kullanılan yerler de mezarlık olarak sayılır.

a- Kadim ve faal mezarlıklar; Evvelini kimsenin bilmediği kadar eski, eski zamana ait anlamına gelir. Bu yerler çok eskiden beri mezarlık olarak kullanılan ve halen ölü defnedilmeye devam eden yerlerdir.

b- Metruk mezarlıklar; Daha önce ölü defnedilmekte iken artık defin işlemi yapılmayan yerlerdir.

Kadastro çalışmaları sırasında bu nitelikleri taşıyan mezarlıklar orman sınırı dışında bırakılır ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/A maddesi uyarınca sınırlandırılarak tespiti yapılır.

E) Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmeyen ağaç ve ağaççık nevelerinin bulunduğu yerler;

Civar ormanlarda tabii olarak yetişmeyen, gerçek kişiler ile mahalli idareler tarafından ağaçlandırılan sahalardır.

Sahipliliği ispata yarayan belgelerin neler olduğu; 18.03.1993 tarihli ve 21528 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “**Orman Sayılmayan Yerlerdeki Ağaç Ve Ağaççıklardan Sahiplerinin Faydalanma Şekil ve Esasları Hakkında Yönetmelik**” in 14 ve 15 inci maddelerinde sayılmıştır. (Bu belgeler, aynı zamanda **Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliğinde** de belirtilmiştir.)

Bunlar; tapu kayıtları ile 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan zilyetliği tevsik edici belgelerdir. Ayrıca, Yönetmeliğin 15 nci maddesinde, Türk Medeni Kanununa göre veraset ilamı, istimlak kararı, cebri icralarda ihale kararı, tasarrufun tayininde esas alınması gereken unsurlar olarak sayılmış ve inceleme sırasında bu unsurların da göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir.

(E) bendinde sayılan yerlerin ormanın içinde veya bitişiğinde bulunması halinde, sahipliliğin tapu kaydı ile, dışında bulunması halinde ise tapu kaydı veya zilyetliği tevsike yarayan belgelerden birisi ile kanıtlanması gerekmektedir.

F) (Değişik: 22.5.1987 – 3373/1 md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halinde ki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler;

Tarım Arazisi; Üzerinde ekim, dikim, bakım, yetiştirme yapılarak veya doğrudan doğruya doğal faktörlerden yararlanarak tarımsal, sınai ve hayvan yemi olarak bitkilerin üretimine elverişli olan veya ıslah edilmek suretiyle üretime elverişli hale getirilmiş bulunan araziye tarımsal arazi denilmektedir.

Dağınık Olma; Ağaç ağaççıkların buldukları saha üzerinde tabii olarak 0,1 ve daha az kapalılık teşkil etmesi halidir. 0,1 den fazla kapalılık teşkil etmesi halinde ise topluluk denir.

Sıra; Küme vasfını taşımayan ağaç ve ağaççıkların bir veya birkaç sıra halinde bir biri ardınca yer almasıdır.

Küme; Kapalılık derecesi 0,1 den fazla olan ve aynı zamanda en çok 3000 m2 büyüklüğündeki ağaç ve ağaççıklarla kaplı örtüyü ifade eder.

Orman sınırı dışında, ziraat arazilerindeki sıra ve dağınık haldeki ağaç ve ağaççıklar ile yüz ölçümü üç hektarı aşmayan küme halindeki ağaç ve ağaççıklarla kaplı yerlerin zilyetlikle iktisabı mümkündür.

G) (Değişik: 22.5.1987 – 3373/1 md.) Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler;

Bu bentte, orman sınırı dışında olan yerlerin söz konusu edilmesi nedeniyle tapu kaydı zorunluluğu bulunmamaktadır. Sahiplilik 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerle kanıtlanabilir. Burada önemli olan husus taşınmazın 3 hektardan az olmasıdır. Tarım arazisi olarak kullanılması da koşul değildir. Ancak, bu bentte belirtilen alanın yüzölçümü **3 hektardan fazla ise özel orman olarak işlem göreceğinden** sahiplilik ancak tapu ile ispat edilebilir.

Bu maddede bahsi geçen ağaç ve ağaççık topluluklarının arazi üzerinde bir birinin devamı niteliğinde olması ve bütünlük teşkil etmesi gerekmektedir. Bir birinin devamı niteliğinde olmayan ve bütünlük teşkil etmeyen her bir parça yer ayrı ayrı değerlendirilmeye tabi tutulacaktır.

H) (Değişik: 05.11.2003 – 4999/1 md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleri ile özel mülkiyette bulunan ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaççıklar;

Bu durumdaki yerlerin mülkiyeti de, orman sınırı içinde ve bitişiğinde tapu kaydı ile dışında ise 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerle kanıtlanmalıdır. Kesinleşmiş mahkeme kararları da tapu kaydı niteliğindedir.

İ) (Değişik: 23.09.1983 – 2896/1 md.) Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet Ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabancı zeytinlikler ile, 09.07.1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda tasrih edilen yabancı veya aşılanmış fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar;

Bunlar, 3573 ve 6777 gibi özel yasalarına göre dağıtılan araziler olup, tapu kayıtları ile mülkiyetini kanıtlayanlar adına tespit edilir.

J) Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler;

Bu nitelikteki yerler orman sayılmamaktadır. Ancak, orman ve toprak muhafaza karakteri taşıyan fundalık ve makilikler orman sayıldığından orman olarak sınırlandırılması gerekir.

VASIF TAYİNİ VE MÜLKİYET TESPİTİNE AİT HUSUSLAR

6831 sayılı Orman Kanuna göre yapılacak ormanların kadastrusunda izlenecek yöntem, 20 Kasım 2012 tarihli ve 28473 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliği*” ve 04.05.2016 tarihli ve 29702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Hususi Ormanlar ve Hükmi Şahsiyeti Haiz Amme Müesseselerine Ait Ormanlar Yönetmeliği*” nde açıklanmıştır.

ÖZEL ORMAN

Mülkiyeti gerçek veya kamu tüzel kişilerine ait olan idare ve işletmesi sahipleri tarafından, kontrol ve denetimi ise Orman Genel Müdürlüğü tarafından yapılan ormanlardır.

Özel Orman Olarak Sınırlandırılacak yerler:

Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliğinin 17 inci maddesinde “*Hükmi şahsiyeti haiz amme müesseseleri ormanları ile hususî ormanların orman kadastro bu Yönetmelikte gösterilen esaslar dahilinde Komisyonlarca resen ve bedelsiz olarak yapılır. Komisyonlarca;*

a) 4785 sayılı Kanunun 2 nci maddesinde sayılan ve devletleştirme dışında bırakılan ormanlar,

b) 5658 sayılı Kanun uyarınca iade edilmiş ormanlar,

c) Kesinleşmiş mahkeme kararı veya Bakanlık Oluru ile teşekkül eden özel ormanlar,

ç) 4785 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 13/7/1945 gününden sonra orman idaresi hasım gösterilerek açılan dava sonunda alınan tapuların kapsadığı saha içerisinde kalan ormanlar,

d) Tapu ile sahipli arazi içerisinde bulunan ve 4785 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden sonra tabii olarak veya ekim-dikim yoluyla yetiştirilmiş ormanlar,

üç hektardan büyük bulunmak kaydıyla, özel orman olarak sınırlandırılır.”

Sınırlandırmada (a) ve (b) bentlerde yazılı ormanlarda devletleştirme tarihindeki sınırlar, (c) bendinde yazılı ormanlarda olur veya mahkeme kararındaki sınırlar, (ç) ve (d) bentlerinde zikredilen ormanlarda ise fiilî sınırlar esas alınır.

Sınırların sabit ve muayyen olmaması halinde olur yazısındaki yüzölçümüne itibar olunur. Ancak yüzölçümünde belirgin bir hata var ise hatanın nereden kaynaklandığı etraflıca tutanakta belirtmek suretiyle gerçek duruma itibar edilir.

Mahkeme kararında yüzölçümü konusunda hüküm olmasına rağmen sınırların sabit ve muayyen olmaması halinde ortaya çıkan yüzölçümü farkının tecviz dışında olması halinde İşletme Müdürlüğüne açılacak tespit davası sonucuna göre işlem yapılır.” hükmü yer almaktadır. Buna göre; yukarıdaki fıkralar kapsamında kalan ve 3 hektarı geçen yerlerin özel orman olarak sınırlandırılması yapılacaktır. Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan ve gerçek yüzölçümleri tapuda yazılı miktardan fazla olan 4785 sayılı Kanunun kapsamına girmeyen (Devletleştirilmemiş olan) gerçek veya tüzel kişilere ait ormanlar, tapu kaydının sınırlarının sabit ve muayyen olması halinde sahipleri adına, sınırlarının sabit ve muayyen olmaması halinde tasarrufu tetkik edilen ormanın bulunduğu mevkiye en yakın ve saha ile, kuvvetli münasebeti bulunan, tapuda yazılı sınırları cihet ve vasıf bakımından uygun olan sabit hudutlara göre tapuda yazılı saha miktarını geçmemek üzere sahipleri adına, geri kalanı Devlet adına sınırlandırılır.

Hususi (Özel) Orman:

04.05.2016 tarihli ve 29702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Hususi Ormanlar ve Hükmi Şahsiyeti Haiz Amme Müesseselerine Ait Ormanlar Yönetmeliğinin*” “*Tapu siciline belirtme konulması*” başlıklı 6 nci maddesi “*(1) İşletme müdürlüklerince, ada ve parsel listesi tapu müdürlüğüne gönderilerek tapu sicilindeki beyanlar hanesine;*

a) Hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanda veya hususi ormanda kaldığı,

b) Hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlarda Kanunun 47 nci maddesi uyarınca, ormanların parçalanarak şahıslara veya müesseselere toprağı ile birlikte devir ve temlik edilemeyeceği,

c) Hususi ormanlarda Kanunun 52 nci maddesi uyarınca, ekim ve dikim suretiyle meydana getirilen hususi ormanlar hariç olmak üzere hususi ormanların 500 hektardan küçük parçalar teşkil edecek şekilde parçalanıp, başkalarına temlik ve mirasçılar arasında ifrazen taksim edilemeyeceği ve üzerinde aynı madde hükmü dışında inşaat yapılamayacağı,

belirtmesi konulması istenir.” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda TKGM’nin 2018/3 nolu genelgesinin I-A maddesinde yer alan açıklamalara göre işlem yapılır.

KADASTROSU VEYA TAPULAMASI TAMAMLANMIŞ ÇALIŞMA ALANLARINDA, ORMAN KADASTROSU/TAHDİDİ YAPILMAMIŞ ORMANLARDA UYGULAMA

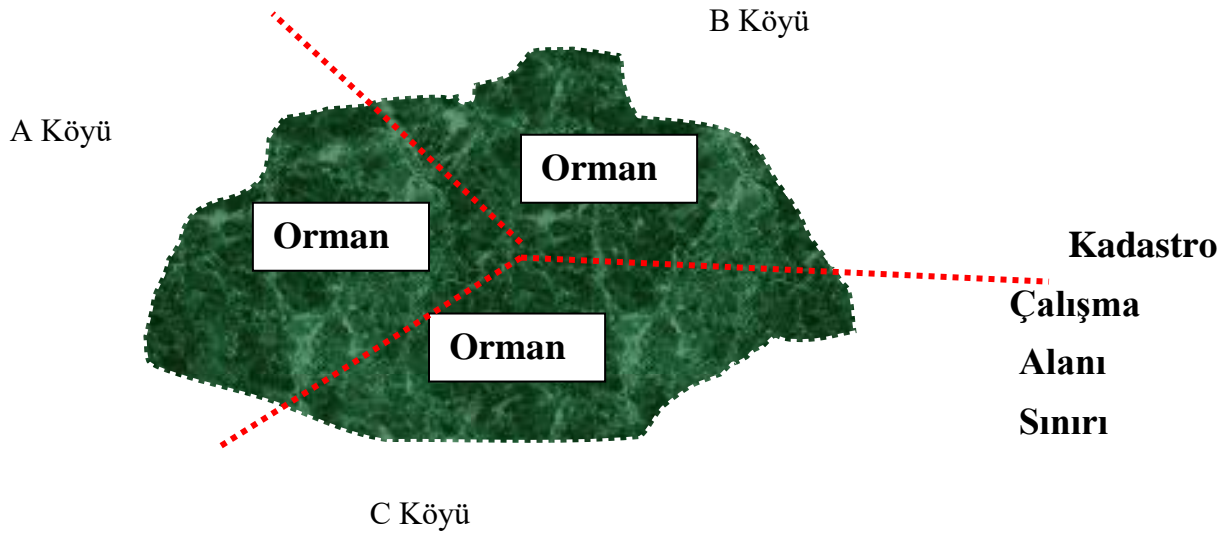
6495 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" 31 inci maddesi ile 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununa eklenen Ek 5 inci maddesi ile "*Kadastrosu veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında, orman kadastrosu ya da tahdidi yapılmamış ormanlar, 4 üncü ve 39 uncu maddelerde yer alan esaslar çerçevesinde kadastroya tabi tutulur.*" hükmü getirilmiş ve "Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"

15.04.2014 tarihli ve 28973 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tesis kadastrosu çalışmaları yapılacak olan veya çalışmalara başlanan çalışma alanlarındaki ormanların kadastrosu, 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre işleme tabi tutulur.

Kadastrosu/tapulaması tamamlanmış çalışma alanlarında, çalışma alanı sınırı içinde veya dışında henüz orman tahdidi/kadastrosu yapılmamış olan ormanlar ise 3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesi ve "*Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin*" 17 nci maddesinin (A) bendinin (c) alt bendinde yer alan hükümlere göre işleme tabi tutulur.

3402 sayılı Kanunun yayım tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önce, mülga 658 sayılı Kadaströ Kanunu, 2613 sayılı Kadaströ ve Tapu Tahriri Kanunu ile 5602, 509 ve 766 sayılı Tapulama Kanunlarına göre yapılan kadaströ/tapulama çalışmaları sırasında, çalışma alanı sınırı (*birlik genel sınırı*) **icinde** orman olduğu gerekçesi ile kadaströya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlardaki orman kadaströsu ya da tahdidi yapılmamış ormanlar, **çalışma alanı sınırı içerisinde kaldığı** köy veya mahalle biriminden;



Örnek: Kadastro çalışma alanı sınırları **icinde** tespit dışı bırakılmış ve kadaströsu yapılmamış orman alanları

Ormanların sınırlandırma ve tespitine süresi içerisinde itiraz edilmesi halinde, itiraza konu orman parsellerine ait kadastro tutanakları yedi günlük süre içerisinde kadastro komisyonuna intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Ormanla ilgili yapılan itirazların incelenmesinde kadastro komisyonuna da itiraza konu tespitlerde görev almayan Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisi iştirak ettirilir.

Aynı orman parseli için birden fazla itiraz bulunması halinde, kadastro komisyonu bu itirazların tümünü birlikte inceler. İnceleme sırasında, ibraz edilen belgeler, varsa mahkeme kararları, hava fotoğrafları ve orman haritaları, tapu ve vergi kayıtları gibi belgeler birlikte değerlendirilir. Değerlendirme sonucu hak iddiasına konu yer özel mülkiyete konu kültür arazisi olmasına rağmen orman sınırı içine alındığı tespit edilirse, ormanın sınırı bu duruma uygun hale getirilerek sınırlandırması düzeltilir ve yapılan inceleme ile sonuçları kadastro komisyon tutanağında açıklanır

Çalışma alanındaki ormanların, sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında, ekip görevlilerince çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanak düzenlenir.

Orman parselleri bu tutanak tarihinden itibaren on gün içinde kısmen otuz günlük askı ilanına alınır. Ormanın, daha önce kadastro/tapulama suretiyle gerçek veya tüzel kişiler adına sınırlandırma ve tespiti yapılmış taşınmazlara bitişik olması halinde, öncelikle bu parsellerin ölçü değerlerine göre tersimat kontrolü yapılır. Kontrol sonucu ölçü veya tersimat hatası bulunduğu tespit edilen kadastro/tapulama parsellerindeki bu hatalar, 3402 sayılı Kanunun 41 inci maddesi ile "*Kadaastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik*" veya 3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin (a) bendi ile "*Kadaastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik*" ya da 3402 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi ile "*Kadaastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik*" hükümlerine göre giderilir.

3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin (a) bendi ya da Ek 1 inci maddesine göre yapılacak düzeltmeler, orman kadastrosu ile birlikte ancak ayrı şekilde askı ilanına alınır. Orman veya düzeltme yönüyle askı ilanlarından birisine dava açılması durumunda diğer askı ilanındaki aynı yere de dava açılmış sayılır. Kadastro Müdürlüğünce her iki yönüyle Mahkemeye intikal ettirilir.

Kadastrosu/tapulaması yapılmış yerlerde yapılacak orman kadastrosu çalışmalarında kadastro/tapulama tespitlerine aynen uyulduğunda ve ölçme yapmaya lüzum kalmadığı tespit edildiğinde; kadastro/tapulama sınır ve ölçülerinin orman sınırı olarak aynen kabul edildiği kadastro tutanağının edinme sebebinde ayrıntılı olarak açıklanır.

Ancak, orman alanlarında yapılacak sınırlandırma ve tespit çalışmaları esnasında, kadastro/tapulama tespitlerine aynen uyulduğunda; hava fotoğrafları, 1/25.000 ölçekli harita ve amenajman planı ile kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre kadastro/tapulama parsellerinin kısmen ya da tamamen orman sınırları içerisinde kaldığı nedeniyle, orman aleyhine bir durumun tespiti halinde, orman sınırları; hava fotoğrafları, 1/25.000 ölçekli harita ve amenajman planı ile kesinleşmiş mahkeme kararları esas alınmak suretiyle belirlenir.

Sınırları belirlenen orman alanları ile daha önce kadastrusu/tapulaması kesinleşmiş gerçek veya tüzel kişiler adına tescilli parseller arasında mükerrerlik bulunması durumunda, ormanın bu sınırlar dışında kalan bölümü için kadastro tutanağı düzenlenir.

Kısmen ya da tamamen orman sınırları içerisinde kalan kadastro/tapulama parselleri için ise kadastro tutanağı düzenlenmez. Ancak, kadastro tutanağının edinme sebebinde hangi parsellerin kısmen veya tamamen ormanın sınırları içerisinde kaldığı gerekçeleri ile birlikte açıklanarak tutanağın beyanlar hanesinde ve askı ilan cetvelinin düşünceler sütununda belirtilir. Orman ile aralarında mükerrerlik bulunan kadastro/tapulama parsellerinin mükerrer kısımları orman için düzenlenen paftasında da gösterilir.

Askı ilanı sırasında dava açılmaması halinde, orman parsellerinin kadastro tutanakları kesinleştirilerek, üç aylık süre içerisinde o çalışma alanına ait tapu kütüklerine tescil edilir.

Orman parseli askı ilanı sonucu kesinleştirildiğinde, orman sınırı içerisinde kısmen ya da tamamen kalan ve üzerinde müstakil ve daimi aynı hak tesis edilmemiş olan Hazine adına tescilli parsellerin, belediye/il encümeni kararı aranmaksızın düzenlenecek tescil bildirimine göre orman parseli ile tevhidî yapılır.

Gerçek kişiler, Hazine dışındaki tüzel kişiler ve üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilmiş Hazine adına kayıtlı taşınmazlar da ise, tapu kütüğünün beyanlar hanesine *"Bu taşınmazın tamamı / m2 lik kısmı, orman sınırı içinde kalmaktadır."* yönünde belirtme yapılır.

3402 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan kadastro veya tapulama çalışmaları sırasında orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan ve yapılacak orman kadastrusu çalışmaları sırasında ise orman sayılmadığı gerekçesiyle orman sınırları dışında bırakılan tapulu ve tapusuz yerlerin, orman kadastrusunun askı ilan süresinin bitiminden sonra 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastrusu yapılır.

Daha önce 3402 sayılı Kanuna göre yapılan kadastro çalışmaları sırasında çalışma alanı sınırı dışında bırakılan ormanların bu maddeye göre yapılacak orman kadastrusu sonucunda, kesinleşen ormanlar ile idari sınır arasında kalan tapulu ve

tapusuz yerler varsa, bu yerler, orman kadastrasının askı ilan süresinin bitiminden sonra 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulur.

Kadastro/tapulama parsellerindeki fenni hataların düzeltilmesi sonucu, kadastro/tapulama parselleri ile bu maddeye göre yapılacak orman kadastro sonucunda kesinleşen orman sınırı arasında kalan tapulu ve tapusuz yerler varsa bu yerlerin de, orman kadastrasının askı ilan süresinin bitiminden sonra 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastro yapılır.

Bu üç halde yapılacak çalışmalar sırasında;

Ormanların kadastro kesinleşmekle, sınırları sabit hale geldiğinden; bu sınırlara bitişik gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara uygulanacak tapu kayıtları ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerin kapsamı belirlenirken, taşınmazın ormana bitişik sınırı dışındaki diğer sınırlarının değişmez ve genişletilmeye elverişsiz olması kaydıyla, taşınmaz orman sınırına kadar tasarruf ediliyorsa, bu sınırda ve diğer sınırlarında başkaca genişletilmeye elverişli yerler de yoksa kayıt ve belgelerin miktarına değil, zeminde fiilen kullanılan sınırlara itibar edilir.

Taşınmazın ormanla müşterek olmayan sınırlarının değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte olması halinde, tapu kaydında veya belgelerde gösterilen miktara itibar edilir.

Miktar fazlası kısım, 3402 sayılı Kanun ve *"Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik"* hükümlerine göre, zilyetlikle iktisabı mümkün yerlerden olduğu ve zilyetlik şartlarının da gerçekleşmiş olduğunun tespiti halinde 40 ve 100 dönüm normları da dikkate alınarak sonucuna göre hak sahipleri adına, aynı sınırlar içinde tespiti yapılır ve belgesizden tespiti yapılan kısmın yüzölçümü tutanağın edinme sebebi sütununda yazılır. Miktar fazlası kısmın 40 ve 100 dönümü aşan kısmı varsa bu kısmın, ya da miktar fazlası kısım üzerinde zilyetlik şartları oluşmamış ise tamamının Hazine adına tespiti yapılır.

Miktar fazlası kısım, zilyetlikle iktisabı mümkün yerlerden olmaması halinde, taşınmazın niteliğine göre Hazine adına veya Orta Malı olarak tespiti yapılır.

Kayıt ve belgelere dayalı tespitlerde; kaydın hududu "orman" yazılı olmakla birlikte taşınmazın orman sınırına kadar tasarruf edilmemesi durumunda mevcut sınır esas alınarak değerlendirme yapılır. Bu sınır ile orman sınırı arasında kalan tasarruf edilmeyen yer, niteliğine göre Hazine adına veya Orta Malı olarak tespit edilir.

Askı ilan süresi içinde ormanın sınırlandırma ve tespitine dava açılması durumunda, ormanın davaya konu edilen sınırları kesinleşmeyeceğinden, bu sınırlara bitişik gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların tespiti sırasında dava

devam ediyorsa, ormanla müşterek sınırları davalı bırakılır ve tutanakları düzenlendikten sonra açıklayıcı bir yazı ile kadastro mahkemesine intikal ettirilir.

3402 sayılı Kanunun yayımı tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında, tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastrosu sonucunda orman sınırı dışında kalan (*tapulu ve tapusuz*) taşınmazlar farklı uygulamalara tabidir.

Şöyle ki, kadastrosu/tapulaması tamamlanmış çalışma alanlarında, çalışma alanı sınırı içinde veya dışında orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Kanuna veya 3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesine göre yapılan ve kesinleşen orman kadastrosu sonucunda orman sınırı dışında kalan (*tapulu ve tapusuz*) taşınmazlar 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulur. (*3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesine göre yapılan ve kesinleşen orman kadastrosu sonucunda orman sınırı dışında kalan yerler, genelgenin bu maddesine göre kadastroya tabi tutulur. 6831 sayılı Kanuna göre yapılan ve kesinleşen orman kadastrosu sonucunda orman sınırı dışında bırakılan yerler ise 2018/3 nolu genelgenin I-E maddesindeki açıklamalara göre kadastroya tabi tutulur.*)

3402 sayılı Kanunun yayımı tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önce mülga Kanunlara göre yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında çalışma alanı sınırı içerisinde tespit dışı bırakılan;

Tapuda kayıtlı taşınmazlar için TKGM'nin 2009/7 nolu genelgesinin 1 inci maddesi,

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin kadastrosu için 2009/7 nolu genelgenin 2 nci maddesi (*ihale özel teknik şartnamesinde yer alan açıklamalar*), idari yoldan tescili için ise TKGM'nin 2013/11 nolu genelgesine göre işlem yapılır.

TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ ORMAN HARİTALARINDA DÜZELTME

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin onuncu fıkrası ile ***"6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti hâlinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi ile kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplike edilir. Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır.***

Düzeltilme işlemi 3402 sayılı Kanununun 11 inci maddesine göre yapılacak askı ilanı ile kesinleşir." hükmü getirilmiş idi.

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanununun 11 inci maddesinin onuncu fıkrası, 28.04.2018 tarihli ve 30405 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanununun 54 üncü maddesiyle yürürlükten kaldırılmış ve 3402 sayılı Kanununun 4 üncü maddesine, Kanununun 35 inci maddesiyle eklenen on üçüncü ve on dördüncü fıkralar ile ***"Orman tahdidi veya kadastrosu yapılarak kesinleşmiş orman haritalarında, tapuya tescil edilmediğine bakılmaksızın düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile ilgili kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, bu Kanununun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplike edilir. Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Çalışma neticesinde bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt, ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır. Düzeltilme işlemi bu Kanununun 11 inci maddesine göre yapılacak askı ilanını müteakip kesinleşir.***

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bağlı bulunduğu Bakanlığın onayını almak kaydı ile on üçüncü fıkrada belirtilen çalışmaların teknik işlerinin bir kısmını veya tamamını, giderleri Orman Genel Müdürlüğü tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi hesabına yatırılması kaydıyla gerçek veya tüzel kişilere ihale yolu ile de yaptırabilir. Bu ihalelerde gelecek yıllara sarî taahhütlerde bulunulabilir." hükmü getirilmiştir. Söz konusu yasal değişiklikler de dikkate alınmak suretiyle, ormanların ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin tapuya tescilinde ve kadastrusunda izlenecek hususlar TKGM 'nin (2014/5 nolu genelgesi yerine düzenlenen) 2018/3 nolu genelgesinde açıklanmıştır.

Orman idaresinin talebi ya da kadastro müdürlüğünce doğrudan; Orman tahdidi veya kadastrosu yapılarak kesinleşmiş ve ***tapuya (tapu kütüğüne/zabıt defterine) tescili yapılmış ya da henüz tescili yapılmamış*** olan orman haritalarındaki orman, 2/A veya 2/B sınırlarında düzeltmeyi gerektiren orman tahdit/kadastro tutanağı, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti hâlinde, orman haritalarındaki orman, 2/A veya 2/B alanlarının sınır nokta ve hatlarının, orman tahdit/kadastro tutanakları esas alınarak mevzuat hükümlerince fenni hataların giderilmesi için, 3402 sayılı Kanununun 3 üncü maddesine göre oluşturulan kadastro ekibine, kadastro kontrol mühendisi veya mühendisi ile orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi iştirak ettirilmek suretiyle ekip oluşturulur.

Çalışmalara başlanılmadan önce, Kadastro Müdürlüğünce ilgili Orman İşletme Müdürlüğüne yazılacak bir yazı ile, kadastro ekibine iştirak ettirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisinin görevlendirilmesi istenir.

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, söz konusu ekip tarafından teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Ekipçe, hangi sınır nokta ve hatlarında ne gibi bir uyumsuzluk bulunduğu ve ne şekilde giderildiği hususlarını içeren detaylı bir teknik rapor düzenlenerek imza altına alınır. Düzeltme işlemleri tamamlandığında 30 günlük 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.

Düzeltme işlemleri askı ilanı sonucu kesinleştiğinde, bu parsellerin eski ve yeni yüzölçümlerini gösteren listesi, düzenlenen teknik rapor ve tescil bildirim (beyanname);

Tapu kütüğünde tescilli olanlar için, tapu kütüğünde gerekli düzeltme yapılmak üzere;

Kadastrosu tamamlanmış çalışma alanlarında zabıt defterinde tescilli ancak tapu kütüğüne aktarılmamış olanlar için ise zabıt defterinde gerekli düzeltme yapılmak ve tapu kütüğüne aktarılmak üzere;

Açıklayıcı bir yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir. Fen klasöründe ve paftasında da gerekli düzeltme yapılır. Fen klasöründe ve paftasında işlenmemiş olanlar ise işlenir.

3402 sayılı Kanunun 22 inci maddesine göre yapılacak kadastro güncelleme ve Ek-1 inci maddesine göre yapılacak sayısallaştırma çalışmaları sırasında, bu kapsamda yapılacak düzeltme işlemleri ise, TKGM ile Orman Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen 15.01.2013 tarihli "**Uygulama Talimatı**"nın (C) maddesindeki açıklamalara (2018/3 ve 2018/13 nolu genelge) göre yapılır.

Tapuya (tapu kütüğüne/zabıt defterine) tescil edilmiş orman haritalarındaki orman, 2/A veya 2/B sınırlarında yapılan düzeltme işlemleri askı ilanı sonucu kesinleştirildiğinde, kesinleşen düzeltme sonucuna göre, şayet;

Tapu kütüğünde Hazine adına 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 sahaya isabet eden yerler varsa bu yerler için, 2018/3 nolu genelgenin I-B maddesine göre işlem yapılır.

Gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tapu kütüğüne tescili yapılmış taşınmazlardan, kısmen veya tamamen 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alanda kalmak suretiyle mükerrerlik teşkil edenler varsa 2018/3 nolu genelgenin I-A maddesine göre, bu taşınmazların tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine 2/A veya 2/B belirtmesi konulmaz.

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin, tespit dışı alana isabet etmesi durumunda, bu yerler 3402 sayılı Kanunun Ek-4 üncü maddesine (2012/5 nolu genelge) göre kadastroya tabi tutulur.

Tapuda tescilli kadastro parselleri ile düzeltilerek askı ilan sonucu kesinleşen orman, 2A veya 2/B parselleri arasında, kadastroya tabi tutulmamış tespit dışı (tampon) yerlerin bulunması durumunda, bu yerler ise 3402 sayılı Kanun hükümlerine (2018/3 nolu genelgenin I-E maddesine) göre kadastroya tabi tutulur.

Bilirkişi Beyanları Yeterli Görülmediği Takdirde Yapılacak İşlem:

Kadastro teknisyenleri; sınırlandırma ve tespitini yapacakları taşınmazlarla ilgili olarak muhtar ve bilirkişilerden aldıkları bilgi ve beyanlar ile bir sonuca varamazlarsa, nedeni kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanır. Bu durumda, tahkikatı genişleterek o taşınmaza sınır bulunan diğer taşınmazların malikleri ile hazır bulunan diğer kimselerin bilgi ve beyanlarına başvurmak, mevcut belgeleri ve komşu parsellere uygulanan belgeleri değerlendirmek suretiyle varacakları kanaat doğrultusunda taşınmazın sınırlarını ve gerçek hak sahibini tespit etmekle yükümlüdürler.

Muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanlarına aykırı olarak yapılacak tespitlerin mutlaka bir kayıt veya belgeye dayandırılması gerekmektedir. Komşu parsellere uygulanan belgelerin sınır okumaları yönüyle değerlendirilmesi de belge olarak kabul edilir.

Muhtar ve bilirkişiler, kendi bilgi ve beyanları dışında yapılan tespitlere muhalif kalırlarsa, muhalif kalma nedenleri kadastro tutanağının edinme sebebi bölümünde etraflıca açıklanır. Şayet, bilgi ve beyanları dışında yapılan tespit nedeniyle kadastro tutanağının imzalamaktan kaçınırlarsa, kadastro teknisyenlerince bu husus tutanağın edinme sebebi sütununun uygun bir yerine yazılarak tespit sırasında hazır bulunan diğer kişilerle birlikte imzalanır. Bu durumda da tutanak tekemmül etmiş sayılır.

Ancak, edinme sebebi ile tutanağa sonradan verilecek şerh arasında çelişki doğmaması için, tespit öncesinde, değerlendirmeye alınacak belgelerin uygunluğu ile mülkiyet bilgileri muhtar ve bilirkişilerle birlikte değerlendirilerek onların tespite ilişkin görüşleri alınmalıdır. Ayrıca, muhtar ve bilirkişilerin sonradan görüş değiştirilmelerinin ve tutanakları imzalamaktan kaçınmalarının önlenmesi amacıyla, ada bazında çalışmalar tamamlandığında kadastro tutanakları da düzenlenmeli ve hemen imzalatılmalıdır. *(3402 Sayılı Kanun Madde:7, Yönetmelik 47/D madde:5, Genelge: 10.10.2006 tarih, 2006/18)*

Kontrol ve Denetim; (Madde: 8)

3402 sayılı Kadastro Kanununun 8 inci maddesi ve *Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin* 22 nci maddesi hükmü nedeniyle, Kadastro müdürü; kadastroya açılan çalışma alanları için kontrol planı yaparak, çalışma alanının kontrolünden sorumlu kontrol mühendisi ile kontrol memurlarını belirler. Ayrıca, her çalışma alanı için ayrı bir kontrol defteri

düzenlenip kadastro müdürü tarafından tasdik edilmek suretiyle kadastro ekiplerine verilir.

Mühendis ve fen kontrol memurları, kontrol mühendisine karşı sorumlu olup, kontrol mühendisleri, arazi ve büro çalışmalarını fenni yönden devamlı izleyip kontrol ederek gördüğü aksaklık ve eksikliklerin giderilmesini sağlar, kontrol ettiği belgeleri imzalar ve yaptığı kontrolleri kontrol defterinde gösterir.

Kontrol elemanları; kadastro ekibince yapılan sınırlandırma ve tespitleri, kadastro tutanakları ile bunları tamamlayan belgeler üzerinde ve gerektiğinde arazide inceleyerek, inceleme sonucu tespit edecekleri teknik, idarî ve hukukî noksan ve yanlışlıkları kadastro ekibine tamamlattırırlar veya düzelttirirler. Kontrol elemanları yaptıkları kontrol işlemlerini kontrol defterine yazarlar, tasarruf kontrol memurları ayrıca, kontrolünü yaptıkları taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının ilgili sütununu imzalarlar.

Ancak, kontrol memurlarınca yapılması istenen düzeltme işlemi (*sınır, yüzölçümü ve mülkiyet değişikliği gibi*) ilgililerin haklarını etkilemekte ise, kadastro tutanağı üzerinde her hangi bir düzeltme yapılmaz ve tutanak ekleriyle birlikte kadastro komisyonuna intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Sınırlandırma ve tespit aşamasında, kontrol mühendisi veya kontrol memurları ile kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı çıkarsa, görüş ayrılığının nedenleri kadastro tutanağında açıklanır. Görüş ayrılığı taşınmazın sınırına yönelik ise yüzölçümü hesaplanmaz, mülkiyetine yönelik ise malik tayini yapılmaz ve düzenlenen kadastro tutanağı komisyona intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Ayrıca, kadastro müdürü; kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği tarihe kadar olan süreç içerisinde, (*Bu süreç orman kadastrasında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanağın düzenlendiği tarihe kadardır. Orman parselleri dışında ise kadastro ekibinin çalışma alanında işinin bittiği tarihe kadardır*) bizzat veya görevlendireceği müdür yardımcısı, kontrol mühendisi, kontrol memurları veya kadastro üyesi aracılığıyla denetim yaparak gerekli gördüğü önlemleri almakla yükümlüdür. Bu şekilde yapılacak inceleme ve denetimler sırasında da teknik, idarî ve hukukî noksan ve yanlışlıklar tespit edilirse, ilgililerin haklarını etkilemeyen yazım hataları ve noksanlıklar kadastro ekibine tamamlattırılır. İlgililerin haklarını etkileyen (*sınır, yüzölçümü ve mülkiyet değişikliği gibi*) hatalı tespitlerde ise kadastro tutanağı komisyona intikal ettirilir.

Kontrol ve denetimler sırasında tespit edilen hata ve noksanlıklar, her çalışma alanı için ayrı ayrı düzenlenecek kontrol defterine yazılarak, sonuçları takip edilir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 1987 yılında yürürlüğe giren 8 inci maddesi hükmüne göre sadece o çalışma alanında görevli kontrol elamanlarınca yapılan inceleme ve kontroller sırasında tespit edilen hatalar nedeniyle kadastro tutanakları komisyona intikal ettirebilmekte idi. Bu madde, 22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle yapılan değişiklikle, kontrol memurlarınca kadastro tutanaklarının imzalamasından sonra, kadastro müdürü veya görevlendireceği

müdür yardımcısı, kontrol mühendisi, kadastro üyesi veya diğer kontrol memurları aracılığıyla yaptıracığı inceleme ve kontroller sırasında tespit edilecek hatalar nedeniyle de kadastro tutanaklarının kadastro komisyonuna intikal ettirilmesine imkan sağlanmıştır.

Kadaastro Tutanağının Tanziminde Dikkat Edilecek Hususlar:

a) Bütün sütunlarındaki bilgiler, siyah veya mavi mürekkepli kalemle veya daktiloyla ya da elektronik (*bilgisayar*) ortamda doldurulur.

Bilgisayar ortamında doldurma işlemi, mevcut stok numaralı belgelerin format ve şekil düzeninde yapılır.

b) Tutanaklar üzerinde silinti, kazıntı ve satır aralarında çıkıntı yapılmamalıdır.

c) Kadaastro tutanaklarının mürekkepli kalemle veya daktilo ile düzenlenmesi sırasında edinme sebebi sütununda hatalı yazılan kelimelerin üzeri aynı kalem veya daktilo ile (altı okunacak şekilde) tek çizgi olarak çizilip, yanına kaç kelime çizilmiş ise parantez içinde yazılmak suretiyle yazıma devam edilmelidir.

d) Kadaastro tutanağının tanziminde sütunlarının yetersiz kalması halinde, kâğıt yapıştırmak veya ilgisi olmayan sütuna yazmak gibi ilaveler yapılmaması, yetersiz kalan sütunlar için ilave kadaastro tutanağı kullanılmalı ve tutanaklar arasında irtibat kurulup, bütün tutanaklar ekip görevlilerince imzalanmalıdır.

Tutanaklar Üzerinde Yapılabilecek Değişiklikler:

a) İlgililerin haklarını etkilemeyecek adi yazım hataları ile eksiklikler;

Kadaastro tutanağının edinme sebebi sütununda, tutanağın tanzim tarihinden sonra gerek kadaastro teknisyenlerince ve gerekse kontrol elemanlarınca farkına varılan ilgililerin haklarını etkilemeyen adi yazım hataları ile eksiklikler, aynı sütunun altındaki boşluk kısmında açıklanmak suretiyle giderilir ve bu açıklamanın alt kısmı tutanakta imzaları bulunan kadaastro teknisyenleri, muhtar ve bilirkişilerce imzalanır.

Kadaastro tutanağının edinme sebebi dışındaki diğer sütunlarında yapılacak düzeltmelerin kadaastro teknisyenlerince imzalanması yeterli olup, ayrıca muhtar ve bilirkişilere imzalatılmasına gerek bulunmamaktadır. (Örneğin, taşınmazın tespitten sonra tapuda tedavül görmesi halinde mülkiyet sütununda yapılacak değişiklik gibi)

b) Adına tespit yapılan kimse tarafından taşınmazın tapuda bir başka kişiye devir ve temlik edilmesi;

Kadaastro tutanağı tanzim edildikten sonra, tapu kaydına göre adına tespit yapılan kişinin taşınmazı tapuda bir başka kişiye satması halinde, bu satış işlemi sonucu düzenlenen tapu senedi teknisyenliğe geldiğinde; öncelikle tapu kaydı çalışma alanı kayıt defterine işlenerek geldi kaydı ile aralarında irtibat kurulur.

Ayrıca, kadaastro tutanağının mülkiyet tablosundaki eski malikin (*satışı yapan kişinin*) adı-soyadı yazılı satır kırmızı mürekkepli dolma kalemle ve tek çizgi halinde çizilir ve üstüne yeni tapu kaydındaki tarih ve yevmiye numarası, altındaki

boş satıra ise, yeni malike ait bilgiler yazılır. Tutanağın mülkiyet tablosunda yapılan bu değişikliğin nedeni edinme sebebi sütununda açıklanır. Açıklamanın alt kısmı ekip görevlisi kadastro teknisyenlerince imzalanır. Tapu kaydı ise, ilgili sütununa işlenmek suretiyle kadastro tutanağına eklenir.

c) Taşınmazın tespiti yapıldıktan sonra, tapu müdürlüğünde o taşınmaza uygulanan kayıt üzerinde aynı veya şahsi hak tesis edilmesi veya takyit konması;

Bu durumda, tapu kaydı üzerine tesis edilen bu haklar ile haciz ve ihtiyati tedbir, öncelikle çalışma alanı kayıt defterindeki kaydına işlenmeli ve tutanağının ilgili sütununa yazılmalıdır.

d) Taşınmaz kadastro öncesi davalı olmasına rağmen, herhangi bir nedenle davasız olarak tespiti yapılmışsa;

Bu durumda, tutanağın edinme sebebi sütununa kadastro ekibince şerh verilmek suretiyle tespit davalı hale getirilir ve şerhin alt kısmı ekip görevlilerince imzalanır.

Kadaastro tutanağı düzenlenip ekip görevlilerince imzalandıktan sonra, yukarıda belirtilen açıklamalar dışında, taşınmazların mülkiyetinde, tespit maliklerinin hisselerinde, sınır ve yüzölçümünde meydana getirilmiş olan hataların kadastro ekibince bu tutanaklara şerh vermek suretiyle giderilmesi mümkün değildir. Bu durumda, hatadan etkilenen gerçek veya tüzel kişilerin itirazları sağlanmak veya kontrol memurlarınca kontrol defterine yazılmak suretiyle kadastro tutanağı ekleriyle birlikte komisyona intikal ettirmek üzere kadastro müdürüne teslim edilmelidir.

Kadaastro Tespitine İtiraz: (Madde:9)

Orman parsellerine, kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar;

Orman parselleri dışında kalan taşınmazlara, kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten kadastro ekibince çalışma alanında sınırlandırma ve tespit işlerinin bitirildiğine ve ölçülecek taşınmaz kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar;

İtiraz edilebilir.

Kadaastro ekibinin çalışma alanında sınırlandırma ve tespit işini bitirdiği tarih, ***Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin*** 24 üncü maddesinde öngörülen “***Bitim***” tutanağının düzenlendiği tarihtir.

İtiraz, kadastro müdürlüğüne veya kadastro teknisyenliğine (ilgisince bizzat veya kanuni vekil, veli, vasi veya kayyımları aracılığıyla) verilen bir dilekçe ile yapılabileceği gibi, kadastro tutanağına yazdırılmak suretiyle de yapılabilir.

Bilgilendirme İlanı; Gerçek ve tüzel kişilerin kadastro ekibince yapılan sınırlandırma ve tespitleri incelemeleri ve varsa itirazlarını yapabilmeleri için,

çalışma alanında sınırlandırma ve tespit çalışmaları ile kadastro tutanaklarının ekip görevlilerince imza işlemleri tamamlandıktan sonra, (bitim tutanağı düzenlenmeden önce) askı ilanı formatında ve **“Bilgilendirme İlanı”** adı altında bir ilan hazırlanır. Bu ilan, pafta örnekleri ile birlikte *Kadaastro Müdürlüğünde, Muhtarlıkta ve belediye teşkilatı olan yerlerde Belediyede* 15 gün süre ile (*hafta sonu ve bayram tatilleri dahil*) ilan edilir.

İlan süresi içerisinde yapılacak itirazlar, kadastro komisyonunca en geç ilanın bitimini takip eden 15 günlük süre içerisinde sonuçlandırılması gerekmektedir.

3402 sayılı Kanunun 9 uncu maddesi **“Kadaastro tutanağı düzenlendikten sonra kadastro ekibi çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar tespitlere itiraz edilebilir.”** hükmünde olduğundan, bilgilendirme ilanının yapılmış olması, kadastro ekibince, çalışma alanında işinin bittiğine dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar itiraz yapılmasına engel teşkil etmez. Bu nedenle, bilgilendirme ilanının bitim tarihinden kadastro ekibinin çalışma alanında işinin bittiğini gösteren tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen süre içerisinde, gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılacak itirazların da kadastro komisyonunca incelenmesi zorunludur.

Bilgilendirme ilanının yapılma şekli, TKGM'nin 14.01.2013 tarihli ve 2013/4 nolu genelgesinde açıklanmış ve ilanın format örneği genelgeye eklenmiştir. Bilgilendirme ilanı öncesinde **“Uygulanmayan ve uygulanamayan kayıtlar listesi ile bitim tutanağı”** düzenlenmez.

Kısmi kadastro sonucu yapılacak askı ilanı öncesinde bilgilendirme ilanı yapılmaz.

Taşınmaz Malların Sınırlandırma, *Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 24 üncü maddesinde öngörülen “Uygulanmayan ve uygulanamayan kayıtlar listesi ile bitim tutanağı”*, 3402 sayılı Kanunun 7, 8 maddelerine göre kadastro komisyonuna intikal ettirilen işler ile Kanunun 9 uncu maddesine göre yapılan tüm itirazlar, kadastro komisyonunca sonuçlandırıldıktan sonra düzenlenir.

Kadaastro teknisyenliğine veya kadastro müdürlüğüne yapılan itirazlarda, itiraza konu taşınmaza ait kadastro tutanağı ekleriyle birlikte en geç on gün içinde kadastro komisyonuna intikal ettirilmek üzere kadastro müdürlüğüne teslim edilir. İtirazlı tutanaklar geliş sırasına göre itiraz defterine kaydedilir. İtirazla ilgili yapılan işlem bu defter üzerinde gösterilir.

Bir belgeye dayanmayan itirazların komisyonca incelenmesi mümkün olmadığından, kadastro müdürü tarafından belgeye dayanmayan itirazlı tutanaklar komisyona intikal ettirilmez ve bu husus itirazda bulunan kişilere yazılı olarak duyurulur. Bu duyuruda askı ilanı süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açma haklarının bulunduğu da belirtilir.

Komisyon İncelemesi: (Madde:10)

Kadastro komisyonu; kendisine intikal ettirilen kadastro tutanaklarını (*Madde 7, 8 ve 9*);

Orman parsellerinde; tutanakların intikal tarihinden itibaren *on beş* gün içinde veya gerekçe gösterilmek suretiyle çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar,

Orman parselleri dışındaki diğer taşınmazlarda; tutanakların intikal tarihinden itibaren bir ay içinde veya gerekçe göstermek suretiyle en geç çalışma alanında ölçülmedik taşınmaz kalmadığına ilişkin tutanağın düzenlendiği tarihe kadar inceleyerek sonuçlandırmak zorundadır.

Bu inceleme sonucu, eski tutanağın yerine geçmek üzere hak sahiplerini belirleyici kadastro komisyon tutanağı düzenlenir ve kadastro tutanağı bu tutanağa eklenir.

İtiraz sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir belgeye dayanmayan itirazlar komisyonca incelenemez.

Komisyon gerçek hak sahibini belirlemek için, gerektiğinde mahallinde uygulama, araştırma, soruşturma ve inceleme yapar. Muhtar, bilirkişiler ve üçüncü şahısların tanıklığına başvurabilir.

Orman parsellerine yapılacak itirazların incelenmesinde; kadastro komisyonuna, 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi gereğince, itiraza konu parsellerin tespitlerinde görev almayan Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirilmesi zorunludur.

Aynı kuvvet ve mahiyetteki belgelerin uygulanmasında sonuca varılamayan veya çözümü kanunlarla mahkemelerin takdirine bırakılan konularda, kadastro komisyonu tarafından gerekçe gösterilmek suretiyle kadastro komisyon tutanağı ekleriyle birlikte kadastro mahkemesine devredilir. Ancak, mükerrer tesis edilen vergi kayıtlarının varlığında, zilyetlikle birleşen vergi kaydına değer verilmesi gerektiğinden kadastro komisyonunca bu durum göz önüne alınarak tespit yapılması gerekir.

Komisyon incelemelerinin bilgilendirme ilanının bitimini takip eden 15 gün içinde sonuçlandırılması gerekmektedir.

Kadastro Tutanağına Yapılan İtirazın Geri Alınması:

İtirazda bulunan kişinin herhangi bir nedenle itirazını geri alması durumunda, kadastro komisyonunca, öncelikle, itirazda bulunan kişi ile itirazı geri alan kişinin aynı kişi olup olmadığı hususunda kimlik tespiti yapılır. Aynı kişi olduğunun tespiti halinde, itirazın geri alınma nedenini açıklayan bir tutanak düzenlenerek itiraz edenin imzası alınır ve itiraz kaldırılır. Ayrıca itiraz edenle itirazı geri alan kişinin aynı kişi olduğu söz konusu tutanağa yazılarak bu tutanak komisyon üyelerince de imzalanır ve kadastro tutanağına eklenir.

Kadastro Sonuçlarının İlanı: (Madde:11)

Sınırlandırma ve tespitler sonucu kadastro ekibince düzenlenen kadastro tutanakları ile kadastro komisyonunca düzenlenen kadastro komisyon tutanaklarına dayanılarak mahalle ve köy esasına göre askı cetvelleri düzenlenir. Bu cetveller pafta ozalitleriyle birlikte kadastro müdürlüğünde ve çalışma alanında 30 gün süreyle ilan edilir. Belediye teşkilatı olan yerlerde, sadece ilan cetvelinin bir örneği ayrıca belediyede de ilan ettirilir.

Askı ilanı belirtilen yerlerde aynı gün yapılamamış ise, 30 günlük süre en son ilan yapıldığı günü takip eden günden itibaren hesaplanır. Askı ilanının belirtilen yerlerde yapıldığına ilişkin, bir örneği *Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelikte* yer alan tutanak düzenlenir.

Askı ilanının birer örneği mahalli Maliye ve Orman kuruluşlarına da gönderilir ve askı ilanın yapıldığı hususunda mahalli kadastro ve hukuk mahkemeleri ile ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına yazılı olarak bilgi verilir.

Gerçek veya tüzel kişilerce, kadastro çalışmalarının devamı sırasında, sınırlandırma ve tespitlere yapılan itiraz hakkında kadastro komisyonunca yapılan işlemin sonucu, askı ilan cetvelinin ilgili sütununda **“itiraz ret veya kabul edildi”** şeklinde belirtilir.

- **Ormanların İlanı;**

Çalışma alanındaki ormanların; sınırlandırma, tespit, kontrol ve komisyon işleri tamamlandığında, kadastro ekibince çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanak düzenlenir. Bu tutanağın düzenlendiği tarihten tarihinden itibaren en geç **on gün** içinde ormanın kısmi olarak askı ilanı yapılması zorunludur.

- **Orman Dışındaki Taşınmazların İlanı;**

Çalışma alanındaki orman dışındaki taşınmazların; sınırlandırma, tespit, kontrol ve komisyon işleri tamamlandığında, kadastro ekibince, çalışma alanındaki işinin bittiğine, (yani, çalışma alanında ölçülmedik taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma ve tespitlerin tamamlandığına) ilişkin tutanak düzenlenir ve bu tutanağın düzenlediği tarihten itibaren **üç ay** içinde askı ilanının yapılması zorunludur.

Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesi, Tescili Ve Hak Düşürücü Süre:
(Madde:12)

Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesi; 30 günlük askı ilanı süresi dolduktan sonra, öncelikle askı ilanı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde sınırlandırma ve tespitlerine karşı dava açılan taşınmazlar bulunup bulunmadığı kadastro mahkemesi ile yazışma yapılmak suretiyle tespit edilir. İlan süresi içerisinde kadastro mahkemesinde sınırlandırma ve tespitlerine dava açılmayan taşınmazlara ait kadastro tutanakları kesinleşir.

Kadastro tutanaklarının arka sayfasındaki ilgili sütunun boş bırakılan tarih kısmına askı ilanının başlama ve bitim tarihleri, askı ilan süresi içinde dava açılıp açılmadığı hususu, bu sütunun altındaki boş kısma ise askı ilanının bitimini takip

eden günün tarihi yazılır. İlan süresi içerisinde sınırlandırma ve tespitlerine dava açılmayan kadaastro tutanakları kadaastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilir. (47/D Madde:25)

Örnek: 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesine göre .../.../2021 ile .../.../2021 tarihleri arasında yapılan 30 günlük ilan süresi içinde kadaastro mahkemesine dava açılmadığından kesinleşmiştir. Açıldığından kesinleşmemiştir.

...../...../2021

Kadaastro Müdürü

Tescil; Kesinleşmiş bulunan kadaastro tutanakları ile kadaastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları, o çalışma alanı için düzenlenecek tapu kütüklerine kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle 3 ay içerisinde tescil edilir. Tescil ada ve parsel numarası sırasına göre yapılır. (TKGM'nin 2005/10 nolu genelgesi)

Kadaastroda önce davalı olması veya askı ilanı sırasında dava açılması nedeniyle, kadaastro tutanakları kadaastro mahkemesine gönderilmiş bulunan taşınmazlara ait tapu kütük sayfaları boş bırakılır. Davanın görüldüğü mahkemenin ismi ile dava dosya numarası tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine yazılır. (47/D madde:26)

3402 sayılı Kanunun 16/B maddesinde sayılan Mera, yaylak, kışlak, kamuya ait otlak ve çayırlar, harman ve panayır yerleri gibi "**ORTA MALI**" taşınmazlar tescile tabi olmadığından, bunlar, kadaastroları kesinleştiğinde "Özel Siciline" (Kamu Orta Malları Sicili) kaydedilirler.

Askı ilanı süresi içerisinde sınırlandırma ve tespitlerine dava açılan taşınmazlara ait kadaastro tutanaklarının örnekleri çıkarılıp aslına uygunluğu kadaastro müdürü tarafından tasdik edilerek müdürlükte bir dosya içerisinde saklanır. Asılları ise, pafta örnekleri ile birlikte dava dosyasına eklenmek üzere kadaastro mahkemesine gönderilir.

Kesinleşerek tescilleri yapılan kadaastro tutanakları ile kadaastro mahkemesine gönderilmesi nedeniyle suretleri alıkonulan davalı taşınmazlara ait kadaastro tutanakları (ada ve parsel sırasına göre bir klasör içerisine konularak) ve tapu kütükleri bir cetvele bağı olarak tapu müdürlüğüne devredilir.

Tapu kütükleri ile paftalarının ikinci nüshaları, arşiv kurulan yerlerde bölge müdürlüklerine, aksi takdirde Genel Müdürlüğe gönderilir.

Kadaastro Müdürlüğünce yapılan tescillerde;

Askı ilanı sonucu yapılacak tescillerde, tapu kütüğünün “*Edinme Sebebi*” sütununa “*Kadastro*” ibaresi, “*Kayıt Tarihi*” sütununa da “*Tespitin Kesinleşme Tarihi*” yazılır. Kadastro müdürlüklerinde yevmiye defteri tutulmadığından tapu kütüğünün yevmiye numarası yazımına ilişkin sütun boş bırakılır.

Tapu Müdürlüğünce yapılan tescillerde;

Tapu kütüklerinin tapu müdürlüğüne devrinden sonra, kadastro mahkemelerince karara bağlanarak kesinleştirilen taşınmaz mallara ait dava dosyaları, mahkemece tescil için tapu müdürlüklerine imza karşılığı teslim edilmektedir. Tapu müdürlükleri, dava dosyasının idaremize intikal tarihinden itibaren **üç aylık süre içinde** yevmiye defterine kaydedilmek suretiyle kesinleşen karar doğrultusunda dava konusu taşınmaz malın tapu kütüğünde o parsel için ayrılmış bulunan sayfaya tescilini yapmak zorundadır.

Kadastro mahkemesince verilen karar, aynı zamanda ayırma (ifraz) veya birleştirme (tevhit) işlemini de gerektiriyorsa, karar ve eki kroki öncelikle bir yazı ekinde kadastro müdürlüğüne gönderilerek, karar uyarınca tescil bildirimini düzenlenmesi istenir ve bu yazının sonucu takip edilir.

Kadastro mahkemesince verilen kararın tescilinde; tapu kütüğünün “*Edinme Sebebi*” sütununa “*Hükmen*” ibaresi, “*Kayıt Tarihi*” sütununa kadastro mahkemesince verilen “*Kararın Kesinleştiği Tarih*”, “*Yevmiye Numarası*” sütununa ise “*Yevmiye Defterinden Alınan Numara ile Yevmiyeye Kaydedildiği Yıl Taksimli Olarak*” (Örneğin; 2014/21) yazılır.

Kadastro mahkemesince verilen kararların tescili, 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifeye göre (kadastro harcı hariç) harca tabi olmadığından, tescil işlemi sırasında tapu harcı tahsili yapılmayacağı gibi ilgisinin talebi de beklenmeyecektir.

Şayet, mahkeme kararında, karara konu taşınmaz malın evveliyatının zabıt kaydına dayandırılmak suretiyle tescil kararı verilmişse, zabıt defterindeki kaydına, o kaydın uygulandığı taşınmaz malın ada ve parsel numarası yazılmak suretiyle gerekli münakale verilmelidir.

Tescil işlemini müteakiben **kadaastro harcının tahsilinin sağlanması** için, gerçek kişiler ile harç muafiyeti bulunmayan tüzel kişiler adına tescili yapılan taşınmaz mallara ait bilgiler (il, ilçe, köy/mahalle isimleri ada ve parsel numaraları gibi), malikin kimlik bilgileri (*T.C kimlik numarası dahil*) ve adresi (*Mektup adresi*) ile tahsil edilmesi gereken harcın matrahı ve miktarlarını gösterir liste düzenlenerek yazı ekinde mahalli maliye kuruluşuna gönderilir.

Tescil ister kadastro müdürlüğünce yapılsın, isterse tapu müdürlüğünce yapılsın, kadastro harçlarının tahsili hususunda maliye kuruluşuna bildirim tarihi o taşınmazın tapu kütüğüne tescil tarihi kabul edilecek ve bu tarihten itibaren bir yıl süre geçmesi halinde, kadastro harç ilişkisi ilgili Maliye kuruluşuna sorulmadan talep edilen işlemlerin doğrudan karşılanması, tescil tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş

olan taşınmazlarla ilgili taleplerde ise kadastro harç ilişkisinin aranması gerekmektedir. **TKGM'nin 06.12.2004 tarihli ve 074/185-4251 sayılı genelgesi.**

Kesinleşen sınırlandırma ve tespitlere karşı, kesinleşme tarihinden itibaren 10 yıllık hak düşürücü süre içerisinde genel hükümlere göre mahalli hukuk mahkemelerinde dava açılabilir. Bu süre geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak dava açma hakkı ortadan kalkar.

3402 Sayılı Kadastro Kanununa 5304 Sayılı Kanun ile eklenen "Sayısallaştırma" başlıklı Ek Madde 1'in 2 nci fıkrası ile "**Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkrası hükümleri uygulanmaz.**" şeklinde bir düzenleme getirilmiştir.

Bu nedenle, tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlar için 12 nci madde de yer alan hak düşürücü süre hükümleri uygulanmaz.

Kadastro Kanununda Ön Görülen İlanlar ve Sürelerinin Tespiti:

Kadastro Kanununun 2, 4, 7 ve 11 inci maddelerinde ve ayrıca Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelikte, kadastro çalışmaları sırasında hangi ilanların yapılacağı ve bunların süreleri belirtilmiştir. Bu ilanlar;

Kadastrusu Yapılacak Bölgelerin İlanı ; 1 ay, (Madde:2)

Kadastro Çalışma Alanı İlanı ; 15 gün, (Madde:4)

Mevki veya Ada İlanı ; 7 gün, (Madde:6)

Askı İlanı (Kadastro Tutanaklarının İlanı) ; 30 gün, (Madde:11)

Kadastro Kanununda yer alan ilan süreleri; 4/Ekim/1989 tarihli ve 1502 sayılı genelgede de açıklandığı gibi 1086 sayılı H.U.M.K un 160–162 nci maddeleri gereğince hesaplanır. (Not: **H.U.M.K; 12.01.2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır.**)

Buna göre;

Gün olarak yapılan ilanlarda; ilanın yapıldığı gün hesaba katılmaz ve ertesi günden itibaren ilan süresi hesaplanır. (Örneğin, 7 günlük ada ilanı, 1/Şubat/2007 tarihinde yapılmış ise ilan süresi 2/Şubat/2007 tarihinden itibaren hesaplanacağından, ilan 8/Şubat/2007 tarihinde mesai bitiminde sona erer. Çalışmalara ise en erken 9/Şubat2007 tarihinde başlanır.)

Aylık ilanlarda; ilan hangi gün yapılmış ise biteceği ayın aynı günü (Örneğin, 5/Ocak/ 2007 tarihinde başlayan bölgenin kadastroya açılış ilanı; 5/Şubat /2007 tarihinde) sona erer. Şayet biteceği ayda aynı gün yoksa o ayın son günü (Örneğin, 31/Ocak/2007 tarihinde başlayan bölgenin kadastroya açılış ilanı; Şubat ayı 28 gün ise 28/Şubat/2007 tarihinde, 29 gün ise 29/Şubat/2007 tarihinde) ilan sona erer.

İlanların son gününün (*Cumartesi, Pazar veya Bayram tatili gibi*) resmi tatile rastlaması halinde, tatilden sonraki ilk mesai gününün akşamı ilan sona erer. Çalışmalara, ilanın bitimini takip eden gün başlanır.

Aynı ilan birden fazla yerde yapılıyorsa, (*çalışma alanı ilanı gibi*) ilanların tüm birimlerde aynı gün yapılmasına özen gösterilmesi gerekir. Şayet, ilan her hangi bir nedenle tüm birimlerde aynı gün yapılamamış ise, en son yapılan ilan tarihinden itibaren ilan süreleri hesaplanmalıdır.

Her hangi bir hak kaybına ve kadastronun iptaline neden olunmaması için, ilan sürelerinin hesaplanmasında ve ilanların yasada belirtilen tüm yerlerde yapılmasında gereken dikkat ve özen gösterilmelidir.

TAPUDA KAYITLI OLAN TAŞINMAZLARIN TESPİTİ:(Madde:13)

1) Kayıt Sahibi Adına Tespit:

Kayıt maliki sağ ve taşınmazı tasarrufunda bulunduruyorsa kayıt maliki adına tespit yapılır.

2) Mirasçılar Adına Tespit:

Tapu kaydı maliki ölü ve taşınmaz mirasçılarının tasarrufunda bulunuyorsa mirasçılar adına tespit yapılır.

Mirasçılar; veraset belgesi ibraz edilmesi halinde veraset belgesindeki bilgilere göre belirlenir. Veraset belgesi yoksa, kadastro ekibinde görevli muhtar ve bilirkişilerin beyanları ile köy nüfus defterindeki veya nüfus idaresinden alınacak vukuatlı nüfus kaydı örneğindeki bilgiler karşılaştırılarak nüfus kayıtları ile bilirkişi beyanları arasında mutabakat sağlanması halinde bu bilgilere göre mirasçılar belirlenmelidir.

Şayet, muhtar ve bilirkişilerce ölen kişinin mirasçılar hakkında kesin bilgi verilmez veya bilgi verilmekle beraber nüfus kayıtlarındaki bilgiler ile bilirkişi beyanları arasında mutabakat sağlanamaz ise, taşınmaz kayıt maliki adına tespit edilir. Malikin ölü olduğu ve mirasçılarının belirlenememe nedeni tutanağın edinme sebebi sütununda açıklanıp, beyanlar hanesinde de malikin ölü olduğu hususunda belirtme yapılır.

Medeni Kanunumuza göre, taşınmaz elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) olarak mirasçılara intikal ettiğinden, Medeni Kanunun yürürlük tarihi olan 4/Ekim/1926 tarihinden sonraki ölümler nedeniyle mirasçılar adına yapılacak tespitlerde; elbirliği mülkiyetinin (iştirak halindeki mülkiyetin) paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürülmek suretiyle tasarrufu edildiğini gösterir tüm mirasçılar yazılı talebini içeren, noterlikçe tanzim edilmiş veya haricen düzenlenerek köy ya da mahalle muhtarlıklarınca tasdik edilmiş bir belgenin ibraz edilmesi veya tüm mirasçılar bir arada kadastro teknisyenleri huzurunda beyanda bulunmaları

halinde, paylı (müşterek) mülkiyet olarak, aksi takdirde elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) olarak tespitin yapılması gerekir.

Ancak, taşınmazın tüm mirasçılarının katılımı ile aralarında haricen taksime konu edilmesi veya üçüncü kişilere satılması suretiyle birlikte kullanıma son verilmesi hallerinde, muhtar ve bilirkişi beyanları ile elbirliği mülkiyetinin (*iştirak halindeki mülkiyetin*) paylı (*müşterek*) mülkiyete dönüştürülmesinde bir sakınca bulunmamaktadır. "**TKGM'nin 1508 sayılı genelgesi**" ve "**Tarım arazilerinde ise TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı çıkışlı 19.11.2014 tarihli ve 76617 sayılı duyuru.**"

Veraset belgelerinde mirasçılarının hisselerinin belirtilmesi, elbirliği mülkiyetinin (*iştirak halindeki mülkiyetin*) paylı (*müşterek*) mülkiyete dönüştürülmesi için yeterli olmayıp, ayrıca, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürüldüğü hakkında bir hükmün de yer alması gerekmektedir.

3) Tapuda Kayıtlı Taşınmazın Tapu Dışı Sözleşmelerle Satın Alan Kişiler Adına Tespiti:

Tapuda kayıtlı taşınmazı, tapu kaydı maliki veya mirasçıları dışında zilyet ve tasarrufunda bulunduran kişi veya kişiler, taşınmazı çalışma alanı ilan tarihinden önce kayıt malikinden, kayıt maliki ölü ise mirasçılarında veya bunların kanuni mümessillerinden tapu dışı sözleşmelerle satın aldıklarını, satışı yapan kişilerin beyanı (*Bu durumda, beyanda bulunan kişilerin beyanları kadastro tutanağına yazılarak imzaları alınır*) veya noterlikçe ya da köy veya mahalle muhtarlıklarınca tasdik edilmiş bir belge ile veya bilirkişi ya da şahit sözleriyle ispat etmeleri ve satış tarihiyle tespitin yapıldığı tarih arasında taşınmazı en az on yıl müddetle nizasız, fasılasız olarak ve malik sıfatı ile zilyet ve tasarrufunda bulundurmaları halinde, taşınmazın bu kişiler adına tespiti yapılır.

Tespitin yapıldığı tarihte, haricen satın alan kişinin taşınmaz üzerindeki zilyetliği on yılı doldurmamışsa, kayıt malikinin, malik ölü ise mirasçılarının ya da bunların kanuni mümessillerinin muvafakatlari aranır. Bu kişiler kadastro teknisyenleri huzurunda taşınmazın haricen satın alan kişi veya kişiler adına tespitine muvafakat ederlerse haricen satın alan kişi adına, muvafakat edilmez ise kayıt maliki, kayıt maliki ölü ise mirasçılarını adına tespit yapılır.

Kayıt maliki veya mirasçılarınca, taşınmazın tapu dışı sözleşme ile satın alan kişi adına tespitin yapılmasına muvafakat edildiğini gösterir noterlikçe düzenlenmiş bir belgenin teknisyenliğe ibraz edilmesi halinde ayrıca huzurda muvafakat aranmaz.

Tapuda kayıtlı taşınmazın çalışma alanı ilanından önce noterde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmek suretiyle haricen satılması halinde, on yıllık zilyetlik süresi dolmasa dahi muvafakat aranmadan satın alan kişi adına tespiti yapılır. Ancak, satış vaadi sözleşmesinde bir yükümlülük varsa bu yükümlülüğün yerine getirilmiş olduğunun belgelenmesi gerekmektedir.

Taşınmazı tapu dışı sözleşmeyle satın alan kişi, bu tutanaklara şerh vermek suretiyle 10 yıllık zilyetlik süresini doldurmadan bir başka kişiye satması halinde, önceki zilyedin zilyetlik süresi yeni zilyedin zilyetlik süresine eklenir.

Kadastro çalışmalarına başlama tarihi olarak kabul edilen çalışma alanı ilanının yapıldığı günden sonraki tarihi taşıyan harici devir ve temliklerde, muvafakat sağlansa dahi harici satış kabul edilmez ve tespit kayıt maliki adına yapılır. İlgililerine de, 3402 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesi açıklanarak satış talebi için tapu müdürlüğüne başvuruları gerektiği hususunda açıklayıcı bilgi verilir.

Elbirliği mülkiyeti (*iştirak halinde mülkiyet*) olarak tasarruf edilen taşınmazlarda, iştirakçilerden bir veya bir kaç hissesini diğer bir iştirakçilere devir ve temlik etmesi mümkündür. Bu durumda, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda gerekli açıklama yapılarak, mülkiyet sütununda elbirliği (*iştirak*) hali çözülmeden hissesini devreden iştirakçinin ismi yerine bu hisseyi devralan iştirakçinin ismi tekrar yazılır.

Tarım arazilerinin tespitinde izlenecek yöntem.

3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı “**Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu**” nun “**Tarım arazilerinin sınıflandırılması ve arazi parsel büyüklüklerinin belirlenmesi**” başlıklı 8 inci maddesi, 09.02.2007 tarihli ve 26429 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 31/1/2007 tarihli ve 5578 sayılı “**Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**” un 2 nci maddesiyle değiştirilmiş ve bu madde değişiklik sonucu “**Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.**

Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.

Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehdilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun özgülemeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır." hükmünde iken, kadastro çalışmalarında izlenmesi gereken yöntem, 2007/5 nolu genelgenin **"9) Kadastro çalışmalarında"** başlıklı bölümünde açıklanmış idi.

Bu kez, 15.05.2014 tarihli ve 29001 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı **"Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"**un 2 nci maddesi ile 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" nun 8 inci maddesinin başlığı **"Tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi"**,

İkinci fıkrası **"Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.**

"Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmış olur.",

Üçüncü fıkrası da **"Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez. Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir."** şeklinde değiştirilmiş,

Dördüncü fıkrası ise yürürlükten kaldırılmıştır. Kanun kapsamında **tapu müdürlüklerince** yapılması gereken işlemler 12.04.2014 tarihli ve 34306 sayılı (TKGM Tapu Dairesi Başkanlığı çıkışlı) duyuruda açıklanmıştır.

Diğer taraftan, bu değişiklik üzerine, 28/10/1987 tarihli ve 19618 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan **"Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmeliğin"** 3 üncü maddesinin (c) bendinin

değişikliğine ilişkin olarak düzenlenen “**Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkındaki Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**” 04.11.2014 tarihli ve 29165 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış, ayrıca, 19.11.2014 tarihli ve 76617 sayılı (TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı çıkışlı) duyuruda açıklanmıştır.

Sözü edilen duyuruda, **kadastro çalışmaları esnasında**, tarım arazilerinde;

(02.12.2020 tarihli ve 3183607 sayılı Makam Olur'u)

1) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun yürürlüğe girdiği 19/07/2005 tarihinden sonra, miras yoluyla intikal edilse dahi, hissedarları arasında haricen yapılmış olan ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerden, 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesine göre yüzölçümlerinin bölünmez büyüklük olarak kabul edilen mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektarın altında olması durumunda ifrazen taksim talebi, ilgili il/ilçe **tarım ve orman** müdürlüğünün olumlu görüşü alınmadan karşılanmayacaktır. Tarımsal arazi bölünmez büyüklüğünün tespit edilip edilmediği, tespit edilmişse miktarlarının ne olduğu hususu, kadastro müdürlüğünce, çalışmalara başlanmadan önce ilgili il/ilçe **tarım ve orman** müdürlüğüne sorulacak ve alınacak cevaba göre işlem yapılacaktır. 19/7/2005 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen ifrazen taksimlerde parsel yeter büyüklüğü aranmayacaktır.

(02.12.2020 tarihli ve 3183607 sayılı Makam Olur'u)

2) 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun yürürlüğe girdiği 15/5/2014 tarihinden sonraki ölümlere dayalı olarak yapılacak tarım arazilerinin intikalleri, tüm mirasçıların birlikte müşterek mülkiyet yapılması yönünde talepleri olsa dahi, iştirak halinde mülkiyet şeklinde yapılacağından, ilgili il/ilçe **tarım ve orman** müdürlüğünün olumlu görüşü alınmadan müşterek mülkiyete dönüştürülmeyecek ve ifrazen taksimlere yönelik talepler karşılanmayacaktır. 15/5/2014 tarihinden önceki ölümlere dayalı olarak yapılacak intikallerde ise müşterek mülkiyet olarak tasarruf edilen tarım arazilerinin müşterek mülkiyet olarak tespiti mümkündür.

3) Cinsi tarımsal nitelik taşıyan taşınmazlar için, kadastro müdürlüğünce, ilgili il özel idaresine/belediyeye, nazım, mevzi, uygulama imar planı gibi 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 sözü edilen madde hükmü uygulanmayacaktır.

(02.12.2020 tarihli ve 3183607 sayılı Makam Olur'u)

4) 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan ve 04.11.2020 tarihli ve 31294 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 28.10.2020 tarihli ve 7255 sayılı "Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun"un 18 inci maddesi ile, 5403 sayılı Kanunun 8/B maddesine, beşinci fıkra olarak **“Tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temliki, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği işlemleri Bakanlığın izni ile yapılır.”** hükmü eklendiğinden;

Bu hükümde yer alan işlemlerden, **yukarıdaki 1 ve 2 nci maddelerde belirtilen işlemlerin dışındakilerinin**, 7255 sayılı "Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun"un yürürlüğe girdiği **04/11/2020 tarihinden sonra** yapılmış olması durumunda, bu işlemlere yönelik talepler, ilgili il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün olumlu görüşü alınmadan karşılanmayacaktır. Bu işlemlerin 04/11/2020 tarihinden önce yapılmış olması durumunda ise, görüş alınmadan tespit yapılması mümkündür."

Belirtmiştir.

YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERE HARİCEN SATILAN TAŞINMAZLARIN TESPİTİNDE İZLENECEK YÖNTEM;

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile mübadil (**değiştirilen**), mütegayyip (**kaybolan**), mufarakat (**terkeden**) ve firari (**kaçak**) kişilerin taşınmaz malları ile ilgili olarak ne yönde işlem yapılması gerektiği TKGM 29.06.2001 tarihli ve 2001/7 nolu genelgede açıklanmıştır. Buna göre;

06 Ağustos 1340 (1924) tarihinden önce ülkemizden firar eden, kaybolan, ülkeyi terkeden, değişime tabi tutulan ve o tarihte taşınmaz malının başında bulunmayan kişilerin gayrimenkulleri (aynı tarihte vaziyet kararı olsun veya olmasın) Devletin uhdesine geçmiş bulunmaktadır.

Bu nedenle, bahsedilen nitelikte kişilere ait kayıtlar farklı tarihlerdeki kanun ve kararnameler gereği işleme tabi kayıt niteliğini kaybetmiştir. Tescil işlemleri tamamlanmamış olsa dahi tescilsiz iktisap şeklinde Devletin uhdesine geçen bu gayrimenkullerin eski malik ve mirasçıları 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1020 nci (eski 928) maddesine göre "**ilgili kişi**" sayılamayacaklarından tapu kaydı verilmesi dahil, hiçbir tapu işlem talebinin kabul edilmemesi gerekir.

Bu itibarla; yabancı gerçek ve tüzel kişilerin 1924 yılı ve öncesine ait kayıtlar ile ilgili herhangi bir işlem talebinde bulunmaları halinde, öncelikle kayıt maliklerinin mübadil, mufarakat, firari veya mütegayyip olup olmadığı mahalli mülki amirliklere başvurularak araştırılır. Araştırma sonucunda kayıt malikinin bu kişilerden olmadığı anlaşılması halinde talep konusu Merkeze (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı) ettirilecek intikal ettirilir ve alınan talimata göre işleme yön verilir.

Bahsedilen kişiler ile ilgili işlemlerde;

Gerçek veya tüzel kişilere, mübadil, mütegayyip, firari ve mufarakat edenlere ait tapu kayıtlarına ilişkin bilgi ve belge verilmesi de dahil tapu işlem taleplerinin hiçbir şekilde karşılanmaması, taleplerinin TKGM'ye yönlendirmesi için bilgi vermekle yetinilir.

Kadastrasına başlanılacak veya devam eden çalışma alanlarında, sözü edilen kişilere ait tapu kayıtlarına dayalı olarak kayıt malikleri ve halefleri veya zilyedliğe istinaden bu kişiler adına herhangi bir tespit yapılmaz. **Bunlara ilişkin yer gösterme veya benzeri talebe bağlı hiçbir işlem karşılanmaz.**

06 Ağustos 1924 tarihi öncesi tesis edilen kayıtlarla ilgili herhangi bir talep anında kaydın kadastraya tabi tutulup tutulmadığı ile herhangi bir parselin uygulanıp uygulanmadığının araştırılarak, uygulanmış ise revizyonları yazılır, herhangi bir parselin uygulanmamış ise kaydın kapatılır.

Mahkemelerin kayıt örneği veya kaydın tespitine yönelik taleplerinde, kaydın kadastraya tabi tutulup tutulmadığının, tabi tutulmuşsa herhangi bir parselin revizyon görüp görmediğinin ve malik veya mirasçılarının mubadil, mufarakat, firari veya müteğayyip kişilerden olup olmadığının sicil ve belgelere göre araştırılarak, bu hususlarda tespit edilen bilgilerin bir üst yazı ile ilgili mahkemeye bildirilir.

Ayrıca, kadastro çalışmaları sırasında *yabancı uyruklular adına* zilyedliğe dayalı taşınmaz tespiti yapılmadan önce konu Merkeze (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı) intikal ettirilir ve alınan talimata göre işleme yön verilir.

Öte yandan, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerine ilişkin talepleri, 18.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 ve 36 ncı maddeleri hükümlerine açıklama getiren TKGM' nin *2012/12, 2012/13, 2013/14 ve 2013/15 nolu* genelgeleri esaslarına göre değerlendirilerek sonuçlandırılır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılacak belgeleri ise TKGM'nin *2013/13 nolu* genelgesi esaslarına göre belirlenir.

4- Tapuda Kayıtlı Taşınmazın Kazandırıcı Zaman Aşımı Yoluyla Zilyet Bulunan Kişi Adına Tespiti:

a- Kayıt Maliki Ölmüş İse:

Kayıt maliki ölmüş ve taşınmazı mirasçı sıfatını taşımayan üçüncü bir kişinin 20 yıl müddetle, nizasız ve fasılasız olarak malik sıfatı ile zilyet ve tasarrufunda bulundurması halinde, taşınmaz zilyet bulunan kişi adına tespiti yapılmakta iken; bu hüküm, 3/5/2012-6302 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ile iptal edilmiştir. 3402 sayılı Kadastraya Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (c) alt bendi ("*c*") *Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.*" şeklinde değiştirilmiştir.

Zilyet kayıt malikinin mirasçısı durumunda ise, mirasçılar arasında da kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmazın iktisabı mümkün olmadığından tespit biliniyorsa tüm mirasçılar adına, aksi takdirde kayıt maliki adına yapılarak, malikin ölü olduğu tutanağın beyanlar hanesinde gösterilir.

b- Kayıt Malikinin Gaipliğine Karar Verilmişse:

Tapu kaydı malikinin gaipliği taşınmazı kazandırıcı zamanaşımı yolu ile mülk edinilmeye elverişli duruma sokar. Zilyedin bu hükümden yararlanabilmesi için mahkemece tapu kaydı malikinin gaipliğine karar verilmiş olması ve verilen bu kararın kesinleşme tarihinden itibaren mirasçı durumunda olmayan üçüncü bir kişinin taşınmazı nizasız ve fasılasız olarak malik sıfatı ile, ve en az 20 yıl müddetle

zilyet ve tasarrufunda bulundurması, bu süre içerisinde kayıt malikinin mirasçıları tarafından tapuda intikal işleminin yaptırılmamış veya zilyedin men ettirilmemiş olması gerekmektedir.

c- Tapu Kaydında Yazılı Malikin Kim Olduğu Tespit Edilemiyorsa:

Medeni Kanunun yürürlük tarihinden önce tesis edilmiş ve bu güne kadar tedavül görmemiş tapu kayıtlarından bazılarında malikin lakabı ve baba adı (açık kimliği) yazılı olmadığından malikin kim olduğunu anlamak güçtür. Yapılacak araştırmalara rağmen sicilindeki bu yetersizlik nedeniyle malikin kim olduğu tespit edilemeyen taşınmaz, 20 yıl müddetle nizasız ve fasılasız olarak malik sıfatı ile zilyet ve tasarrufunda bulunduran kişi adına tespit edilir.

Ancak, her üç halde de zilyet edilen taşınmazlar, kanunları uyarınca Devlete intikal eden kişilere ait ise, bu gibi yerler 3402 Sayılı Kanunun 18 inci maddesinin son fıkrası hükmü nedeniyle zilyetlikle iktisap edilemeyeceğinden zilyetlik şartları tahakkuk etmiş olsa dahi Maliye Hazinesi adına tespit edilir. (*Madde:13, Yönetmelik 47/D Madde: 9*)

TAPU DIŞI SÖZLEŞMELERLE YAPILAN HARİCİ SATIŞLARIN KABUL EDİLMEMEYECEĞİ HALLER:

a) Tapuda kayıtlı taşınmazın çalışma alanı ilan tarihinden sonraki bir tarihte harici satışa konu edilmesi,

b) Harici satışa konu edilen taşınmaza ait tapu kaydı üzerinde ihtiyati tedbir veya kamu alacağından dolayı konmuş haciz varsa,

c) Tapu kaydı üzerinde üçüncü kişiler lehine tesis edilmiş olan hakların ve şerhlerin (*Haciz, ipotek, geçit hakkı gibi*) haricen satın alan kişi veya kişilerce kabul edilmemesi,

d) Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca birinci ve ikinci derece askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri sınırları içinde bulunan taşınmazlar yabancı uyruklu gerçek bir kişiye haricen satılmışsa (*29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu Madde 35*)

e) Uygulama imar planı veya mevzii imar planı bulunmayan alanlardaki taşınmazlar yabancı uyruklu gerçek bir kişiye haricen satılmışsa,

f) Harici satışa konu edilen taşınmaza ait tapu kaydı üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesine göre verilmiş kamulaştırma şerhi varsa,

g) 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu uygulama alanı içerisinde kalan taşınmazın, uygulama alanı ilan tarihinden sonra harici satışa konu edilmesi, (***DSİ Topulaştırma***)

Tapu dışı sözleşmelerle yapılan satışların kabul edilmeyeceği hallerden bazıları (*uygulamada en çok karşılaşılanlar*) olup, bu gibi durumlarda harici satışa ilişkin talepler kabul edilmeyerek taşınmaz kayıt maliki adına tespit edilir.

TAPU KAYITLARININ UYGULANMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Taşınmaza uygulaması yapılacak tapu kaydında yazılı il, ilçe, mahalle ve köy isminin çalışma alanının bulunduğu il, ilçe, mahalle ve köy ismine, mevkisinin sınırlandırılmasını yaptığımız taşınmazın bulunduğu mevkii ismine, tapu kaydında yazılı hudutlarının da zemine uyup uymadığı hususlarının etraflıca araştırılması gerekir.

Genel olarak, tapu kayıtlarında yazılı il, ilçe, mahalle veya köy isimleriyle, mevkisinin, sınırlandırılmasını yaptığımız taşınmazın bulunduğu il, ilçe, mahalle, köy ve mevkii ismine uygun olması gerekir. Ancak, taşınmazın tapuya tescilinden sonra idari sınırlarda veya mahalle taksimatında değişiklik yapılması veya mevkii isminin değiştirilmesi, taşınmazın hudutlarında bulunan taşınmazların el değiştirmesi nedenleriyle bir farklılık meydana gelmişse bu hususların kadastro tutanağında açıklanması icap eder.

Ayrıca, sınırlandırılması yapılan taşınmazlar için ilgililerince ibraz edilen tapu kayıtları zemine uygulanmadan önce o kayda istinaden başkaca bir taşınmazın tespitinin yapılıp yapılmadığı, kaydın çalışma alanı kayıt defterinde bulunup bulunmadığı hususları araştırılır.

Şayet, ilgililerince ibraz edilen tapu kaydı çalışma alanı kayıt defterinde mevcut değilse, öncelikle kaydın tedavül nedeniyle hükümsüz hale gelip gelmediği ve üzerinde herhangi bir takyit veya şerhin bulunup bulunmadığı hususları, tapu müdürlüğündeki aslından kontrol edilir ve halen geçerli kayıtlardan olduğu görülürse çalışma alanı kayıt defterine işlendikten sonra taşınmazın bu kayda göre tespiti yapılır.

MÜKERRER OLARAK TAPUYA TESCİL EDİLEN TAŞINMAZLAR

Kadaastro çalışmaları sırasında aynı taşınmaz için ayrı ayrı kişiler adına tesis edilmiş (*Mükerrer*) tapu kayıtlarının varlığına azda olsa rastlanmaktadır.

Mükerrer Tapu Kayıtları:

1- Taşınmaz tapuda kayıtlı olmasına rağmen, senetsizden mahkeme kararına dayalı olarak ikinci kez tapu siciline tescilinin sağlanması,

2- Tapuda kayıtlı taşınmazın mülkiyeti intikal, taksim, ifraz ve satış gibi nedenlerle tedavüle konu edilmiş olmasına rağmen, sicilinde bu tedavül işlemi gösterilmediğinden, diğer bir anlatımla zabıt defterindeki kaydına, gittiği kaydın cilt, sayfa ve sıra numaraları yazılmadığından, aynı taşınmazın değişik nedenlerle (*intikal, satış, kamulaştırma gibi*) ikinci kez tedavüle konu edilmesi,

3- Hazine adına tapuda kayıtlı olan bir taşınmazın, senetsizmiş gibi ikinci kez tapuya tescil ettirilmek suretiyle satışa veya dağıtıma konu edilmesi gibi nedenlerden ileri gelmektedir.

Kadastro çalışmaları sırasında aynı taşınmaz için aralarında tedavül yönünden irtibat bulunmayan iki ayrı tapu kaydı ibraz edildiğinde veya böyle bir durumun farkına varıldığında, öncelikle bilirkişilerinde bilgilerine başvurulmak ve mücavir taşınmazlara uygulanan tapu kayıtlarının ilk tesislerine kadar inilmek suretiyle her iki kaydın da sınırlandırılması yapılan taşınmaza ait olup olmadığı araştırılır.

Yapılan araştırma sonucunda, her iki kaydında aynı taşınmaza ait olduğu tespit edilirse, bu kayıtların zemine ne şekilde uyum sağladığı, mükerrerliğin kaynaklanma nedeni, yapılan araştırma ve sonuçları kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda etraflıca açıklanır ve taşınmazın maliki tayin edilmez. Bu şekilde düzenlenen kadastro tutanakları komisyona intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

HİSSELİ TAPU KAYITLARINA GÖRE TESPİT

Zabıt defterlerinde kayıtlı taşınmazlar satış, hibe ve trampa gibi nedenlerle tapuda el değiştirirken tedavül işlemi yeni bir sayfaya tescil edilmek suretiyle gösterilmekte ve eski kaydına da hangi kayda tedavül ettiği yolunda münakale verilmektedir. Bu tedavüller, taşınmazın tamamını kapsayabileceği gibi belli bir hissesini de kapsayabilmektedir.

Tespite esas alınan tapu kaydının taşınmazın belli bir hissesine ait olması durumunda, bu kaydın geldi kayıtlarına inilmek suretiyle diğer noksan hissesinin tamamlanması gerekmektedir.

Medeni Kanundan önce miras yoluyla yapılan intikal işlemlerinde, tapu müdürlüklerince talepte bulunan mirasçılarının hisseleri adlarına intikal ettirilmekte, talepte bulunmayan mirasçılara ait miras payları ise kaydında bu mirasçılarının müracaatlarına bırakılmaktaydı. Bu nedenle, hisse tamamlaması yapılırken tapu kayıtlarının iktisap sütununda yazılı bilgilerden de yararlanılmalıdır.

Uygulamada çok sık rastlanmamakla birlikte, bazen tapu kayıtlarının ilk tesisine kadar inilmesine rağmen hissenin tamamlanmadığı görülmektedir.

Bu durumda, taşınmazın tespiti yapılmadan önce hissesinin tamamlanamadığı hususu kadastro müdürüne bildirilir. Kontrol elemanları vasıtasıyla tapu müdürlüğünde bulunan zabıt defterleri üzerinde yeniden yapılacak incelemede de noksan olan hisse tamamlanamaz ise, o kaydın örneği de eklenmek suretiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne yazılacak bir yazı ile Merkez arşivindeki kayıtlarından noksan hissenin tamamlanarak gönderilmesi istenir.

Genel Müdürlükçe, noksan hisseye ait tapu kaydı bulunup örneği gönderilirse, gönderilen kaydın tedavülü olup olmadığı ve üzerinde takyit ve şerh bulunup bulunmadığı hususları tapu müdürlüğünden araştırıldıktan sonra taşınmazın tespiti yapılır.

Şayet, Genel Müdürlükten gelen yazıda kaydın noksan olan hissesinin tamamlanamadığı, yani ilk tesis kaydının da hisseli olduğu bildirilirse, öncelikle taşınmazın kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilebilecek yerlerden olup

olmadığı ve taşınmaz üzerinde Hazine ve üçüncü kişilerce hak iddiasında bulunulup bulunmadığı araştırılır. Bu şekilde yapılacak araştırma sonucunda taşınmazın zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün yerlerden olduğu ve Hazine ile üçüncü kişilerin ilgisinin bulunmadığı, taşınmazın tamamının kaydın ilk tesisinden itibaren kayıt maliklerinin zilyet ve tasarrufunda bulunduğu ve zilyetlik süresinin de 20 yılı doldurduğu anlaşılırsa, taşınmazın tamamı kayıt maliki adına tespit edilir.

Ancak, kaydı bulunmayan hisse senetsiz taşınmazlar gibi işlem göreceğinden, bu hisse metrekareye tahvil edilerek taşınmazın ne miktarda kısmının tapu kaydına göre, ne miktardaki kısmının da senetsizden tespitinin yapıldığı kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanır ve senetsizden tespiti yapılan kısmın yüzölçümü *belgesizler defterine* işlenir.

TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLARIN TESPİTİ: **(Madde:14)**

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tespit şekli, 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesiyle düzenlenmiştir. Bu maddede hangi nitelikteki taşınmazların kazandırıcı zaman aşımı yoluyla zilyedi adına tespit edilebileceği hususunda bir açıklık bulunmamakla beraber, Kanunun 18 nci maddesinin 2 nci fıkrası ile, **"orta malları, hizmet malları, ormanlar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ve özel kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmazlar"** tapuda kayıtlı olsun veya olmasın kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilemeyeceği hükmü getirilmiş ve Kanunun 16 ncı maddesinde de hizmet malları ile orta malı taşınmazların neler olduğu açıklanmıştır.

Ayrıca, ***kıyı kenar çizgisi (3621 sayılı Kanun) içerisinde kalan taşınmazların, vakıf taşınmazların ve 5226 sayılı Kanunla değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 11 nci maddesi gereğince de, kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazların*** zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün değildir.

Gerek 3402 sayılı Kadaastro Kanununda ve gerekse özel kanunlarında yer alan zilyetlik iktisabı yasaklayan bu kısıtlamalar nedeniyle, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tespiti yapılırken, öncelikle;

- a) Taşınmazın zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün yerlerden olup olmadığı,
- b) Taşınmaz üzerindeki zilyetliğin tespit tarihine kadar nizasız ve fasılasız olarak en az 20 yıldan beri ve malik sıfatıyla sürdürülüp sürdürülmediği,
- c) Zilyetliğin ayrıca bu maddenin (A, B, C, D, E, F, G, H) fıkralarında sayılan belgelerden birisine dayandırılıp dayandırılmadığı,
- d) Zilyetlik belgeye dayandırılmıyorsa, aynı çalışma alanı sınırı içerisinde aynı kişi adına belgesizden tespiti yapılan diğer taşınmazlar da dahil olmak üzere

yüzölçümü toplamının sulu toprakta 40 veya kuru toprakta 100 dönümü geçip geçmediği,

Hususlarının, bu sıraya göre ve detaylı bir şekilde araştırılması gerekmektedir.

Yapılacak araştırma sonucunda, taşınmazın zilyetlik yoluyla iktisap edebilecek yerlerden olduğu belirlenir ve taşınmaz üzerindeki zilyetliğin de çekişmesiz ve aralıksız olarak en az 20 yıldan beri malik sıfatıyla devam ettiği belgelerle veya bilirkişi yada tanık beyanlarıyla ispat edilirse, sulu toprakta 40 veya kuru toprakta 100 dönümü (*40 ve 100 dönüm dahil*) geçmemek üzere zilyet bulunan kişi adına tespiti yapılır.

Bu şekilde ispat edilecek zilyetliğin yanında, 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan ve hudutları itibariyle de taşınmaza uygunluğu saptanacak olan belgelerden birisi ibraz edilirse, 40 veya 100 dönümlük normlara bağlı kalınmaksızın taşınmaz zilyedi adına tespit edilir.

03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Kanunun 26 ncı maddesiyle değişik 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde, sulu veya kuru arazi (*toprak*) ayrımının, **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu** hükümlerine göre yapılacağı hükmü getirilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3 üncü maddesinin (j) bendinde ise; **“Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri”** olarak tanımlanmıştır.

Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin 3 üncü fıkrasında ise, **“Tarımı yapılan bitkilerin çeşidine göre büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun yeterli olduğu, su kaynağının yeterli sulamaya uygun olduğu ve yeterli miktarda su olduğu, kontrollü bir şekilde sulama ihtiyacının karşılandığı hususları ilgili tarım müdürlüklerince tespit edilmiş alanlardaki araziler sulu tarım arazisi, bu alanlar dışındaki araziler ise, kuru tarım arazisi olarak değerlendirilecektir. Kadastro müdürü; çalışmalara başlanmadan önce, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il ve ilçe müdürlüklerinden çalışma alanında sulu tarım arazisi tanımına giren yerler varsa bunların hangi sınırlar içinde kaldığının bildirilmesini bir yazı ile ister.”** hükmü yer almaktadır.

Buna göre; kadastroya açılan çalışma alanlarında sulu tarım arazisi tanımına giren yerlerin bulunup bulunmadığı varsa bunların hangi sınırlar içinde kaldığı hususunun, kadastro müdürü tarafından çalışmalara başlanmadan önce Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı il ve ilçe müdürlüklerine yazılacak bir yazı ile, sorularak, alınacak cevaba göre 40 veya 100 dönümlük normların değerlendirilmesi gerekmektedir.

Aynı çalışma alanı sınırı içinde bir kişi adına belgesizden toplam olarak sulu toprakta 40 veya kuru toprakta 100 dönüm tespit yapılması mümkündür. Bir kişinin, çalışma alanında hem sulu, hem de kuru toprak tanımına giren belgesiz taşınmazlarının bulunması halinde, (*40 dönüm sulu toprak=100 dönüm kuru toprak*) ilkesinden hareket edilerek (*100/40 yani 1 dönüm sulu toprak = 2,5 dönüm kuru toprak*) orantısı kurulur. Böylece, sulu veya kuru topraktaki 40 veya 100 dönümlük normları geçip geçmediği araştırılır. Yapılan çalışmada belgesizden edinilebilecek normları geçtiği anlaşılırsa, fazla gelen kısım zilyedin tercihine göre ifrazen ayrılıp Hazine adına tespiti yapılır.

3402 Sayılı Kanununun 14 üncü maddesinde sayılan belgeler zilyetliği tevsik edici belge olarak kabul edildiklerinden, zilyetlikle birleştiği takdirde bir hüküm ifade ederler. Bu nedenle, taşınmaz üzerinde zilyetliği bulunmayan veya zilyetliğini ferri zilyet aracılığı ile sürdürmeyen kişiler adına sırf bu belgelerin varlığına dayanılarak tespit yapılması mümkün değildir.

Ayrıca, belgesizden tespiti yapılan taşınmazların 40 veya 100 dönümlük normları geçip geçmediğinin, zilyedin adı ve soyadına göre her çalışma alanı için ayrı ayrı düzenlenecek bir deftere (*Belgesizler Defteri*) işlenmek suretiyle takibi gerekmektedir.

Taşınmaz birden fazla kişinin zilyet ve tasarrufunda bulunuyorsa, her hissedarın hissesine isabet eden kısmın yüzölçümü o hissedarın belgesiz defterine işlenir. Önceki belgesizden yapılan tespitler nedeniyle 40 veya 100 dönümlük normları dolduranlar varsa bunların hisselerine isabet edecek kısmın Hazine adına tespiti yapılır.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların zilyedin mirasçıları adına tespitinde, mirasçılar; tapuda kayıtlı taşınmazların tespitinde olduğu gibi, ibraz edilmesi halinde veraset belgesine göre, veraset belgesi yoksa muhtar ve bilirkişi beyanlarının köy nüfus defteri veya nüfus idarelerinden alınacak vukuatlı nüfus kayıt örneklerindeki bilgilerle karşılaştırılıp mutabakat sağlandıktan sonra belirlenir.

Muhtar ve bilirkişi beyanları ile belgeler arasında mutabakat sağlanamadığı takdirde tespit ölü zilyet adına yapılır ve zilyedin ölü olduğu kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanarak beyanlar hanesinde gösterilir. Elbirliği mülkiyetin (*iştirak halindeki mülkiyetin*) paylı (*müşterek*) mülkiyete dönüştürülmesinde de ya tüm iştirakçilerin kadastro teknisyenleri huzurunda talepte bulunmaları ya da aralarında bu konuda düzenlenmiş bir belgenin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Mirasçılar adına yapılacak tespitlerde, mirasçıların intikale konu taşınmazlar üzerindeki müstakil zilyetlikleri, murisin zilyetlik süresi eklenmek suretiyle 20 yılı dolduruyor ve maddede sayılan belgelerden birisi de ibraz edilemiyorsa, aynı

muristen miras yoluyla tüm mirasçılar adına toplam 40 dönüm sulu veya 100 dönüm kuru arazi tespiti mümkündür. Bu hususun hem murisin, hem de mirasçılarının belgesiz defterine işlenmek suretiyle takibi gerekmektedir.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların devir ve temlikleri taşınır mallarda olduğu gibi teslim ile gerçekleştirildiğinden, o taşınmazla ilgili kadastro tutanağının düzenlenme tarihine kadar yapılan satışlar kabul edilerek tespiti son zilyedi adına yapılır. Zilyetlik süresinin hesabında ise, önceki zilyedin zilyetlik süresi son zilyedin zilyetlik süresine eklenir. Ancak, zilyetlik geçerli bir nedene dayanmadan devralınmışsa (örneğin, önceki zilyet zilyetliğini terk ettikten sonraki bir tarihte, bir başka kişi taşınmazı tasarruf etmeye başlamışsa) önceki zilyedin zilyetlik süresi son zilyedin zilyetlik süresinin hesabında dikkate alınmaz.

20 yıllık süresi, önceki zilyedin zilyetlik süresinin eklenmesi suretiyle doluyor ve zilyet tarafından da, 14 üncü maddede sayılan belgelerden birisi ibraz edilemiyorsa, 40 veya 100 dönümlük normun takibi için, öncelikle taşınmazın yüzölçümü satışı yapan kişinin belgesizler defterine işlenir. Önceki zilyedin, 40 veya 100 dönümlük normu doldurmadığının anlaşılması halinde, son zilyedin belgesizler defterine de işlenmek suretiyle adına tespiti yapılır.

5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun yürürlüğe girdiği 15/5/2014 tarihinden sonraki ölümlere dayalı olarak yapılacak **tarım arazilerinin** intikallerinin, tüm mirasçılarının birlikte müşterek mülkiyet yapılması yönünde talepleri olsa dahi, iştirak halinde mülkiyet şeklinde yapılacağından, ilgili il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünün olumlu görüşü alınmadan müşterek mülkiyete dönüştürülemez ve ifrazen taksimlere yönelik talepler karşılanamaz.

İMAR VE İHYA EDİLEN TAŞINMAZLARIN TESPİTİ: (Madde:17)

İl, ilçe ve kasabaların imar planlarının kapsadığı alanlar dışında olup da, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz araziden, masraf ve emek sarfı ile, imar edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmazlar, 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde öngörülen zilyetlik şartlarının da gerçekleşmiş olması koşuluyla imar ve ihya edenler veya bunların halefleri adına tespit edilir.

Ancak, imar ve ihya edilen taşınmazların öncelikle kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisap edilebilecek yerlerden olup olmadığının kadastro teknisyenlerince araştırılması gerekir.

İmar ve ihya nedeniyle belgesizden yapılan tespitler ile Kanunun 14 üncü maddesine göre belgesizden yapılan tespitlerin yüzölçümü toplamları sulu toprakta 40 veya kuru toprakta 100 dönümü geçmemelidir.

TAKSİME KONUSU TAŞINMAZLARIN TESPİTİ: (Madde:15)

Tapuda kayıtlı taşınmazların malikleri, bunlar ölü ise mirasçıları veya tapu dışı sözleşmelerle taşınmazı iktisap edenler arasında, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların ise, 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesi uyarınca belirlenen

zilyetleri veya bunların mirasçuları arasında haricen taksim edildiği, bunların beyanı veya belge veya bilirkişi yada tanık beyanları ile anlaşılması durumunda taksim gereğince tespit yapılır.

Hissedarlar arasında yapılan harici taksimlerde, taksim sonucu her hissedarın hissesine karşılık hangi taşınmazın isabet ettiği, mirasçılar arasında yapılan taksimlerde ise, her mirasçının miras payına karşılık hangi taşınmazın isabet ettiği, miras payına karşılık para yada taşınır mal almış ise bunların neler olduğu kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda hiçbir tereddüde yer verilmeyecek şekilde açıklanmalıdır.

3402 sayılı Kanununun 15 nci maddesinin son fıkrası, **“Kadastradan önce hissedarlar veya mirasçılar arasında ayırma veya birleştirme suretiyle taksime konu edilmiş ve sınırları doğal veya yapay işaret ya da tesislerle belirlenmiş taşınmazların, imar plânı bulunmayan yerlerde zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre tespiti yapılır.”**,

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinde ise **“Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez. Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.”** hükümlerini içermektedir.

Söz konusu hükümler nedeniyle, hissedarlar, mirasçılar veya 14 üncü madde gereğince belirlenen zilyetler arasında yapılan taksim aynı zamanda ifrazı da içeriyorsa, öncelikle ifraz sonucu oluşan taşınmazların sınırlarının zeminde doğal veya yapay işaretlerle belirlenmiş olması ve ayrıca aşağıda belirtilen hususların göz önünde bulundurulması gerekir.

a) İmar Planı Bulunmayan Yerlerde;

Belediye encümeni veya il idare kurulunun kararı aranmadan, zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre sınırlandırma ve tespitleri yapılır.

b) İmar Planı Bulunan Yerlerde;

1 - Ayırma veya birleştirme işleminin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde sayılan nazım imar planı veya uygulama imar planının kesinleşme tarihinden önce yapıldığının anlaşılması halinde, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmadan,

2 - Ayırma veya birleştirme işleminin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde sayılan nazım imar planı veya uygulama imar planının kesinleşme tarihinden sonra yapıldığının anlaşılması halinde ise, belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararı alınmak suretiyle,

Fiili zemin durumuna göre sınırlandırma ve tespiti yapılır.

Bu amaçla, kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, kadastro müdürlüğünce, belediye teşkilatı olan yerlerde belediye başkanlığına, köylerde ise bayındırlık ve iskan il müdürlüğüne yazılacak birer yazı ile çalışma alanı sınırı içinde nazım imar planı veya uygulama imar planı kesinleşmiş alanların mevcut olup olmadığı ve varsa, bu planların hangi tarihlerde kesinleştiği hususları sorularak haritalarının gönderilmesi ve kesinleşme tarihlerinin bildirilmesi istenilir.

Taşınmazların harici ayırma veya birleştirilmesiyle ilgili olarak belediye encümeni veya il idare kurullarınca çalışma alanının tamamını veya bir kısmını kapsayacak şekilde verilen kararların kabul edilmeyerek, ilgililerinden, ifrazdan önceki harici ayırma veya birleştirmeye konu olan her taşınmaz için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı getirmeleri istenir.

Ancak, 3290 ve 3366 Sayılı Kanunlarla değişik 2981 Sayılı Kanunun 10/b maddesi uyarınca yapılan kadastro çalışmaları sırasında ayırma ve birleştirmeye konu edilmiş taşınmazlar için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmaz.

c) Tarım Arazilerinde;

15.05.2014 tarihli ve 29001 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı **“Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”**un 2 nci maddesi ile 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” nun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası **“Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselenirilemez. Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılamaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.”** hükmü yer aldığından;

Kadaastro çalışmalarında, 5403 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği **19.07.2005 tarihinden sonra** tarım arazilerinde, miras yoluyla intikal edilenler hariç hissedarları arasında haricen yapılmış olan ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerin yüzölçümlerinin bölünmez büyüklük olarak kabul edilen bu miktarların altında olması durumunda ifrazen taksim talebi il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin olumlu görüşü alınmadan karşılanmayacaktır. Miras yoluyla intikal

edilenlerde ise il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinden alınacak cevaba göre işleme yön verilecektir. **19.07.2005 tarihinden önce** yapıldığı tespit edilen ifrazen taksimlerde ise parsel yeter büyüklüğü aranmayacaktır.

5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği **15.05.2014 tarihinden sonra** tarım arazilerinin intikalleri, tüm mirasçıların birlikte talepleri olsa dahi elbirliği halinde mülkiyet şeklinde (iştirak halinde mülkiyet/verasette iştirak olarak) yapılacağından il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin olumlu görüşü alınmadan müşterek mülkiyete dönüştürülmeyecek ve ifrazen taksimlere yönelik talepler karşılanmayacaktır. **15.05.2014 tarihinden önceki** ölümlere dayalı olarak yapılacak intikallerde ise paylı (müşterek) mülkiyet olarak tasarruf edilen tarım arazilerinin paylı (müşterek) mülkiyet olarak tespiti mümkündür.

Cinsi tarımsal nitelik taşıyan taşınmazlar için, valilik/belediyelere, imar planı (nazım, mevzi, uygulama imar planı gibi) kapsamında kalıp kalmadığı, kalmakta ise planda kullanım amacının tarım dışı olup olmadığının yazılı olarak sorularak alınacak cevabi yazılarda, taşınmazın imar planı (nazım, mevzi, uygulama imar planı gibi) kapsamında kaldığı ve planda kullanım amacının tarım dışı olduğunun bildirilmesi halinde bu Kanun hükmü uygulanmayacaktır.

5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan ve 04.11.2020 tarihli ve 31294 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 28.10.2020 tarihli ve 7255 sayılı "Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun"un 18 inci maddesi ile, 5403 sayılı Kanunun 8/B maddesine, beşinci fıkra olarak "**Tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temliki, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği işlemleri Bakanlığın izni ile yapılır.**" hükmü eklendiğinden;

Bu hükümde yer alan işlemlerden, **yukarıdaki 1 ve 2 nci maddelerde belirtilen işlemlerin dışındakilerinin**, 7255 sayılı "Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun"un yürürlüğe girdiği **04/11/2020 tarihinden sonra** yapılmış olması durumunda, bu işlemlere yönelik talepler, ilgili il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün olumlu görüşü alınmadan karşılanmayacaktır. Bu işlemlerin 04/11/2020 tarihinden önce yapılmış olması durumunda ise, görüş alınmadan tespit yapılması mümkün bulunmaktadır.

HARİCİ TAKSİMİN KABUL EDİLMEMEYECİĞİ HALLER

a) Tapu kaydı üzerinde ihtiyati tedbir veya kamu alacağından dolayı haciz bulunan taşınmazlar harici taksime konu edilmişse,

b) Tapu kaydı üzerinde üçüncü kişiler lehine tesis edilmiş olan hakların ifrazen taksim sonucu oluşan taşınmazlar üzerine işlenmesine muvafakat edilmiyorsa,

c) Tapu kaydı üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi uyarınca verilmiş kamulaştırma şerhi varsa,

d) 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 11 nci maddesi gereğince, ***kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanları*** içinde kalan taşınmazlar Kültür ve Turizm Bakanlığının izni alınmadan ifraza konu edilmişse,

e) Yaşı küçük çocuğun velisi ile birlikte hissedar oldukları taşınmazın harici taksiminde veli ve çocuk aynı taşınmazdan hisse almamışsa,

f) Hazinesinin de hissedar bulunduğu taşınmaz, maliye kuruluşunun izni alınmadan taksime konu edilmişse,

g) 3083 Sayılı Kanun uyarınca dağıtılan taşınmazlar harici ifraz ve taksime konu edilmişse, ***(DSİ Toplulaştırma)***

h) Tarım arazilerinde 19.07.2005 tarihinden sonra yapılmış ifrazen taksimlerde, ifraz sonucu oluşan parsel büyüklükleri, 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesine göre belirlenmiş tarımsal arazi yeter büyüklüklerinin altında ise,

k) Kesinleşmiş imar planı bulunan yerlerde, belediye encümeni veya il idare kurulunca imara uygun olmadığı belirtilen ifrazen taksimler,

Harici taksimin kabul edilmeyeceği hallerden uygulamada en çok rastlananlar yukarıda sayılmıştır. Bu gibi hallerde harici taksime ilişkin talepler kabul edilmez.

KAMU MALLARI: (Madde:16)

Kamu malları; 3402 sayılı Kanunun 16 ncı maddesinde, ***Kamu hizmetinde kullanılan mallar, Kamunun ortak kullanımına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahihsiz yerler ve Ormanlar*** olmak üzere 4 bölümde açıklanmıştır.

A) Kamu Hizmetinde Kullanılan Taşınmazlar:

Kamu hizmetinde kullanmak üzere, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan ***(Hükümet konağı, belediye, karakol ve okul binaları köy odası, hastane ve diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami (ibadet yeri), genel mezarlık, çeşme, kuyu ve yunak gibi)*** bina ve tesisler ile ***pazar yeri, park bahçe*** ve benzeri yerler sınırlandırılıp mevcut kayıt ve belgelerine veya özel kanunlarına göre, Maliye Hazinesi, tüzel kişiliği olan kamu kurum ve kuruluşları ile il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişilikleri adlarına,

Kapanmış olması koşuluyla, yollar ve meydanlar buldukları yere göre belediye veya köy tüzel kişilikleri ***(Tapu Kanunu Madde:21)***, boşluklar ise Hazine adına,

Olmak üzere sınırlandırılıp tespit edilir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (A) bendi kapsamındaki kamu hizmet mallarının tespitinde 40 ve 100 dönümlük kısıtlamalar dikkate alınmaz. (*Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit Ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik 47/D Madde;12*)

Yukarıda açıklanan taşınmaz malların askı ilanı sonucu kadastroları kesinleştiğinde, lehine tespiti yapılan kuruluş adına tapu kütüğünde tescilleri yapılır.

Belediyelerin zilyetlik yoluyla taşınmaz edinmeleri mümkün olmadığından, yukarıda sayılan hizmet malı taşınmazlar ile kapanmış yol ve meydanlar haricinde, belediyeler adına zilyetlik yoluyla taşınmaz tespiti yapılmamalıdır.

B) Kamunun Ortak Kullanmasına Ayrılan Yerler:

3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/B maddesi; *Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.* hükmünde iken, Resmi Gazetenin 28.02.1998 tarihli ve 23272 sayılı nüshasında yayımlanarak yürürlüğe konulan 4342 sayılı Mera Kanunu ile mera, yaylak, kışlak ve kamuya ait otlak ve çayırların tahdit ve tespit şekli ile tahsis amacının ne şekilde değiştirilebileceği hususları düzenlenmiş ve mera, yaylak ve kışlakların tespit, tahdit ve tahsis yetkisi, Kanununun 6 ncı maddesine göre oluşturulan Mera Komisyonlarına verilmiştir.

Aynı Kanunun 7 inci maddesinde ise, 3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca programa alınan yerlerin, çalışmalara başlanılmadan en az 4 ay önce, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığına bildirileceği, Komisyonlarca, bu süre içinde mera tespit ve tahdit işlemleri yapılmadığı takdirde, kamu orta malı nitelikli taşınmazların tahdit ve tespit işlemlerinin 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro komisyonlarınca yerine getirilmesi öngörülmüştür.

5403 sayılı Kanunun 26 ncı maddesiyle, 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak mera tespiti işlemlerinde Kadastro Komisyonlarına konu uzmanı Ziraat Mühendisi dâhil edilir hükmü getirilmiştir.

4342 sayılı Kanunun 5178 sayılı Kanunun 3 üncü maddesiyle değişik 14 üncü maddesiyle de; *“Harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta malları da”* bu Kanun kapsamına alınmıştır.

4342 sayılı Kanunun idaremizi ilgilendiren hükümleri, 28.09.2004 tarihli ve 2004/16 sayılı genelge ile kamu orta mallarının tescil edileceği özel sicillerin düzenlenmesi ve tescilinde izlenecek yol 13.04.1989 tarihli ve 1496 sayılı genelge ile açıklanmıştır. Ayrıca, uygulamada birlik sağlanması amacıyla, Bitkisel Üretim

Genel Müdürlüğü (Eski TÜGEM) ile TKGM arasında 13/Aralık/2002 tarihli ve B.09.1.TKG013002–073/8846 sayılı yazı ile duyurulan 13/Aralık/2002 tarihli protokol düzenlenmiştir.

Buna göre;

Kamu orta malı nitelikli taşınmazların sınırları kadastro komisyonlarınca belirlenirken, kadastro komisyonu; kadastro müdürü veya müdür yardımcısının başkanlığında, kadastro üyesi ve kontrol mühendisi ile tarım müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinden oluşturulur.

13/Aralık/2002 tarihli protokolün 12 nci maddesi uyarınca, çalışma alanlarında hangi tarihlerde kadastro çalışmalarına başlanacağı, kadastro müdürlükleri ile mera komisyonları tarafından birlikte düzenlenecek zamanlama planı ile belirlenir. Mera Kanununun 7 nci maddesinde öngörülen 4 aylık süre, kadastro müdürlüklerinin mera komisyonlarıyla birlikte düzenledikleri “*zamanlama planı*” nda her birim için belirlenen tarihten itibaren başlamaktadır.

Kadastrosuna Başlanacak Köy ve Mahalle Birimlerinde Uygulama;

Kadastrosuna başlanacak köy veya mahallede bulunan mera, yaylak ve kışlak gibi kamu orta malı nitelikli taşınmazların zamanlama planıyla belirlenen tarihten itibaren 4 aylık süre içinde *Mera Komisyonlarınca* tespit ve tahdidi yapılmakla birlikte, çalışmalar kesinleştirmeden (Askı ilanına alınmadan) harita ve belgeleri İdaremize intikal ettirilirse, kadastro ekibince bu belgeler dikkate alınmak suretiyle mera, yaylak ve kışlak gibi kamu orta mallarının *ölçü ve tespiti* yapılır. Mera komisyonundan gelen haritalarda belirtilen sınır işaretlerinin zeminde bulunamaması halinde mera komisyonlarından bu yerlerin sınırlarının zeminde gösterilmesi istenir.

Mera Komisyonlarınca yasada öngörülen 4 aylık süre içerisinde tespit ve tahdit işlemlerinin yapılamaması durumunda ise, çalışma alanında bulunan kamu orta mallarının sınırlandırılması, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu hükümleri uyarınca oluşan kadastro komisyonunca yapılır. Ancak, 5403 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi hükmü nedeniyle kadastro komisyonuna konu uzmanı *ziraat mühendisinin* iştirak ettirilmesi gerekmektedir. Kadastro komisyonunca sınırları belirlenen kamu orta mallarının da, *ölçü ve tespiti* kadastro ekiplerince yapılır.

Kadastro ekibince, bu maddeye göre ölçüsü ve tespiti yapılacak mera, yaylak ve kışlaklar ile, umuma ait çayır ve otlak alanları, harman ve panayır yerleri gibi kamunun ortak kullanımında bulunan taşınmazların sınırlandırma ve tespit işlemleri, 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesi uyarınca yapılacak askı ilanı sonucu kesinlik kazanacağından, bu yerlere hudut gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların tespitinde uygulanan kayıt ve belgenin miktarına itibar edilmelidir.

İtiraz; Mera veya kadastro komisyonunca sınırlandırılan ve kadastro ekibince ölçü ve tespiti yapılan kamu orta mallarına, kadastro ekibinin çalışma alanındaki

işinin bittiği tarihe kadar yapılacak itirazlar, konu uzmanı ziraat mühendisinin iştirak ettirileceği kadastro komisyonunca incelenerek sonuçlandırılır.

Mera, yaylak ve kışlaklar ile, umuma ait çayır ve otlak alanları, harman ve panayır yerleri gibi kamunun ortak kullanımında bulunan taşınmazların 3402 sayılı Kanununun 11 inci maddesi uyarınca yapılacak askı ilanı sonucunda kadastroları kesinleştiğinde, 3402 sayılı Kanununun 16/B maddesi ve TKGM' nün 13/Nisan/1989 tarih, 1496 sayılı genelgesi uyarınca Özel Siciline (*Kamu Orta Malları Sicili*) kaydı yapılır. 6083 sayılı TKGM Teşkilat Kanununun 9 uncu maddesinin 4 üncü fıkrası olan “*Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir.*” hükmünün TKGM'ye verdiği yetkiye istinaden **Kamu Orta Malları Sicilinin (Özel Sicilin) 01.04.2013 tarihinden itibaren** sadece elektronik ortamda (**Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde-TAKBİS**) tutulmasına karar verilmiştir. (*TKGM'nin 11.03.2013 tarihli ve 2015 sayılı Olur'u*)

Mera Komisyonlarınca, yapılan tespit ve tahdit çalışmaları, 4342 sayılı Kanununun 13 üncü maddesine göre askı ilanına alınmak suretiyle kesinleştirilmiş ise, öncelikle bu haritalar ile haritaların yapımına ilişkin ölçü değerleri ve belgeleri kontrol edilerek, yürürlükteki teknik esaslara uygun olmadığı belirlenenler, nedenleri açıklanmak suretiyle Mera Komisyonuna iade edilir.

Harita ve belgeleri, yürürlükteki teknik mevzuata uygun olanlar ile daha sonra uygunluğu sağlanan orta malı taşınmazların mera komisyonlarınca düzenlenmiş olan haritalarındaki dış sınırları, 3402 sayılı Kanuna göre yapılacak kadastro çalışmaları sırasında, zemine uygulanmak suretiyle kadastro paftasına işlenir. Mücavirindeki taşınmaz malların sınırları ise buna göre belirlenir.

4342 sayılı Kanununun 13 üncü maddesine göre askı ilanına alınarak kesinleştirilen mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları için kadastro çalışması yapılmayacağından kadastro tutanağı düzenlenmeyecek ve askı ilanına da alınmayacaktır. Bu durumdaki yerlere, sınırı içerisinde kaldığı adanın son parsel numarası verilerek, Özel Siciline kaydı yapılır.

Şayet, mera komisyonunca yapılan çalışmalar kadastrodan önce sonuçlandırılarak özel siciline kaydı yapılmış ise, Özel Sicilindeki kaydı ile fen klasörüne ada ve parsel numarası işlenir.

Daha önce özel sicilinde mera, yaylak ve kışlak olarak kayıtlı yerlerin; mera komisyonlarınca yapılan tahsis işlemi sırasında, 4342 sayılı Kanununun 5/b maddesi kapsamında Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan veya Hazinesinin mülkiyetinde bulunan yerlerden mera, yaylak ve kışlak olarak faydalanılacak yerler ile 5/c maddesi kapsamında bu amaçla kamulaştırılan yerler katılmak suretiyle sınırlarında genişletilme yapılmış ise, 5/b ve 5/c maddeleri kapsamında ilave yapılan yerler için kadastro müdürlüğünce tescil bildirimini düzenlenmek suretiyle önceden tescil edilmiş mera parseli ile, ihdas ve kamulaştırma işlemi sonucu yeni oluşan kısımların tevhidî yapılır. Kayıtlarına gerekli münakale verilir.

4342 sayılı Kanununun 13 üncü maddesi uyarınca yapılan ilan sonucu tespit ve tahdidi kesinleşmiş bulunan orta malı taşınmazlar, 3402 sayılı Kanuna göre yapılan

çalışmalar sırasında yeniden kadastroya tabi tutulmayacağından, kadastro tutanağı düzenlenmeyeceği gibi askı ilanına da alınmayacaktır. Ancak, mükerrerliğe neden olunmaması amacıyla, tespit ve tahdidi kesinleşmiş olan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlaklara ait mera komisyonlarınca düzenlenmiş olan haritaların dış sınırları, 3402 sayılı Kanuna göre yapılacak kadastro çalışmaları sırasında, zemine uygulanmak suretiyle kadastro paftasına işlenmeli ve mücavirindeki taşınmazların sınırları da buna göre belirlenmelidir.

Mera, yaylak ve kışlak kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak vasıflı taşınmazların sınırları Mera Komisyonunca belirlenip askı ilanı sonucu kesinleştirildiğinden, bu sınırlara mücavir gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara uygulanan tapu ve vergi kayıtlarının kapsamı belirlenirken, taşınmaz bu sınırlara kadar tasarruf ediliyor ve bu sınırdan başkaca zilyetlikle iktisabı mümkün olmayan yerlerde yoksa, kaydın miktarına değil zeminde fiilen kullanılan sınırlara itibar edilmelidir.

* 4342 sayılı Kanununun 13 üncü maddesine göre yapılan askı ilanı sonucu tespit ve tahdidi kesinleşmiş olan Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, (*orman kadastrosu kesinleşmiş Devlet ormanlarında olduğu gibi*) sınırı içerisinde kaldığı adanın son parsel numarası verilmek suretiyle Özel Siciline tescil edilmeli ve fen klasörüne de işlenmelidir.

Mera, Yaylak ve Kışlakların Tahsis Amacının Değiştirilmesi;

4342 sayılı Kanununun 5178 sayılı Kanununun 3 üncü maddesiyle değişik 14 üncü maddesi; ***“Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz. Ancak, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden;***

a) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının talebi üzerine, 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre, arama faaliyetleri sonunda rezervi belirlenen maden ve petrol faaliyeti için zaruri olan,

b) Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine, turizm yatırımları için zaruri olan,

c) Kamu yatırımları için gerekli bulunan,

d) Köy yerleşim yeri ile uygulama imar plânı veya uygulama plânlarına ilave imar plânlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, millî park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihi ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi için ihtiyaç duyulan,

e) 442 sayılı Köy Kanununun 13 ve 14 üncü maddeleri kapsamında kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan,

f) Ülke güvenliği ve olağanüstü hal durumlarında ihtiyaç duyulan,

g) Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan,

ğ) (Ek: 26/3/2008-5751/3 md.; Değişik: 9/7/2008-5784/26 md.) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine göre, petrol iletim faaliyetleri ile elektrik ve doğal gaz piyasası faaliyetleri için gerekli bulunan,

h) (Ek: 26/3/2008-5751/3 md.) Jeotermal kaynaklı teknolojik seralar için ihtiyaç duyulan,

Yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır.

Birinci fıkranın (a) bendi kapsamında başvuruda bulunan işletmeciler ile (c) bendi kapsamında başvuruda bulunan kamu kurumları faaliyetlerini çevreye ve kalan mera alanlarına zarar vermeyecek şekilde yürütmekle ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler. Bu yerler tahsis süresi bitiminde özel sicile kaydedilir.

Komisyon gerektiğinde; 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun uygulanmasını Bakanlıktan talep edebilir ve köy veya belediyelerde toplulaştırma projeleri uygulatabilir.

Durum ve sınıfı çok iyi, iyi ve orta ile arazi kullanım kabiliyet sınıfı bir, iki, üç olan mera, yaylak ve kışlaklarda birinci fıkranın (a), (f) ve (g) bentleri hariç, tahsis amacı değişikliği yapılamaz.

Bu Kanun kapsamında, 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre arama ve işletme faaliyetlerinin yürütülmesi ile ilgili usul ve esaslar Bakanlıkça çıkartılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

Harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta mallarının tahsis amacı değişikliğinde bu madde hükümleri uygulanır.” hükmündedir.

Buna göre; **mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi** kamu orta mallarının tahsis amacını değiştirme ve tapuya tescil ettirme yetkisi, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşünü almak suretiyle valiliklere verilmiş olduğundan, bu yerlerin 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesi kapsamında tahsis amacının (**vasfının**) değiştirilmesi ve tapuya tescilinin sağlanmasına yönelik valiliğin vasıf değişikliği yazısı İdaremize intikal ettiğinde, kadastro müdürlüklerince tescil bildirim düzenlenecek, tapu müdürlüğünce de kamu orta malı taşınmazın Özel Sicilindeki kaydına gerekli revizyon verilmek suretiyle tapu kütüğünde Hazine adına, şayet vakfa ait ise vakfi adına tescili yapılacak ve sonucundan, mahalli maliye kuruluşu ile mera komisyonuna bilgi verilecektir.

Tahsis amacı değişikliklerinde, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşünü almak valiliğin sorumluluğunda bulunduğundan, kamu orta malı taşınmazların vasıflarının değiştirilerek tescili yönünde kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek taleplerde, talep yazısı ekinde valiliğin vasıf değişikliğine

ilişkin yazısının gönderilmesi yeterli olup, ayrıca, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüş yazılarının aranmasına gerek bulunmamaktadır.

Vasıf değişikliği, kamu orta malı taşınmazın bir kısmına yönelik ise, yani ayırma (ifraz) işlemini de gerektiriyorsa, Mera Kanununun 9 uncu maddesinin son fıkrası ve 13/Aralık/2002 tarihli ve B.09.1.TKG013002-073/8846 sayılı yazı ile duyurulan 13/Aralık/2002 tarihli protokol gereğince ayırma haritası mera komisyonlarınca yapılacağından/yaptırılacağından, kadastro müdürlüklerince, bu haritanın yürürlükteki teknik esaslara göre kontrolünü müteakip (*uygunluğu halinde*) tescil bildirimini düzenlenmeli ve tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmelidir.

Tapu müdürlüğünce, vasıf değişikliğine konu kısmın tescil bildirimindeki niteliği ve yüzölçümüyle tapu kütüğüne tescili yapılmalı ve Özel Sicilindeki kaydına da gerekli revizyon verilmelidir.

Mera, Yaylak ve Kışlakların İmar Planı Kapsamına Alınması

a) 3.5.1985 tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesinin 4 üncü fıkrası "*Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.*" şeklinde iken, bu fıkra, 4342 sayılı Mera Kanununun 35 inci maddesi ile, "*Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.*" şeklinde değiştirilerek, meralar madde metninden çıkarılmıştır.

Böylece, valilik ve belediyelerin meraları resen imar planı kapsamına alma yetkileri kaldırılmış, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesiyle de, meraların imar planı kapsamına alınmadan önce tahsis amacının (vasfının) değiştirilerek Hazine adına tescillerinin yapılması öngörülmüştür.

Bu nedenle; *mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi* kamu orta malı nitelikli taşınmazların imar planı uygulama sınırı içerisinde kalması durumunda, imar uygulamasını yapacak kurumca, öncelikle bu yerlerin 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesi kapsamında vasıflarının değiştirilerek, Hazine adına tapuya tescillerinin sağlatılması gerekmektedir.

Ayrıca, 5178 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle, 4342 sayılı Mera Kanununa aşağıdaki Geçici 3 üncü madde eklenmiştir.

“Geçici Madde 3- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera olarak kullanımı teknik olarak mümkün olmayan yerlerin tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescilleri yapılır. Ancak ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş olanların dava konusu olup olmadığına bakılmaksızın ücretsiz olarak tescilleri aynen ibka edilir. Hazine

adına tescil edilmesi gerekirken gerçek veya tüzel kişilere tescil edilmiş taşınmazlara ilişkin açılan davalardan, emlak ve rayiç bedellerin toplamının yarısı üzerinden taşınmazların halen maliki olan kişilerce Hazineye bedelinin ödenmesi kaydıyla vazgeçilir. Evvelce açılan davalarda Hazine lehine kesinleşen kararlara konu taşınmazların tapuları aynı esaslara göre önceki maliklerine veya kanuni mirasçularına devredilir.”

Buna göre, 1/Ocak/2003 tarihinden önce kesinleşen imar planları (***Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Mevzi İmar Planı***) içerisinde kalan, ancak yerleşim yeri olarak işgal edilmesi nedeniyle mera vasfıyla kullanımının teknik olarak mümkün olmadığı tespit edilen orta malı taşınmazların, valiliğin vasıf değişikliğini ve tescilini içeren yazısı üzerine, kadastro müdürlüğünce tescil bildirimini düzenlenir, tapu müdürlüğünce de Özel Sicilindeki kayıtlarına revizyon gösterilmek suretiyle tapu kütüğünde Hazine adına tescili sağlanır.

b) Köy Yerleşme Planı Kapsamında Kalan Yerler

5178 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle, 18/03/1924 tarih, 442 sayılı Kanunun ek 12 nci maddesi, ***“Köy yerleşme planında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinesinin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlardan, 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci maddesi hükümleri uyarınca incelenmesine müteakip mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler köy yerleşme plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybeder.***

Ancak, bu madde kapsamında Hazinesinin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazların devri Maliye Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle yapılır ve valilikçe köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilir.” şeklinde değiştirilmiştir.

Buna göre, köy yerleşme planında; konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinesinin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlar ile mera, yaylak ve kışlak ile, otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler, köy yerleşim planının onayı ile bu vasıflarını kaybettiklerinden, onaylanmak suretiyle kesinleşen köy yerleşim planı içinde kalan bu nitelikteki yerlerin Hazine adına tescilleri yapılır. Bilahare de valiliğin talebi halinde tashihen ilgili köy tüzel kişiliği adına tescil edilmelidir.

Maliye Bakanlığının uygun görüşü valilikçe alınacağından, köy tüzel kişiliği adına yapılacak tescil sırasında, ayrıca Maliye Bakanlığının uygun görüş yazısının aranılmasına gerek yoktur. Ancak, tescili müteakip, mahalli maliye kuruluşu ile mera komisyonuna bilgi verilmelidir.

c) Afete Maruz Kalan yerlerde Uygulama;

5178 sayılı Kanunun 7 nci maddesiyle, 15/05/1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanunun ek 9 uncu maddesi **“1 inci maddede öngörülen afetlerle ilgili olarak yeni yerleşim alanları sağlanması amacıyla mera vasfı taşıyan yerlerin tahsis amacı, 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre değiştirilerek, Hazine adına arsa olarak tescil ettirilir. Bu arsalar, tescil tarihi itibarıyla öngörülen amaçla kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığına tahsis edilmiş sayılır.”** şeklinde değiştirilmiştir.

Bu nedenle, afete maruz kalan bölgelerde, 7269 sayılı Kanun kapsamında yeni yerleşim bölgesi için belirlenen saha içerisinde kalan, mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi, kamu orta malı taşınmazların, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında tahsis ve vasıf değişikliğini içeren valilik yazısına istinaden **“Arsa”** vasfıyla Hazine adına tescillerinin yapılması gerekmektedir.

d) Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Kalan Yerlerde Uygulama

5178 sayılı Kanunun 8 ncı maddesiyle, 12/03/1982 tarih, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun ek 4 üncü maddesinin 2 nci fıkrası, **“Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde yer alan mera, yaylak ve kışlakların tahsis amacı 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre değiştirilir.”** şeklinde değiştirilmiştir.

Buna göre, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde yer alan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerlerinin, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında valiliğin vasıf değişikliğine ilişkin yazısı ile vasfı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi gerekmektedir.

TKGM'nin 29/Mayıs/1998 tarihli ve 1998/6 (1543) sayılı genelgesi ile 1/Mart/1999 tarihli ve B021TKG0100001-074/97-498 sayılı duyurusunda; 4342 sayılı Mera Kanununun yürürlük tarihinden önce kesinleşmiş imar planı (Nazım İmar planı, Uygulama İmar Planı ve Mevzi İmar Planı) kapsamına alınmış mera, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazlar hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun mülga 11/4 maddesinin uyarınca vasıflarının plandaki kullanım amacı doğrultusunda tescil edileceği belirtilmiş ise de, 5178 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle, 4342 sayılı Mera Kanuna eklenen geçici 3 üncü madde ile, **Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları kapsamında kalan meralar için istisna hüküm getirilmiş**

olduğundan, 29/Mayıs/1998 tarih 1998/6 (1543) sayılı genelge ile söz konusu 1/Mart/1999 tarih B021TKG0100001-074/97-498 sayılı duyuru; 28/Eylül/2004 tarihli ve 2004/16 (1587) sayılı genelge ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu nedenle, mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta malı taşınmazların vasıf ve tahsis amacı değişikliklerine yönelik kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek talepler karşılanırken, mutlaka valiliğin vasıf ve tahsis amacı değişikliğine izin veren yazısı aranmalı aksi takdirde talep reddedilmelidir.

Ancak, 4586 sayılı Petrolün Boru Hatları İle Transit Geçişine Dair Kanununun 8 inci maddesinin (f) fıkrası ile, 4342 sayılı Mera Kanuna istisna getirilmiş olduğundan;

Bakû-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı Projesi güzergahında bulunan mera, çayır, yaylak ve kışlak gibi orta malı taşınmazların (Bunlar özel siciline kayıtlı olsun veya olmasın) petrol boru hattı kapsamında kalan kısımları için Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının talebiyle vasıfları değiştirilerek tapu kütüğünde Hazine adına tescilleri yapılacak ve tescil işleminden sonra Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının mahalli kuruluşlarına bilgi verilecektir. (TKGM'nin. 4 Haziran 2002 tarihli ve 1855 sayılı duyurusu)

* Kamunun halen yararlanmakta olduğu yol, meydan, köprü ve ark gibi orta malı taşınmazlar, teknik yönetmeliğindeki özel işaretleriyle paftasında gösterilir. Bu gibi yerlere ada ve parsel numarası verilmeyeceği gibi, kadastro tutanağı da düzenlenmez.

* DSİ. Tarafından kamulaştırma suretiyle açılan sulama kanalları ve tahliye yolları ile Devlet Demiryolları güzergâhı tescile tabi olduklarından, bunlar, sınırlandırılıp kayıt ve belgelerine göre bu kuruluşların adına tespiti yapılır.

C) DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ SAHİPSİZ YERLER:

Medeni Kanununun 715 inci maddesinde sayılan kayalar, tepeler, dağlar, bunlardan çıkan kaynaklar, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler, deniz, göl ve nehir gibi umuma ait sular sınırlandırma ve tescile tabi olmadıklarından kadastroya tabi tutulmaz.

Ancak, 3402 Sayılı Kanununun 18/1 maddesi hükmü nedeniyle, kadastroya tabi tutulmayacak olan bu yerlerden, ileride tarım arazisi haline getirilmesi mümkün olan yerlerle, ekonomik yarar sağlanabilecek yerlerin, kadastro çalışmaları sırasında sınırlandırılması ve Hazine adına tespiti yapılmalıdır.

D) ORMANLAR :

Ormanlarının sınırlandırma ve tespiti yukarıda “*Ormanlar*” başlıklı bölümde detaylı olarak açıklanmıştır.

TAKYİTLER, SINIRLI AYNİ HAKLAR VE MUHDESAT (Madde: 19)

Tapuda kayıtlı taşınmazların kayıt malikleri, kayıt malikinin ölü olması nedeniyle mirasçıları veya haricen satın alan kişiler ya da kazandırıcı zamanaşımı şartlarının tahakkuk etmesi nedeniyle zilyetleri adına tespiti yapılırken, tapu kayıtları üzerinde mevcut olan her türlü ayni ve şahsi haklarla mükellefiyetler kadastro tutanağının ilgili sütunlarına işlenir.

Şayet, taşınmazı haricen satın alan kişi/kişiler tapu kaydı üzerinde mevcut olan bu hakların kadastro tutanağına işlenmesine muvafakat etmezse, bu yöndeki beyan ve imzaları kadastro tutanağına alınmak suretiyle tespiti kayden malik olan kişi adına yapılmalıdır.

Taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kişiye veya paydaşlardan birisine ait muhdesat (bina veya ağaç gibi) mevcut ise, bu muhdesatın cinsi, ihdas tarihi ve edinme şekli kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanmak suretiyle beyanlar hanesinde gösterilir. Bu durumda, muhdesat tutanağın vasfı hanesine yazılmaz. Diğer bir anlatımla, vasfı hanesine taşınmazın muhdesat dışındaki cinsi (*tarla veya arsa gibi*) yazılır.

Şayet, muhdesat sahibi ile taşınmazın maliki arasında noterlikçe düzenlenmiş bir belgenin ibraz edilmesi veya kadastro teknisyenleri ya da komisyon huzurunda talep edilmesi halinde, bu ikili kullanım şekli anlaşmaları doğrultusunda tek mülkiyete dönüştürülür.

3402 sayılı Kadastro Kanununda, taşınmazları işgal suretiyle kullanımında bulunduranlar ile zilyetlik şartları oluşmadığı için tespitleri Hazine adına yapılan taşınmazların, işgalci veya zilyet olarak kadastro tutanaklarının beyanlar hanesinde gösterileceği hususunda bir hüküm yer almamaktadır. Dolayısıyla, kadastro tutanaklarının edinme sebebinde açıklama yapılmasında sakınca bulunmamakla birlikte, tutanağın beyanlar hanesinde, “*muhdesat*” dışında” işgalci, şagil veya zilyet gibi belirtmeler yapılmamalıdır.

KAYIT VE BELGELERİN KAPSAMININ TAYİNİ : (Madde:20)

Mülkiyet hakkının tespitine yarayan tapu kayıtları ile 3402 Sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerin kapsamının tayininde, öncelikle, bu kayıt ve belgelerin harita, plan ve krokiye bağlı olup olmadığı, taşınmazın sınırlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunup bulunmadığı hususları araştırılmalıdır.

A) Kayıt ve belgeler, harita, plan veya krokiye bağıl ise;

Medeni Kanununun 719 (Eski:645) uncu maddesinde "Taşınmazın sınırları, tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır. Bu kurul, yetkili makamlarca heyelan bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulamaz." hükmü yer almaktadır. Ancak, maddede öngörülen planın doğru ve teknik yönden zemine uygulanma kabiliyetinin bulunması gerekmektedir.

Buna göre;

a) Harita, plan veya krokinin teknik yönden zemine uygulanması mümkün ise, bu harita, plan veya krokideki sınırlara itibar edilir.

b) Kayıt ve belgelerin dayanağı olan harita, plan veya kroki, yapım tekniği ve detay noksanlıkları gibi sebeplerle zemine uygulanamaz ise, öncelikle taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunup bulunmadığı araştırılarak;

1) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunmaması durumunda, zemindeki sınırlarına göre,

2) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin veya sınır komşularıyla arasında ihtilaf bulunması durumunda, harita, plan ve krokinin şekli, kenar uzunlukları ve taşınmazın yüzölçümü bir arada değerlendirilmek suretiyle belirlenecek sınırlara göre,

Taşınmazın sınırları belirlenir.

Sınırlandırmanın harita, plan veya krokiye uygun olarak yapılıp yapılmadığı, yapılmamış ise nedeni, plan, harita ve krokinin uygun bir yerine yazılır ve ekip görevlisi kadastro teknisyenlerince imzalanır. Bu husus kadastro tutanağında da açıklanır.

c) Diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yaptırılmış olan (*kamulaştırma ve güzergah haritaları gibi*) harita ve planlar varsa, öncelikle bu haritalar ve planlar zemine uygulanıp, harita ve plan kapsamında kalan taşınmazların sınırları belirlenir ve daha sonra mücavirinde bulunan diğer taşınmazların sınırları bu uygulama sonucuna göre tespit edilir.

B) Kayıt ve belgeler, harita, plan veya krokiye bağıl değilse:

a) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerlerin bulunmaması ve hudut komşularıyla da ihtilaf olmaması durumunda, zeminde kullanılan sınırlara,

b) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerler varsa kayıt ve belgede yazılı miktara,

İtibar edilmek suretiyle taşınmazların sınırları belirlenir.

Ancak, hudutlarında genişletilmeye elverişli yerler bulunan taşınmazlar, fiziki yapıları ve konumları itibariyle genişletilmeye elverişli değilse zeminde kullanılan sınırları esas alınmalıdır.

Kayıt ve belgelerin kapsamlarının belirlenmesi yöntemini gösteren 3402 Sayılı Kanunun 20 nci maddesi ve ilgili yönetmelikte, değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırların neler olduğu açıklanmamışsa da, yerleşmiş Yargıtay kararlarına göre; *orman, mera, büklük, çayır, fundalık, makilik, sazlık, çalılık, boz, azmak, hali, şif, bataklık, dere, ırmak, nehir, göl, deniz, kumluk, dağ, tepe, taşlık, kayalık, sırt, mezarlık, yol, harman yeri* gibi yerler ile kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmazlar genişletilmeye elverişli sınırlar olarak kabul edilmiştir.

Bu sınırlardan, bir kısmı 3402 Sayılı Kanunun 14 ve 17 nci maddesindeki şartların gerçekleşmesi koşuluyla iktisap edilebildiği halde, bir kısmının aynı Kanunun 18 nci maddesinin 2 nci fıkrası hükmü nedeniyle zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün değildir. Örneğin, hali ve tepe gibi sınırları içeren yerlerin zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün olmasına rağmen, orman ve mera gibi sınırlar kapsamında kalan yerlerin zilyetlik yoluyla iktisabı mümkün değildir.

C) Hazinece satılan veya dağıtılan taşınmazlardaki miktar fazlalıkları:

Hazinece, özel kanunlarına göre değişmez ve genişletilmeye müsait olmayan sınırlarla miktar üzerinden satılan veya parasız dağıtılan taşınmazlarda çıkacak miktar fazlalıkları taşınmazla birlikte kullanılıyor ve satış veya dağıtım tarihinden itibaren de 10 yıl geçmişse kayıt miktarına bakılmaksızın zeminde kullanılan sınırlara göre kayıt maliki adına tespit edilir.

Şayet, 10 yıllık süre geçmemişse veya sınırlarında genişletilmeye elverişli yerler bulunuyorsa kaydın miktarına itibar edilir.

MİKTAR FAZLASI KISMIN TESPİTİ (Madde: 21)

Genişletilmeye elverişli kayıt ve belge kapsamında kalan taşınmazlarda çıkacak miktar fazlası kısım;

a) Zilyetlik yoluyla kazanılabilecek yerlerden olup, bu kısım taşınmazla birlikte kullanılıyor ve zilyetlik şartları da tahakkuk etmiş ise, 40 veya 100 dönümlük normları geçmemek üzere zilyedi adına tespit edilir. Miktar fazlası kısmın zilyedi adına tespitinde, toprak bütünlüğünün bozulmaması için kayıt ve belge kapsamına göre tespiti yapılan taşınmazdan ayrılmaz. Ancak, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda taşınmazın ne kadar kısmının belgeye göre, ne

kadar kısmının da belgesizden tespitinin yapıldığı açıklanır ve belgesizden tespiti yapılan kısmın yüzölçümü o kişiye ait belgesizler defterine işlenir.

b) Taşınmazın hudutlarında kazandırıcı zamanaşımı yoluyla iktisabı mümkün olmayan yerler varsa veya miktar fazlası kısım üzerinde zilyetlik şartları tespit tarihinde henüz oluşmamışsa, kayıt miktarına itibar edilir ve fazla gelen kısım genişletilmeye elverişli hudut tarafından ifraz edilerek ayrı bir parsel numarası altında Hazine adına tespiti yapılır.

Miktar fazlası kısım 3402 Sayılı Kanunun 16/B maddesinde sayılan yerlerden ise, bunlar özel mülkiyete konu teşkil etmediğinden ve ekilip biçilmeye konu edilmesi de bu vasıflarının değişmesine yeterli olmadığından malik tayin edilmez ve "orta malı" olarak sınırlandırılır.

c) Taşınmazın hudutlarında genişletilmeye elverişli yerler bulunmamakla beraber, kaydın miktarına itibar edilmesi gereken hallerde, miktar fazlası kısım zilyedin göstereceği taraftan, zilyet tespit sırasında hazır bulunmamış veya tercih hakkını kullanmaktan kaçınmış ise, muhtar ve bilirkişilerin bilgileri alınmak suretiyle zilyedin yararına uygun olacak taraftan kesilmelidir.

KADASTRO BAŞLADIKTAN SONRAKİ AKİT VE TESCİL İŞLEMLERİ: (Madde:40)

3402 Sayılı Kanunun 40 ncı maddesiyle, kadastrasına başlanan çalışma alanlarında bulunan taşınmazlarla ilgili olarak tapu müdürlüklerine yapılacak akit ve tescil işlemlerine ilişkin taleplerin ne şekilde karşılanacağı hükme bağlanmış olup, aynı Kanunun 4 üncü maddesinde ise, kadastro çalışma alanı ilanının yapıldığı gün kadastro çalışmalarına başlama tarihi olarak kabul edilmiştir.

Bu nedenle, kadastro çalışma alanı ilanı yapıldıktan sonra o çalışma alanı içerisindeki tapuda kayıtlı taşınmazlar üzerinde haricen meydana getirilen her türlü akde ve tescile yönelik işlemler kadastro çalışmaları sırasında kabul edilmeyerek bu taleplerin tapu müdürlüğüne yöneltilmesi gerektiği ilgililerine açıklanmalıdır. Ancak, ilgisince çalışma alanı ilan tarihinden sonra düzenlenmiş bir belge (noter senedi veya harici senet gibi) ibraz edilerek talebinin karşılanmasında ısrar edilirse, belge geri verilmez ve tutanağın edinme sebebi sütununda gerekli açıklama yapılmak suretiyle tespit yine tapu kaydı maliki adına yapılır. İbraz edilen belge de kadastro tutanağının ilgili sütununa işlenmek suretiyle tutanağa eklenir.

Kadastrasına başlanan çalışma alanlarındaki taşınmazlarla ilgili tapu müdürlüğüne yapılacak, intikal, satış, ayni ve şahsi hak tesisi gibi taleplerde, talep karşılanmadan önce, talep konusu taşınmazın tespit durumu kadastro müdürlüğünden sorulur.

Kadastro müdürlüğünden alınacak cevapta, taşınmazın henüz tespitinin yapılmadığı veya kayıt maliki adına tespit edildiğinin bildirilmesi halinde talep karşılanır ve kayıt örneği kadastro müdürlüğüne gönderilir. Şayet, tapu kaydı kapsamı taşınmazın harici satış veya kazandırıcı zamanaşımı şartlarının tahakkuku

gibi nedenlerle kayıt maliki dışında üçüncü bir kişi adına tespiti yapılmış ise bu durum taraflara açıklanır. Taraflar buna rağmen kadastro sonucu doğacak durumu kabul ederek talebin karşılanmasında ısrar ederlerse, resmi senette bu konuda gerekli açıklama yapılmak ve ilgililerince kadastrodan doğacak bütün hukuki sonuçların kabul edildiği hususu yazılmak suretiyle talep karşılanır ve tapu senedinin bir örneği kadastro müdürlüğüne gönderilir.

Kadastro teknisyenlerince; öncelikle bu kayıtlar çalışma alanı kayıt defterine işlenir ve geldi kaydı ile de irtibatı sağlanır.

Tedavüle konu taşınmazın kadastro tutanağı henüz düzenlenmemiş ise; tespit, yeni tapu kaydı değerlendirmeye alınmak suretiyle yapılır.

Kadastro tutanağı düzenlenmiş ve tespit devir ve temlik yapan kayıt malikleri adına yapılmışsa; kadastro tutanağının mülkiyet sütununda satışı yapan kişinin ismi tek çizgi ile çizilip üzerine tapunun tarih ve yevmiye numarası, alttaki boş satıra ise yeni malike ait bilgiler yazılır. Ayrıca, tutanağın edinme sebebi sütunundaki boş kısma, bu konuda gerekli açıklama yapılarak kadastro teknisyenlerince imzalanır. Taşınmaz kayıt maliki ve mirasçıları dışında üçüncü bir kişi adına tespit görmüş ise tutanak üzerinde değişiklik yapılmaz. Ancak, tespite karşı itiraz edilirse tutanak ve ekleri komisyona intikal ettirilerek itiraz komisyonca değerlendirilir.

Taşınmaz askı ilanı sırasında el değiştirmiş ise; askı ilanı ve kadastro tutanağı üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmaz. Tespit kesinleştikten sonra, taşınmazın önce askı ilanındaki tespit maliki adına tescili yapılır ve daha sonrada yeni malike tedavülü sağlanır. Şayet dava açılması nedeniyle tespit kesinleşmemiş ise, kadastro mahkemesine bu konuda bilgi verilerek kayıt örneği gönderilir.

İhtiyati tedbir kararları ile haciz müzekkerelerinde ise, öncelikle bu belgeler tapu müdürlüğünde yevmiyeye kaydedilmek suretiyle zabıt defterinde gerekli tescil işlemi yapılır ve sonucundan kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Kadastro teknisyenleri de ihtiyati tedbir ve haciz' i çalışma alanı kayıt defterindeki kaydına ve tespiti yapılmış ise kadastro tutanağının şerhler sütununa işler. Şayet, taşınmaz kayıt maliki veya mirasçıları dışında bir kişi adına tespit edilmiş ise bu konuda tapu müdürlüğüne bilgi verilir. Tapu müdürlüğü de ilgili mahkemeye veya icra dairesine bilgi verir. *(TKGM' nin 05.08.2005 tarihli ve 2005/14 (1608) sayılı genelgesi)*

KADASTRO ÇALIŞMALARININ SONA ERMESİ VE UYGULANMAYAN KAYITLARIN DURUMU:

a- Uygulanmayan ve Uygulanamayan Kayıtlar Listesi; Çalışma alanında kadastro ekibinin görevi sona erdiğinde, o çalışma alanı kayıt defterine örneği alınan tapu kayıtları incelenerek, tespitler sırasında uygulanamayan tapu kayıtları varsa, uygulanamayan bu kayıtların yerleri muhtar ve bilirkişilerden (çalışma alanı için görevlendirilen 6 bilirkişi ile birlikte) sorulur, muhtar ve bilirkişilerce bunların yerleri gösterilebiliyorsa sınırlandırma ve tespitleri yapılır. Muhtar ve bilirkişilerce,

uygulanması yapılmamış olan bu kayıtların zeminde nereye ait olduğunun bilinmemesi durumunda, varsa kayıt maliki ve mirasçılarının bilgilerine de başvurulur.

Yapılan inceleme sonucunda, uygulanması yapılmamış olan tapu kayıtlarının muhtar ve bilirkişilerce zeminde nereyi kapsadığı bilinmiyor ve ilgililerince de zeminde yerleri gösterilemiyorsa ya da orman sınırları içerisinde kalıyorsa uygulanamayan bu kayıtların listesi düzenlenir. Bu listeye, uygulanamayan kayıtların tarih ve numarası, mevkii, cinsi, yüzölçümü, maliki, hudutları ve uygulanamama nedenleri yazılmak ve tarih konmak suretiyle muhtar, bilirkişiler (tespitte görev alan ve almayan bilirkişilerin tamamı), kadastro teknisyenleri ve çalışma alanında görevli tasarruf kontrol memuru tarafından imzalanır.

Bir başka çalışma alanında kalması nedeniyle uygulanmayan kayıtlar için ayrı bir liste daha düzenlenir. Bu listeye, uygulanmayan kayıtların tarih ve numarası, mevkii, cinsi, yüzölçümü, maliki, hudutları ve uygulanmama nedenleri yazılmak ve tarih konmak suretiyle, yukarıda belirtilen görevlilerce imzalanır.

Kadastro çalışmaları sırasında bir başka çalışma alanı sınırı içinde kalması nedeniyle uygulanmayan zabıt kayıtları hakkında ne şekilde uygulama yapılacağı, TKGM' nin 05.08.2005 tarihli ve 2005/14 (1608) sayılı genelgesi ile açıklığa kavuşturulmuştur.

Ayrıca, uygulanmayan veya uygulanamayan kayıtlar listesine alınan bu kayıtların tescilli oldukları zabıt defterlerindeki kayıtlarına ve çalışma alanı kayıt defterindeki kayıtlarına kırmızı mürekkepli kalemle uygulanmama veya uygulanamama nedenleri **"YERİ BİLİNMIYOR, ORMANDA KALDI, (...) ÇALIŞMA ALANINDA KALDI"** gibi yazılır. Uygulananlara ise uygulandığı ada ve parsel numaraları yazılmak suretiyle revizyonu yapılır.

b- Bitim tutanağının düzenlenmesi; Çalışma alanında kadastro ekibinin ve komisyonun görevinin sona erdiği tarih itibariyle, o çalışma alanı sınırı içerisinde ölçülecek taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma, ölçü ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin bir tutanak düzenlenir ve bu tutanak tarih konmak suretiyle muhtar, bilirkişiler (tespitte görev alan ve almayan bilirkişilerin tamamı), kadastro teknisyenleri ve çalışma alanında görevli tasarruf kontrol memuru tarafından birlikte imzalanır.

Bu tarihten sonra taşınmazların sınırlandırma ve tespitlerine yapılacak itirazlar komisyonca incelenmez ve itirazda bulunan kişilere askı ilan süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açmaları gerektiği hususunda bilgi verilir.

Çalışma alanı içinde bulunan ormanların sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında, çalışma alanı içinde ölçülecek orman parseli kalmadığına, ormanların sınırlandırma, ölçü ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin tutanak düzenlenerek bu tutanak sınırlandırma, ölçü ve tespit çalışmalarında görevli ekipçe imzalanır.

EVVELCE KADASTROSU YAPILAN YERLER: (Madde:22)

3402 Sayılı Kanunun 5304 Sayılı Kanunun 6 ncı maddesi ile değişik 22 nci maddesinde, “*Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastronu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu müdürlüğüne re’sen iptal edilir.*

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.” hükmü yer almaktadır.

Mükerrer Kadastroya Tabi Tutulan Taşınmazlarda Uygulama;

Taşınmazların yanlışlıkla ikinci kez kadastroya (Kadastro-tapulama) tabi tutulması çoğu kez, çalışma alanı sınırlarının sıhhatli bir şekilde tespit edilememesinden ya da değişik ölçekli paftaların kenarlaştırılmamasından kaynaklanmaktadır.

Taşınmazların ikinci kez (mükerrer) kadastroya tabi tutulmasının önlenmesi için; çalışma alanı sınırı içinde veya bitişiğinde daha önce kadastro çalışması yapıp yapılmadığının araştırılması, çalışma alanı sınırının sıhhatli bir şekilde belirlenmesi ve bitişik çalışma alanlarının daha önce kadastrusu yapılmış ise bu yerlere ait çalışma alanı sınır krokisinin zemine ve kadastro paftasına uygulanması gerekmektedir.

Taşınmazın ikinci kez (mükerrer) kadastroya tabi tutulduğunun;

— **Kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden önce tespit edilmesi durumunda:** Mükerrer kadastroya tabi tutulan taşınmazlara ait kadastro tutanakları komisyona intikal ettirilerek iptali sağlanır. Bu durumda, tespit maliklerine Medeni Kanunun 1019 uncu maddesi uyarınca bilgi verilmelidir.

— **Kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden sonra tespit edilmesi durumunda:** kadastro müdürlüğünce kontrol mühendisinin sorumluluğunda oluşturulacak bir ekip tarafından fenni belgeler ve zeminde yapılacak inceleme sonucunda tamamen veya kısmen mükerrer kadastroya tabi tutulmuş olan taşınmazları gösterir kroki ve iptal edilmesi gereken miktarları da belirten bir rapor düzenlenerek bu rapor ve kroki, Kadastro Müdürü tarafından da incelendikten sonra yazı ekinde Tapu Müdürlüğüne gönderilir.

Tapu Müdürlüğünce; öncelikle mükerrer kadastrusu yapılan taşınmazların tescilli olduğu tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine mükerrerlikle ilgili uyarıcı nitelikte belirtme yapıldıktan sonra, kayıt malikleri ile varsa aynı ve şahsi hak sahiplerine Medeni Kanunun 1026 ncı maddesi uyarınca (*mükerrerliği gösterir kroki ve raporunda eklenmesi suretiyle*) açıklayıcı bir yazı ile duyuru yapılarak 30 gün içinde mahalli (*taşınmazın bulunduğu yer*) hukuk mahkemelerinde dava açılmadığı takdirde ikinci kez (mükerrer) kadastroya tabi tutulan taşınmazın kaydının iptal edileceği bildirilir. Duyuru, 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılır. İlgililerince 30 günlük süre içinde dava açılmaz ise, kadastro müdürlüğünce gönderilen yazı yevmiye alınmak suretiyle mükerrer kayıt, yazı eki belgelere göre kısmen veya tamamen iptal edilerek, sonucundan kadastro müdürlüğüne ve Medeni Kanunun 1019 (eski 927) nci maddesi uyarınca da kayıt maliklerine ve aynı şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

Ayrıca, yapılan değişikliklerin ikinci nüsha tapu kütükleri ile paftasında takip edilmesi için, Bölge Müdürlüğünde arşiv kurulmuş olması halinde Bölge Müdürlüğüne, aksi halde, Merkeze (*Arşiv Dairesi Başkanlığı*) bilgi verilmelidir.

Diğer taraftan, 22 nci maddesinin 2 nci fıkrasında (a ve b) bentlerinde;

Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerler ile,

Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

1 inci fıkra hükmü uygulanmaz. hükmü getirilerek, bu bentlere göre yapılacak çalışmalar mükerrer kadastro kabul edilmemiştir.

3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin 2 nci fıkrasının (a) bendine ilişkin ***“Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul Ve Esaslara İlişkin Yönetmelik”*** yayımlanarak, çalışmalarda uyulması gereken hususlara açıklık getirilmiş ancak bu Yönetmeliği ismi 25.10.2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelik ismi ***"Kadastro Güncelleme Yönetmeliği"*** olarak değiştirilmiş ve uygulamalara bu Yönetmelik ile yön verilmiştir. Bu Yönetmelikte yer alan hususlara ***2018/13 nolu genelgede*** etraflıca açıklama getirilmiştir.

KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YERLERİN TESCİLİ

“3402 sayılı Kadastro Kanununun, 5304 sayılı Kanunla değişik 22 nci maddesinde “Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.”,

15.01.2009 tarih ve 5831 sayılı Kanunla, 3402 sayılı Kanuna eklenen geçici 8 inci maddesi ise “Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastro yapılr.”

Hükümler yer almaktadır.

Böylece, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup da kadastro harici bırakılmış yerlerin doğrudan veya kadastroya tabi tutulmak suretiyle tapuya tesciline imkân sağlanmıştır. (TKGM'nin 17.04.2013 tarihli ve 2013/11 (1748) sayılı ve 09.03.2009 tarihli ve 2009/ 7 (1678) sayılı genelgeleri ve 21.09.2011 tarihli ve 8763 sayılı genel talimatı).

Hazinenin tescil talepleri; tescili istenen yerin büyüklüğü de dikkate alınmak suretiyle kadastro müdürlüklerince yapılacak değerlendirme sonucunda, TKGM'nin 17.04.2013 tarihli ve 2013/11 nolu genelgesi kapsamında idari yoldan tescil veya 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerince kadastroya tabi tutulmak suretiyle karşılanır.

• İDARİ YOLDAN TESCİL

I- Kadastro Tamamlanmış Çalışma Alanlarında:

A- Kamu Kurum ve Kuruluşları Adına Tapuda Kayıtlı Olup da Kadastro Çalışmalarında Tespit Harici Bırakılan Taşınmazların İdari Yoldan (Doğrudan) Tescili;

Kadastrodan (tapulama/kadastro) önce zabıt defterinde kaydı bulunmasına rağmen, kadastro çalışmaları sırasında tespit dışı bırakılan Hazine veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin bu kuruluşlarca tescili talep edildiğinde;

Talep yazısı ekinde; tescili talep edilen yerle ilgili olarak kadastrodan sonra gerçek veya tüzel kişiler tarafından açılmış tescil davası ile Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş olup da halen devam eden bir dava bulunup bulunmadığı hususunu belirten mahalli hukuk mahkemelerinden, ilgili defterdarlık veya malmüdürlüğünden alınmış yazılar ile dayanak tapu kaydının ve varsa bu yere ait harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya kroki örneğinin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Kadastro Müdürlüğünce; ibraz edilen tapu kaydının kadastro çalışmaları sırasında uygulanıp uygulanmadığı, uygulanmamışsa uygulanmama nedeni ile tedavül görmeye hükümsüz hale gelip gelmediği, tapudaki işlem dosyasında harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya krokisinin bulunup bulunmadığı, talep konusu yerin kıyı kenar çizgisi, orman tahdit/kadastro veya mera haritası sınırları içerisinde kalıp kalmadığı hususları araştırılır.

Ayrıca, ibraz edilen tapu kaydının talep konusu yere ait olup olmadığının tespiti amacıyla, **“Kontrol mühendisi veya fen kontrol memuru, kadastro üyesi veya tasarruf kontrol memuru ve kadastro teknisyeni”** olmak üzere” oluşturulacak bir ekibe ilgili köy ya da mahallenin muhtarı ile iki azası iştirak ettirmek suretiyle mahallinde inceleme yaptırılır.

Yapılan inceleme sonucunda; ibraz edilen tapu kaydının hudutları itibariyle talep konusu yere ait olduğu, tapu kaydının tedavülünün bulunmadığı, kadastro çalışmaları sırasında bir başka parselde uygulanmadığı ve kadastrodan sonra bu yerle ilgili olarak mahalli hukuk mahkemelerinde açılan ve halen devam eden bir davanın bulunmadığı tespit edilirse, kayıt kapsamı yerin ölçüsü yapılır ve mükerrerliğe neden olunmaması amacıyla varsa bitişik parsellerle irtibatlı haritası düzenlenir. Ayrıca, yapılan araştırma ve sonuçları, düzenlenecek bir tutanakta açıklanarak bu tutanak, ekip görevlileri, muhtar ve azalarca imzalanır.

Bu çalışmalar sonucunda, idarenin talep yazısı ve ekleri ile ekipçe düzenlenecek tutanak, sınırlandırma haritası ve tescil bildirimini Kadastro Müdürlüğünce bir üst yazıya eklenmek suretiyle Tapu Müdürlüğüne gönderilir.

Tapu Müdürlüğünce; Kadastro müdürlüğünden gelen bu yazı yevmiyeye alınmak suretiyle taşınmazın tapu kütüğünde Hazine veya kayıt maliki kamu kurum veya kuruluşu adına tescili yapılır. Üzerinde muhdesat varsa tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Tescil işlemi sırasında, zabıt defterindeki kaydına

gerekli münakale verilir. Tescil sonrasında kadastro müdürlüğünce de paftasında ve fenni belgelerinde mevzuatına göre gerekli işlemleri yapılır.

Kesinleşmiş kıyı kenar çizgisi, orman tahdit/kadastro veya mera haritası sınırları içerisinde kalan yerler özel mülkiyete konu teşkil etmediğinden, bu yerlere ilişkin talepte bulunulmaması gerekir.

B- Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Yerlerin Tescili:

Kadastrosu tamamlanmış çalışma alanlarında, Hazinesin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılmış olan taşınmaz malların Hazine adına tescili talep edildiğinde;

Hazine Adına Tescil Ettirme Yetkisini Haiz Kuruluşlar

a- Maliye Bakanlığı

Özel kanunlarda hüküm bulunmaması durumunda, 22/Aralık/1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 1 inci maddesine göre, Hazine adına tescil ettirme yetkisi, taşınmaz malın bulunduğu yerin en büyük Malmemuruna (*Defterdar veya Malmüdürü*) aittir. Bu, genel nitelikli bir yetkidir. Büyükşehir belediyelerinin bulunduğu yerlerde bu yetkiyi, merkez ilçe malmüdürleri değil, bu malmüdürlüklerinin bağlı olduğu defterdarlar kullanmaktadır.

b - Diğerleri

Orman ve Su İşleri Bakanlığı-Orman Genel Müdürlüğü; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı-Tarım Reformu Genel Müdürlüğü- Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü ve TOKİ olup, bunlardan Orman ve Su İşleri Bakanlığı- Orman Genel Müdürlüğünce tescil ettirilmesi gereken Devlet ormanları ile 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan yerler hakkında yapılacak işlemler TKGM'nin 2012/5 ve 2018/3nolu genelgelerinde açıklanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce Hazine adına tescil ettirilecek taşınmaz mallar ve bunların tescil şekilleri, özel kanunlarında ve bu idarelerin kuruluş kanunlarında belirtilmiştir. (*15/Mayıs/1969 tarih, 7269 ve 22/Kasım/1984 tarih, 3083 Sayılı Kanunlar*)

Maliye Bakanlığının (*Milli Emlak Genel Müdürlüğü*) 27.11.2008 tarihli ve B.07.0.MEG.0.9/3245- 11025/61754 sayılı yazısında; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görev ve yetki alanında bulunan yerlerde, bu Başkanlığa tahsisi yapılacak kadastro harici bırakılmış Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların Hazine adına tescil işlemlerinin hızlandırılması ve gereksiz yazışmalara neden olunmaması bakımından, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının da, **Hazine** adına tescil talebinde bulunmaya yetkili olduğu belirtilmiştir.

Mera, yaylak, kışlak, harman yeri gibi kamu orta malı niteliğindeki yerler hakkında yapılacak işlemler ise TKGM'nin 28/Eylül/2004 tarihli ve 2004/16 numaralı genelgesinde açıklanmıştır.

Hazine Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallarda Aranacak şartlar

1- Maliye kuruluşunun veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşların talep yazısında; *tescilin hangi amaçla istendiği (satış, kiralama ve tahsis gibi), tescili talep edilen yerle ilgili olarak gerçek ve tüzel kişiler tarafından açılmış ve halen devam eden tescil davası veya Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş bir ihtilaf bulunup bulunmadığı* hususlarının açıkça belirtilmiş olması gerekmektedir.

2- 2013/11 nolu genelge gereğince, tescili talep edilen taşınmaz için tescil talebinde bulunan maliye kuruluşunca veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşlarca, tescilde sakınca bulunup bulunmadığı hususunda ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile yazışma yapılması öngörülmüş iken, daha sonra bu şekildeki uygulamadan vazgeçilerek 21.09.2011 tarihli ve 8763 sayılı genel duyuruda , idari yoldan tescile yönelik olarak kadastro müdürlüğüne yapılacak talep yazılarında;

a) İlgili kamu kurum ve kuruluşlarının (2013/11 nolu genelgede belirtilen idareler) temsilcilerinin katılımı ile oluşturulan Komisyonca tescilde sakınca bulunmadığı yönünde karar verildiğinin,

b) İmar planı (*nazım imar planı ve uygulama imar planı*) olan yerlerde ise;

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde *orman idaresi ve ilgili belediyesince*, belediye ve mücavir alan sınırları dışında *orman idaresi ve ilgili il özel idare müdürlüğünce* tescile engel bir durumun bulunmadığının bildirildiğinin,

Belirtilmesi koşuluyla, tespit dışı alanların TKGM'nin 2013/11 nolu genelgesine göre idari yoldan Hazine adına tescilin yapılması,

Gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca, maliye kuruluşunca veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşlarca, taşınmazın mahallinde köy/mahalle muhtarı ve bitişik taşınmaz maliklerinin katılımıyla, tescili istenen taşınmaza yönelik gerçek ve tüzel kişilerce sınır ve mülkiyet yönüyle yargıya intikal ettirilmiş ve halen devam eden bir dava bulunmadığı hususlarını da içeren bir tutanak düzenlenir.

Bu tutanak, talep yazısı ekinde kadastro müdürlüğüne gönderilecek ve talep yazısında; ilgili kurumların temsilcilerinin katılımı ile oluşturulan **Komisyonca** tescilde sakınca bulunmadığı yönünde karar verildiğinin,

İmar planı (*nazım imar planı ve uygulama imar planı*) olan yerlerde ise; Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde *orman idaresi ve ilgili belediyesince*, belediye ve mücavir alan sınırları dışında *orman idaresi ve ilgili il özel idare müdürlüğünce* tescile engel bir durumun bulunmadığının bildirildiğinin,

Belirtilmesi koşuluyla 2013/11 nolu genelgeye göre talep karşılanır.

Ayrıca, maliye kuruluşunca veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşlarca taşınmazın mahallinde köy/mahalle muhtarı ve bitişik taşınmaz maliklerinin katılımıyla, tescili istenen taşınmaza yönelik gerçek ve tüzel kişilerce sınır ve mülkiyet yönüyle yargıya intikal ettirilmiş ve halen devam eden bir dava bulunmadığı hususlarını da içeren bir tutanak düzenlenerek bu tutanak ilgili

kurumlardan alınacak yazılar ile birlikte talep yazısı ekinde mahalli tapu veya kadastro müdürlüklerine gönderilmesi yada ilgili kamu kurumlarıyla yapılan yazışma içeriğinin ve mahallinde tutulacak tutanakta yer alan bilgilerin, talep yazısında maddeler halinde belirtilmiş olması gerekmektedir.

Mahallinde düzenlenecek olan tutanak muhtar tarafından her hangi bir gerekçe gösterilmeksizin imzalanmaktan kaçınılırsa, bu husus ve tescile konu yerle ilgili olarak yargıya intikal etmiş ve halen devam eden bir dava bulunmadığı hususu tutanağın altına yazılıp, altı kurum görevlisi ve orada hazır bulunanlardan tamamı veya bir kısmı tarafından imzalanmış olması halinde yeterli kabul edilir.

II- Kadastroya Açılmamış Çalışma Alanlarında

Kadastrosuna başlanmamış köy veya mahallelerde, Hazinesinin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerin Hazine adına tesciline yönelik talepler de, yukarıda belirtilen usul ve esaslara göre karşılanır.

III- Tescile Yönelik Sınırlandırma Haritası Yapımı

Tescili istenen taşınmaz;

1- Kadastro veya tapulaması tamamlanmış çalışma alanında kalıyorsa; 3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinde yer alan “*Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.*” hükmü nedeniyle, kadastro veya tapulaması tamamlanmış çalışma alanlarında kadastro harici bırakılmış yerlerin Hazine adına tescilinde, sınırlandırma haritası kadastro müdürlüğünce düzenlenir ve bu haritaların yapımı için döner sermaye ücreti alınmaz.

2- Kadastroya açılmamış çalışma alanında kalıyorsa; TKGM'nin 03.Ocak.2005 tarihli ve 2005/1 sayılı genelgesi uyarınca, karakol yeri, sağlık ocağı, okul, ibadet yeri, afet nedeniyle seçilen yeni yerleşim alanı vb. gibi kamu hizmeti amaçlı kullanılacak olan yerlerin tescile yönelik sınırlandırma haritaları kadastro müdürlüklerince döner sermaye ücreti alınmaksızın düzenlenir.

Bunların dışında kalıp da harita yapımını gerektiren durumlarda ise sınırlandırma haritaları tescil talebinde bulunan kuruluşça yapılacak/yaptırılacaktır. Sınırlandırma haritasının tescil talebinde bulunan kuruluşça düzenlettirilen bu haritalarının kontrolü sırasında kontrollük hizmeti için döner sermaye ücreti alınmamaktadır.

Kapanmış olan yol ve meydanlar, 2644 Sayılı Kanunun 21 inci ve 3402 Sayılı Kanunun 16/A maddeleri uyarınca sınırı içinde bulunduğu belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gerektiğinden, bu yerlerin Hazine adına tesciline yönelik talepler karşılanmaz.

Sınırlandırma haritalarının yürürlükteki teknik mevzuata uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

KADASTRO ÇALIŞMALARINDA TESPİT HARİCİ BIRAKILAN YERLERDE UYGULAMA: (TKGM'nin 09.03.2009 tarihli ve 2009/7 nolu genelgesi)

5831 sayılı “Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun” 9 uncu maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanununa Geçici 8 inci madde eklenmiş ve bu madde ile **“Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastro yapılır.”** hükmü getirilmiştir.

3402 Sayılı Kadastro Kanunu 09.07.1987 tarihli ve 19512 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 10.10.1987 tarihinde yürürlüğe girmiş ve dolayısıyla, 3402 sayılı Kadastro Kanununun Resmi Gazete’de yayımlandığı 09.07.1987 tarihinden önceki Kanunlara (mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile 5602, 509 ve 766 sayılı Tapulama Kanunları) göre kadastro ve tapulama çalışmaları yapılan birimlerde;

•Çalışma alanı sınırı içinde, tapuda kayıtlı olmasına rağmen, kadastro (kadastro/tapulama) çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayan (tespit harici bırakılan) taşınmazların,

•Çalışma alanı sınırı içinde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup da kadastroya tabi tutulmamış (tespit harici bırakılan) yerlerin,

•Çalışma alanı sınırı içinde orman olduğu gerekçesi ile kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Orman Kanununa göre yapılan ve kesinleşen orman kadastro sonucunda, söz konusu Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmadığı gerekçesiyle orman sınırı dışında bırakılan (haritasında sarı renkle gösterilen yerler) tapulu veya tapusuz taşınmazların,

Bu madde uyarınca kadastroya tabi tutulması mümkün olup, kadastro çalışmalarında dikkate alınması gereken hususlar aşağıda açıklanmıştır.

1- Çalışma alanı sınırı içinde kalmasına ve tapuda kayıtlı bulunmasına rağmen, 09.07.1987 tarihinden önce yapılan kadastro çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan taşınmazların kadastrusunda izlenecek yöntem;

Öncelikle, zeminde ve paftası üzerinde yapılacak inceleme ile tapu kaydına göre kadastronu talep edilen taşınmazın, kadastro çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayarak tespit dışı bırakılıp bırakılmadığı hususu araştırılır. İnceleme sonucunda, tespit dışı bırakıldığı anlaşılırsa, ayrıca; birlik (çalışma alanı) kayıt defterleri, tapulama tutanakları/kadaastro beyannameleri, tapu müdürlüğündeki ilgili kayıt ve belgeleri üzerinde inceleme yapılarak;

- Tapu kaydının tedavül görmekle hükümsüz hale gelip gelmediği,
- Birlik (çalışma alanı) kayıt defterine ve uygulanmayan tapu kayıtları listesine alınıp alınmadığı,
- Kayıt maliki veya mirasçıları adına o birimde (çalışma alanında) tapusuz olarak tespit edilmiş taşınmazlar varsa, tapu kaydının hudutları itibariyle bu taşınmazlara uyup uymadığı,
- Tapu kaydının kapsadığı yerin (kısmen veya tamamen) kayıt maliki ve mirasçıları dışında başka kişi veya kişiler adına tespit görüp görmediği,
- Talep konusu taşınmazın, halen kayıt maliki veya mirasçılarının zilyet ve tasarrufunda bulunup bulunmadığı,
- Taşınmaz malın, orman sınırı veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkartılan yerlerin içinde bulunup bulunmadığı,
- Kamu orta malı nitelikli taşınmazların içinde bulunup bulunmadığı,
- Talep konusu taşınmazın, evvelce yapılan kadastro çalışmaları sırasında hangi amaçla kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakıldığı,
- Tapu kaydının hudutları itibariyle, talep konusu taşınmazı kapsayıp kapsamadığı,
- İlgili kuruştan da sorulmak suretiyle, talep taşınmazın kıyı kenar çizgisi içinde kalıp kalmadığı,

Hususları etraflıca araştırılır.

Bu araştırma sonucu düzenlenecek onaylı rapor ve belge örnekleri ile inceleme sonucu göre taşınmaz malın kadastronunun yapılıp yapılmaması hususunda oluşacak müdürlük görüşü bölge müdürlüğüne intikal ettirilir.

Bölge müdürlüklerince; rapor ve belgeler değerlendirilerek, kadastro talebinin karşılanıp karşılanmayacağı yönünde kadastro müdürlüğüne gerekli talimat verilir.

Bölge müdürlüklerince kadastro yapılması yolunda verilecek talimat sonrası, kadastro müdürlüğünce düzenlenecek yıllık çalışma programında “3402/Geçici 8 inci maddesi” gereği programa alındığı hususu belirtilir.

Kadastroya başlanmadan önce, daha önce yapılan kadastro çalışmalarında düzenlenen belgesizler defteri, çalışma alanı (birlik) kayıt defteri ve uygulanmayan kayıtlar listesi üzerinde gerekli inceleme ve araştırma yapılır.

Kadastro müdürlüklerince yapılacak sınırlandırma ve tespitlerden önce, mahalli maliye, orman ve tarım kuruluşlarına, ayrıca, turizm bölgesi, alanı ve merkezi ilan edilen yerlerde Kültür ve Turizm Bakanlığı mahalli kuruluşuna gerekli duyuru yapılır ve duyuru yazısında çalışmalar sırasında idarelerince temsilci bulundurabilecekleri hususu belirtilir. Kadastro sonuçlarını gösterir askı cetvellerinin birer örneği ilan aşamasında bu kuruluşlara gönderilir.

Tapu müdürlüklerince, bu gibi yerlerin tescili yapılmadan önce, bölge müdürlüğünce verilmiş kadastro yapımına ilişkin talimat aranacak, talimat verilmeden veya beklenilmeden tescil işlemleri yapılmaz.

Kadastro müdürlüğünce yapılacak incelemede;

- Birlik kayıt defterine ve uygulanmayan kayıtlar listesine alındığı,
- Birlik kayıt defterine alınmamış olmakla birlikte, o çalışma alanında kayıt maliki veya mirasçıları adına senetsizden tespiti yapılmış olan bir taşınmazı kısmen veya tamamen kapsadığı,
- Taşınmaz malın orman sınırı veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkartılan yerlerin içinde bulunduğu,
- Taşınmazın 4342 sayılı Mera Kanunu ile kamu orta malı olarak kabul edilen alanlar içinde kaldığı,
- Taşınmazın kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı,
- Talep konusu taşınmazın, evvelce yapılan kadastro çalışmaları sırasında, 766 sayılı Kanunun 2 nci maddesinde öngörülen yerlerden olması nedeniyle kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakıldığı,
- Yargı organlarınca, tespit harici bırakıldığı veya açılan tescil davasının reddedildiği,
- Talebin dayanağı tapu kaydının tapuda tedavül görmekle hükümsüz hale geldiği,
- Dayanak tapu kaydının zeminle uyumlu olmadığı,
- Talebin 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerden birisine dayandırılarak yapıldığı,

Anlaşılan taşınmazlara yönelik talepler ile 09.07.1987 tarihinden sonra (3402 sayılı Kadastro Kanununa göre) kadastro yapılan birimlerdeki tespit harici bırakılan taşınmazlara yönelik talepler, ibraz edilen tapu kaydı zeminle uyumlu olsa bile karşılanması mümkün olmadığından, talep bölge müdürlüğüne intikal ettirilmeyecek ve ilgisine konunun hükmen halli gerektiği yolunda bilgi verilmekle yetinilir.

Çalışma alanı sınırı içinde kalmasına rağmen, 09.07.1987 tarihinden önce yapılan kadastro çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin kadastrounda izlenecek yöntem;

Çalışma alanı sınırı içinde kalmasına rağmen kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro ve tesciline yönelik taleplerde; öncelikle, zeminde ve paftası üzerinde yapılacak inceleme ile talep konusu yerin kadastro çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayarak tespit dışı bırakılıp bırakılmadığı, ayrıca bu alanda orman kadastro komisyonlarınınca veya mera komisyonlarınınca bir çalışma yapıp yapılmadığı hususu araştırılır.

Bu şekilde yapılacak araştırma sonucunda, talep; tescil veya kadastro istenen yerin büyüklüğü de dikkate alınmak suretiyle yapılacak değerlendirme sonucunda, 17.04.2013 tarihli ve 2013/11 nolu genelge kapsamında idari yoldan tescil veya 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerince kadastroya tabi tutulmak suretiyle karşılanır.

Taşınmaz Malların Tespiti; .

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 tutanağının edinme sebebi sütununda etraflıca açıklanır.

Bunlardan 18/07/2001 tarihinden sonra yapılmış olan muhdesatlar tutanağın vasfı sütununda gösterilir ve 18/07/2001 tarihli, 4706 sayılı “Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 5 inci maddesinin son fıkrasına göre işlem yapılır. 18/07/2001 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 kadaastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilir.

Taşınmazın kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı hususu da kadaastro tutanağının edinme sebebi sütununda etraflıca açıklanır, kadaastro ekibince Maliye Hazinesi adına tespitleri yapılır.

Tespit edilen kullanıcı/kullanıcıların kadaastro tutanağının edinme sebebi sütununda açıklanması ile yetinilir ve beyanlar hanesinde kullanıcı/şagil/zilyetlik belirtmesi yapılmaz.

Hazineye ait tespit dışı alanlarda yapılacak bu çalışmalar esnasında, ilgililerince söz konusu alana ilişkin olarak eski tapu kaydı ibraz edilmesi halinde bu kayıtlar, kadaastro ekibince 2009/7 nolu genelgenin 1 inci maddesinde yer alan açıklamalar da dikkate alınarak değerlendirilmek suretiyle sonucuna göre taşınmazın tespit yapılır.

Diğer taraftan, Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 27.11.2008 tarihli ve B.07.0.MEG.0.9/3245-11025/61754 sayılı yazısında; *Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görev ve yetki alanında bulunan yerlerde, bu Başkanlığa tahsisi yapılacak kadaastro harici bırakılmış Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların Hazine adına tescil işlemlerinin hızlandırılması ve gereksiz yazışmalara neden olunmaması bakımından, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının da, Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili olduğu* belirtilmiştir.

Bu nedenle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, görev ve yetki alanında bulunan yerlerde kadaastro çalışmaları sırasında tespit harici bırakılmış olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere yönelik tescil talepleri de aynı usul ve esaslara göre karşılanacak ve tescil işlemini takiben mahalli maliye kuruluşuna bilgi verilir.

3-Çalışma alanı sınırı içinde orman olduğu gerekçesi ile kadaastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanların kadaastrounda izlenecek yöntem;

Çalışma alanı sınırı içinde orman olduğu gerekçesi ile kadaastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadaastro komisyonlarınca yapılan ve kesinleşen orman kadaastro sonucunda, söz konusu Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmadığı gerekçesiyle orman sınırı dışında bırakılan (haritasında sarı renkle gösterilen yerler) ile 3402 sayılı Kanunun Ek 5 inci maddesine göre yapılan orman kadaastro sonucu orman sınırı dışında kalan tapulu veya tapusuz taşınmazların kadaastro, 2018/3 nolu genelgedeki açıklamalar doğrultusunda yapılır.

AFET BÖLGELERİNDEKİ KADASTRO ÇALIŞMALARI

7269 sayılı Kanunun 1051 sayılı Kanunla değişik 18 inci maddesi "***Bu Kanuna göre afet sebebiyle İmar ve İskan Bakanlığınca lüzum görülecek yerlerin kadaastro ilanların yapılmasına kadaastro komisyonlarının kurulmasına lüzum kalmaksızın kadaastro postalarına belediyece ve köy ihtiyar heyetince iki bilirkişi***

verilmek ve tasarruf tetkikleri, mahalli kadastro müdürü ve tapu memuru tarafından ifa olunmak suretiyle 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununa göre öncelikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yaptırılır. Anlaşmazlıklar mahalli mahkemelerce hallolunur." hükmündedir.

Ancak, 2613 sayılı Kanun, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile yürürlükten kaldırılmış ve bu kanunun 48 inci maddesinin 2 nci fıkrası ile de, ***"Diğer kanunların, 2613 ve 766 sayılı kanunlara yaptığı atıflar bu Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılır."*** hükmü getirilmiştir.

Buna göre; Afete maruz kalan yerlerde, TKGM'nin olumlu görüşü alınmak suretiyle kadastro çalışmalarına başlanır. Kadastro çalışmaları sırasında 3402 sayılı Kanununda öngörülen ilanlar yapılmaz. Ancak, vatandaşların bilgilendirilmesi ve varsa belgelerini ibraz etmeleri için çalışmalara başlanmadan 2-3 gün önceden muhtarlıklar vasıtasıyla duyuru yapılmalıdır.

Afet kadastrosu çalışmaları, Bayındırlık il müdürlüklerince belirlenen ve zeminde gösterilen sınırlar içinde yapılır ve sınırlar dışına ki taşınmazların 7269 sayılı Kanun kapsamında kadastroya tabi tutulması mümkün değildir. Afet nedeniyle yerleşim alanı olarak belirlenen saha, birden fazla çalışma alanı sınırı içerisinde kalıyorsa öncelikle idari sınırlara göre çalışma alanı sınırının belirlenmesi ve hangi parça hangi idari sınırlar içinde kalıyorsa o yerden kadastroya tabi tutulması gerekir. Aksi takdirde çalışma alanı sınırının belirlenmesine gerek yoktur.

Çalışmalar kadastro ekibi tarafından 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yürütülür. Ancak, kadastro komisyonu kurulmayacağından ve askı ilanı yapılmayacağından, kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda çalışmaların 7269 sayılı Kanunun 1051 sayılı Kanunla değişik 18 inci maddesine göre yapıldığı hususu mutlaka açıklanmalıdır.

7269 sayılı Kanuna göre yapılan çalışmalarda kadastro komisyonu kurulmadığından, itirazlar komisyona intikal ettirilmez. Ayrıca, askı ilanı yapılmayacağından, çalışmalar sonuçlandığında tutanaklar ve fenni belgeleri kadastro müdürüne teslim edilir. Kadastro müdürü tarafından; gerekli kontroller yapıp varsa eksiklikler kadastro ekibine tamamlattırıldıktan sonra, kadastro tutanaklarının son sayfasında uygun bir yere, gerekli kontrollerin tarafından yapıldığı ve tespitlerin uygunluğu yazılarak altı, tarih konmak, imzalanmak ve mühürlenmek suretiyle onanarak tutanaklar kesinleştirilir.

Afet kadastro çalışmaları yapılan mahalle veya köylerde daha sonra 3402 sayılı Kanuna göre kadastro çalışmalarına başlanması durumunda, mükerrer kadastroya neden olunmaması için, öncelikle afet kadastrosu sırasında düzenlenen kadastro paftaları zemine uygulanıp, afet kadastro sınırları belirlendikten sonra bu sınırlar dışında kalan kısımlar kadastroya tabi tutulur. Şayet, afet kadastrosu bir ada bazında yapılmamış ise, o adanın son parsel numarasından başlanmak suretiyle çalışmalara devam edilir.

YARGILAMA GİDERLERİ, KADASTRO HARCİ VE TAHAKKUKU (Madde 36)

3402 Sayılı Kadastro Kanununun 36 ncı maddesi; kadastro yapılan taşınmazlara emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak, 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirileceği, emlak vergisi beyan değeri belli olmayan taşınmazlara ise kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edileceği hükmüne amirdir.

492 Sayılı Kanuna Ekli (4) Sayılı Tarifeye Göre, Kadastro Tabi Tutulan Taşınmazlara;

a) Tapuda murisi veya kendisi adına kayıtlı olup da tespitte hazır bulunanlara ait taşınmazların kadastrolanmasında (*Binde 6,83*),

b) Tapuda muris veya kendisi adına kayıtlı olup da tespitte hazır bulunmayanlara ait taşınmazların kadastrolanmasında (*Binde 11,38*),

c) Senetsiz taşınmaz malların zilyedi adına kadastrolanmasında, tespitte hazır bulunanlardan (*Binde 9,10*),

d) Senetsiz taşınmazların zilyedi adına kadastrolanmasında, tespitte hazır bulunmayanlardan (*Binde 13,66*),

Oranlarında kadastro harcı tahakkuk ettirilir.

Bu oranlara göre tahakkuk ettirilecek kadastro harçları, her mali yılı başında Bakanlar Kurulunca belirlenecek asgari miktarlardan az ise bu miktar üzerinden tahakkuk yapılır. (*2021 Mali yılı için alınacak en az harç miktarı 33,40 TL'dir.*)

Yukarıda belirtildiği gibi, kadastro harçları taşınmazların tapulu veya tapusuz oluşlarına, malik veya zilyetlerinin tespitte hazır bulunup bulunmama durumlarına göre değişik oranlarda tahakkuk ettirilmekte ve bu harçların tahakkukunda da, en son emlak vergi beyan döneminde ilgililerince beyan edilen değerler matrah olarak kabul edilmektedir.

Buna göre, kadastroya tabi tutulan taşınmazlar için askı ilanına alınacağı yıla ait emlak vergisi beyan değerleri, harca esas matrah olarak kabul edilecek ve yukarıda belirtilen oranlarda kadastro harcı tahakkuk ettirilecektir.

Teknisyenlerce yapılacak araştırmaya rağmen, son beyan dönemi için emlak vergisi beyannamesi verilmediği veya hisseli olup da bir kısım hissedarlarca beyanda bulunulmadığı tespit edilen taşınmazlara ya da beyanname verilmiş olmasına rağmen beyan döneminden sonra vasfı değiştirilen (*arsa veya tarla iken üzerine ev yaptırılması gibi*) taşınmazlara rastlanması halinde, bunların her adadaki çalışmaların bitiminde ada ve parsel numarası, mevkii ve sokak ismi, taşınmazın yüzölçümü ve vasfı yazılmak suretiyle bir listesi düzenlenir ve bu liste, komisyonca kadastro harcı ve yargılama giderlerine esas olacak değerlerin belirlenmesi için kadastro müdürüne teslim edilir.

Bu listede yazılı taşınmazların kadastro harcı ve yargılama giderlerine esas değerleri, Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmazların Kıymetinin Takdiri Hakkında Yönetmelikte belirtilen esaslara göre komisyonca belirlendikten sonra kadastro teknisyenlerine gönderilir. Komisyonca belirlenen bu değerler o taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının ilgili sütununa işlenerek, 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifede belirtilen oranlara göre kadastro harçları tahakkuk ettirilerek tutanağın ilgili sütununa yazılır. (Madde: 36 ve Yönetmelik 47/H)

TEKNİK HATALARIN DÜZELTİLMESİ: (Madde:41)

5304 Sayılı Kanunun 9 uncu maddesi ile değişik 3402 Sayılı Kanunun, 41 nci maddesi, *“Kadaastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re’sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.*

Kadaastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re’sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz.” hükmündedir.

Söz konusu maddenin uygulanmasındaki usul ve esaslar, *“Kadaastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik”* ile açıklığa kavuşturulmuştur.

Bu nedenle,

Kadaastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların, 3402 sayılı Kanunun 41 inci maddesi ve söz konusu yönetmelik hükmüne göre; ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince re’sen düzeltilmesi mümkündür.

Kadaastro Müdürlüğünce; bu madde kapsamında düzeltilmesi gereken bir hata bulunup bulunmadığı ve varsa hatanın nedeni, kadastro müdürlüğünce kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşturulacak en az üç kişilik bir ekip tarafından büroda ve arazide yapılacak inceleme sonucunda belirlenir. Oluşturulan ekipçe, inceleme sonuçlarının ayrıntılı olarak açıklandığı bir rapor ile mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki düzenlenerek imzalanır.

Kadaastro müdürlüğünce bu rapor ve düzeltme şeklini gösterir krokinin birer örneği açıklayıcı bir yazıya eklenmek suretiyle, hatadan etkilenen tüm parsellerin

maliklerine ve varsa diğerk hak sahiplerine 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu yazıda, ayrıca tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesine dava açma haklarının bulunduğu, dava açılmadığı takdirde tapu kütüğü ve fenni evrakları üzerinde ekli krokiye göre gerekli düzeltmenin yapılacağı, dava açılması halinde davanın açıldığı mahkemenin ismi ile dava dosya numarasının bildirilmesi gerektiği hususlarına da yer verilir.

Ayrıca, bu tarihten sonra taşınmazı iktisap edecek üçüncü kişilerin iyi niyet iddialarının önlenmesi için, düzeltmeden etkilenen parsellerin tescilli oldukları tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine "**Kadastro Kanununun 41 inci maddesine göre düzeltme vardır.**" şeklinde belirtme yapılması için tapu müdürlüğüne bilgi verilir.

Tapu müdürlüğünce bu yazı yevmiyeye kaydedilmek suretiyle kayıtlarında gerekli belirtme yapılır.

Tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için dava açılmadığı takdirde, üç nüsha tescil bildirim düzenlenerek, bu tescil bildirim ile birlikte düzeltmeye ilişkin rapor, kroki ve ekleri bir yazıya eklenmek suretiyle *(Bu yazıda, düzeltme kararının ilgililerine tebliğ edildiği ve süresi içerisinde dava açılmadığından düzeltmenin kesinleştiği de belirtilir.)* Tapu Müdürlüğüne gönderilir.

Tapu Müdürlüğünce; kadastro müdürlüğünden gelen yazı yevmiye defterine kaydedilmek suretiyle, tapu kayıtları üzerinde gerekli düzeltme işlemi yapılır. Yine aynı yevmiye ile, daha önce kaydın beyanlar hanesinde yapılmış olan "**Kadastro Kanununun 41 inci maddesine göre düzeltme vardır.**" belirtmesi terkin edilir. Bu düzeltmeden dolayı harç tahsil edilmez.

Düzeltilmeler yapıldıktan sonra tescil bildirimlerinin iki nüshası kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce de fen klasöründe ve paftasında gerekli düzeltilmeler yapılır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesi kapsamında yapılacak düzeltilmeler, aynı Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen 10 yıllık hak düşürücü tabi olmadığından, Tapu Müdürlüklerince bu konuda ayrıca bir araştırma yapılmaya gerek bulunmamaktadır.

Hataların düzeltilmesi amacıyla yapılan değişiklikler için belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmasına gerek bulunmamaktadır.

Dava açılması halinde; dava dosya numarası ve davanın açıldığı mahkemenin ismi ilgili parsellere ait tapu kütüğü sayfasının beyanlar hanesine yazılır ve konu ile ilgili belgelerin tasdikli birer örnekleri davanın görülmekte olduğu mahkemeye gönderilir. Bu durumda, düzeltme işlemi dava sonuçlanıncaya kadar bekletilir.

TAPU SİCİLİNDEKİ HATALARIN DÜZELTİLMESİ

17.08.2013 tarihli ve 28738 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü’nün 74 üncü maddesinde *ana ve yardımcı siciller üzerindeki düzeltmelerin* ne şekilde yapılacağı, Tapu Sicili Tüzüğü’nün 75 inci maddesinin 1. fıkrasında *kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin* tapu kütüğündeki hataların düzeltilmesine ilişkin yöntemler, 2 nci fıkrasında ise zeminde inceleme işleminin nasıl yapılacağı belirtilmiştir. Yine aynı maddenin 3 üncü fıkrasında tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi ve eksikliklerin giderilmesinde de bu yöntemlerin kullanılabileceği, 4 üncü fıkrasında ise kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

Tapu sicili üzerinde yapılmış hataların düzeltilmesine ilişkin olarak 1495 nolu genelge gereğince işlem yapılmakta iken, Tapu Sicili Tüzüğü ile getirilen yeni uygulamalar nedeniyle TKGM’ce 31.05.2016 tarihli ve 2016/2 nolu genelge düzenlenmiştir.

Genelgede belirlenen kimlik bilgilerine ilişkin kadastro çalışmalarından kaynaklanan hata ve eksikliklerin giderilmesine ilişkin yöntemlerin, Tapu Sicili Tüzüğü’nün 74 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasına göre ilgililerince sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerde kimlik tespitine esas yeterli veri bulunmaması ve ilgili madde kapsamında eksikliğin giderilememesi halinde kıyasen uygulanması imkanı bulunmaktadır.

Kimlik Bilgilerine İlişkin Kadastro Çalışmalarından Kaynaklanan Hata ve Eksikliklerin Giderilmesi

Düzeltilme işleminin ilkeleri (1) Tapu sicilinde kimlik bilgilerinin düzeltilmesi, hak sahibinin kimliğinin tespit edilmesine bağlıdır. (2) Tescile tabi kimlik bilgileri düzeltilmeden talebe bağlı tasarruf işlemleri yapılmaz. Hakkın tamamını aktarıcı veya terkinini içeren istemler, medeni durum değişikliğinden kaynaklanan soyadı düzeltmeleri yapılmadan doğrudan karşılanır. (3) Kimlik bilgilerinin düzeltilmesi sırasında kadastro tespitinin yerinde olduğu veya tescilli hakkın hukuka uygun edinildiği konularında değerlendirme yapılmaz. (4) Hak sahibinin kimlik bilgilerinin düzeltilmesi, hakkın el değiştirmesi sonucunu doğuramaz.

Takip edilecek yöntem (1) Tapu müdürlüğü, kimlik bilgilerine ilişkin kadastro çalışmalarından kaynaklanan hata ve eksiklikler sebebiyle hak sahibinin tespit edilememesi halinde, öncelikle; a) Tutanak ve nüfus kayıtları ile kayda dayalı tespitlerde dayanağı kayıt ve belgeleri inceler, b) Gerekli durumlarda ilgili kurumlarla yazışma yapar ve alınan cevapları değerlendirerek hak sahibinin tespit edilmesi halinde işlemi sonuçlandırır. (2) Tapu müdürlüğü, birinci fıkra

hükümlerince hak sahibinin tespit edilememesi durumunda, istemde bulunan kişiyi, hak sahipliğini ispat etmek amacıyla belge sunabileceği, ilmühaber ibraz edebileceği ve tanık getirebileceği konusunda bilgilendirir. a) Taşınmazın bulunduğu köy veya mahallede nüfusa kayıtlı olan veya ikamet eden veya taşınmazı bulunan kişilerden, hak sahibini tanıdığını, taşınmazın önceki ve mevcut kullanım durumunu bildiğini ifade edenler tanık olarak dinlenir. b) Taşınmazın paydaşları, taşınmazda aynı veya kişisel hak sahibi olanlar, komşu parsel malikleri, muhtarlar, tespit bilirkişileri, ihtiyar heyeti üyeleri ve kamu görevlileri tanık olarak dinlenebilir. c) İstem sahibinin eşi, alt ve üst soyu tanık olarak dinlenmez. ç) Tanık ifadeleri, ifade tutanağına alınarak tanık ve ifade alan memurlar tarafından imzalanır. (3) İlgilisince sunulan belge veya tanık ifadelerinden istemde bulunanın gerçek hak sahibi olduğunun tespit edilememesi ve istem sahibinin de talep etmesi durumunda zeminde inceleme yapılır. (4) Aynı konuda tekrar zeminde inceleme yapılmaz.

İstem değerlendirilmesi (1) Tapu müdürü, hak sahibinin tespiti için tapu sicilinde bulunan belgeleri, nüfus kayıtlarını, yazışmalar sonucu elde edilen belge ve bilgileri, istem sahibi tarafından ibraz edilmiş ise ilmühaber ve diğer kanıtlayıcı belgeleri, varsa tanık ifadelerini ve zeminde inceleme yapılmış ise teknik raporu birlikte değerlendirir. (2) Kadastrodan kaynaklanan hata ve eksiklikler sebebiyle, tapu sicilindeki belgeler, nüfus kayıtları ile yazışmalar sonucu elde edilen belge ve bilgilerden hak sahibinin tespit edilememesi durumunda; a) İlgilisince ilmühaber veya hak sahipliğini kanıtlayıcı belge ibraz edilmemesi veya tanık getirilmemesi, b) İlgilisinin ibraz ettiği belgelerden, tanık ifadelerinden veya zeminde incelemeyen hak sahibinin tespit edilememesi, üzerine bu hususlar ret kararında belirtilerek istem reddedilir.

İşlemin mali yönü (1) Tapu kütüğüne tescile tabi kimlik bilgilerinin düzeltilmesinden tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir. (2) Kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesinden tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaz. (3) Tescile tabi kimlik bilgileri dışındaki kimlik bilgilerinin güncellenmesi ve eksikliklerin giderilmesinden tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

Zeminde İnceleme İstem ve görevlendirme (1) Tapu müdürü, istem sahibinin talebi üzerine, zeminde inceleme için tapu işlemi yapmaya yetkili bir memur görevlendirir ve kadastro müdürlüğünden konuya ilişkin bir teknik personel görevlendirmesini ister. Kadastro müdürü, teknik personel görevlendirerek tapu müdürlüğüne bildirir.

Teknik rapor ve düzenlenmesi (1) Teknik rapor, hak sahibinin tespit edilmesi amacıyla düzenlenen, taşınmazın kullanım durumunun belirtildiği, ifade tutanaklarının ve ibraz edilen tüm belgelerin eklendiği rapordur. (2) Zeminde inceleme için görevlendirilen personel, gerekli ön hazırlığı yaparak, belirlenen gün ve saatte, istemde bulunan kişi tarafından sağlanacak araçla taşınmazın mahalline gider. (3) Taşınmaz teknik personel tarafından zeminde gösterilir. İstemde bulunan, varsa muhtar, ihtiyar heyeti üyeleri, tespit bilirkişileri, komşu parsel malikleri, kullanıcıları ile başkaca beyanda bulunmak isteyenlerin ifadeleri tek

nüsha düzenlenecek ifade tutanağına okunaklı el yazısı veya bilgisayarda yazılarak imzalatılır. İmza atamayanların ifadeleri tanıklar huzurunda alınarak yazılı hale getirilir, tanıkların imzaları da ifade tutanağının uygun bir yerine durum açıklanarak alınır. (4) Teknik raporda taşınmazın inceleme sırasındaki kullanım durumu, varsa üzerindeki yapılar ile kimler tarafından yapıldığı, halen kimlerin kullanımında olduğu belirtilir. (5) Zeminde inceleme sırasında ilgililerince sunulan her türlü belge ve bilgi teknik raporda belirtilerek belge asılları veya örnekleri teknik rapora eklenir. Teknik rapor zeminde inceleme yapmakla görevli personel tarafından imzalanır. Teknik raporda zeminde inceleme için görevlendirilen personel tarafından kanaat belirtilmez. (6) Zeminde inceleme yapmakla görevli personel, düzenlediği teknik rapor ile birlikte ifade tutanakları ve belgelerin tümünü eksiksiz olarak tapu müdürüne teslim eder.

Zeminde inceleme işleminin mali yönü (1) Zeminde inceleme için tapu müdürlüğü tarafından döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.

Taşınmazın Yüzölçümü veya Niteliğindeki Belgesine Aykırı Basit Yazım Hatalarının Düzeltilmesi (1) Taşınmazın yüzölçümü veya niteliğinin, tescile esas belgelerine ve paftasına aykırı olarak hatalı tescil edildiği, taşınmazda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplama doğan hata olmadığı, pafta-zemin uygunluğunun olduğu durumlarda kadastro müdürlüğünün bildirimine üzerine tapu müdürlüğüne sicilde gerekli düzeltme yapılır.

Hatanın anlaşılması ve değerlendirilmesi (1) Tapu müdürlüğüne, taşınmazın yüzölçümü veya niteliğinde tescilin hatalı yapıldığının anlaşılması halinde taşınmazın tesciline ilişkin dayanak belgeleri ile tapu kütük ve kayıt örnekleri incelenmek üzere kadastro müdürlüğüne gönderilir. (2) Hatanın kadastro müdürlüğü tarafından fark edilmesi halinde, durum tapu müdürlüğüne bildirilerek taşınmazın tesciline ilişkin belgeleri ile tapu kütük ve kayıt örneklerinin gönderilmesi istenir. (3) Kadastro müdürü, biri kontrol mühendisi olmak üzere iki teknik personel görevlendirir. Görevli personelce parselin pafta-zemin uygunluğu incelenir, uygunluğunun ve hatanın belgesine aykırı basit yazım hatası olduğunun tespiti halinde hata, düzeltme formu içerisinde ayrıntılı olarak açıklanır. (4) Taşınmazın niteliğine ilişkin tescil hatalarının düzeltilmesi için, yapılan zemin incelemesinde tescile esas belgelerinde ve paftasında belirtilen yapının aynı yapı olduğu tespit edilerek düzeltme formunda belirtilir. (5) (06.07.2017 tarihli ve 32381507-010.99-E.1489228 Sayılı Makam Oluru ile değişik) Yüzölçüm ve nitelik düzeltmesi amacıyla hazırlanan düzeltme formu ve ekleri 100- 400 dpi çözünürlükte siyah/beyaz ve pdf formatında taranarak sistem üzerinden güvenli elektronik ortamda, tescil bildirimine ise üst yazı ile tapu müdürlüğüne gönderilir. (6) 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesi kapsamına giren düzeltmeler bu Genelge kapsamı dışındadır.

Hatanın düzeltilmesi ve tebliği (1) Tapu müdürlüğü tarafından tescil bildirimine ve düzeltme formu yevmiye defterine kaydedilerek hatalı kayıt düzeltilir. (2) Düzeltme işlemi, taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlara 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir.

İşlemin mali yönü (1) Taşınmazın yüzölçümü veya niteliğindeki belgesine aykırı basit yazım hatalarının düzeltilmesinden tapu ve kadastro müdürlükleri tarafından herhangi bir harç veya döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

YENİLEME ÇALIŞMALARI

3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin 2 nci fıkrasında (a ve b) bentlerinde; ***“Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerler ile,***

Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

1 inci fıkra hükmü uygulanmaz. hükmü getirilerek, bu bentlere göre yapılacak çalışmalar mükerrer kadastro kabul edilmemiştir.

3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin 2 nci fıkrasının (a) bendine ilişkin uygulamalar, ***kadastro güncelleme*** adı altında 2018/13 nolu genelge esaslarına göre çalışmalar yapılır.

SAYISALLAŞTIRMA (Ek Madde 1)

3402 Sayılı Kadastro Kanununa 5304 Sayılı Kanunun 11 inci maddesi ile, ***“Kadastro veya Tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmazların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.”*** hükmü getirilmiştir.

Ülkemizde kadastro/tapulama çalışmaları 1912 yılından beri sürdürülmektedir. Bu tarihten itibaren yapılan çalışmalar sonucu değişik sistemlerle paftalar oluşturulmuştur. Oluşturulan bu paftaların, coğrafi bilgi sistemleri ve ülke yatırımlarında kullanılabilmesi için, yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle, kadastro veya tapulama haritalarının, arazi kontrolü yapılmak suretiyle günümüz harita tekniğinin zorunlu kıldığı köşe noktalarının koordinatlandırılarak sayısal hale getirilmesi ve kadastro müdürlüklerince 3402 Sayılı Kanunun 11 inci maddesine göre ilan edilip, yapılan bu çalışmaların hukuki statüye kavuşturularak, kayıtlarında gerekli düzeltmelerin yapılmasına imkan sağlanması amaçlandığından bu madde hükmü getirilmiştir.

Bu maddenin uygulanmasındaki usul ve esaslar, 24.Kasım.2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ***“Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması***

Hakkında Yönetmelik” ve 28 Eylül 2012_tarihli ve 28425 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ***“Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik***” ve TKGM’nin ***2012/15 nolu genelgesinde*** açıklanmıştır.

6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİNE GÖRE HAZİNE ADINA ORMAN SINIRI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERDE UYGULAMA

3402 sayılı Kanuna 5831 sayılı Kanunla eklenen Ek 4 üncü maddeyle 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 durumu dikkate alınmak suretiyle kadastro ile ifraz ve tevhit işlemlerinin (güncelleme) yapılmasına imkan sağlanmıştır.

Bu maddenin uygulama şekli, TKGM’nin 23.05.2012 tarihli ve 2012/5 nolu genelgesinde ve 03.05.2013 tarihli ve 32381507-010.07/4104 sayılı duyurusunda açıklanmıştır.

3402 sayılı Kanunun Ek- 4 üncü Maddesine Göre;

a- Kadastro Yapılacak Yerler

- Daha önce yapılan tapulama ve kadastro çalışmaları sırasında, tespit dışı bırakılmış yerler 2/B alanı içerisinde kalıyor ise, (2/B alanı tapuya tescil edilmiş olsun veya olmasın)
- Kadastro çalışmaları sırasında blok halinde tapuya tescili sağlanmış 2/B alanları,
- Daha önce yapılan tapulama/kadastro çalışmaları sırasında veya mahkeme kararı ile ya da idari yoldan Hazine adına tapuya tescil edilmiş olup da halen Hazinesinin mülkiyetinde bulunan 2/B alanı için de kalan taşınmazlardan, üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilmemiş yerler,
- Henüz kadastro tamamlanmamış çalışma alanlarındaki 2/B alanları (*zabit defterinde tescilli olsun veya olmasın*),
- 2/B alanlarında daha önce 2924 veya 3402 sayılı Kanunlara göre yapılan kullanım kadastro sırasında kullanıcı tespiti yapılmamış parseller.

b- Güncelleme Yapılacak Yerler

- 6831 sayılı Kanununun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılıp da, 2924 ya da 3402 sayılı Kanunlar uyarınca fiili kullanım durumlarına göre kadastroya tabi tutularak tapuya tescili sağlanmış yerler,

KADASTRO ÇALIŞMALARINDA İZLENECEK YÖNTEM

❖ Hazırlık Çalışmaları;

▪ Orman haritalarının, tutanaklarının ve diğer belgelerin temini;

Kadastro müdürlüklerince; Kadastro yapılmak üzere programa alınan yerlerin bulunduğu birime ait kesinleşmiş orman kadastro ve 2/B uygulamalarına ilişkin orman haritaları ile orman kadastro tutanaklarının daha önce idaremize (kadastro veya tapu müdürlüğüne) gönderilip gönderilmediği araştırılır.

Gönderilmemiş ise, mahalli orman idaresine yazı yazılarak, bunların onaylı birer örneği ile aplikasyon çalışmaları sırasında yararlanılmak üzere; 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 belgeler ve ilgili diğer belgelerin gönderilmesi istenir.

Bu yazıda, çalışmalara başlama tarihi de bildirilerek, 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.

▪ Özel Kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken yerlerin bulunup bulunmadığının sorulması;

İlgili kurum ve kuruluşlarına (Belediye, DSİ, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü gibi) yazılacak birer yazı ile kullanım kadastro yapılacak 2/B alanları bildirilerek, bu alanlar içerisinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken yerlerin 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.

▪ Kullanıcı ve muhdesat sahiplerinin bilgilendirilmesi;

6831 sayılı Kanununun 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan saha içerisinde yapılacak kadastro çalışmaları sırasında, 3402 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar, yasa hükmü nedeniyle yapılmamaktadır. (çalışma alanı ilanı) ile (ada-mevki ilanı) yapılmamaktadır.

Ancak, kullanıcılarının ve muhdesat sahiplerinin bilgilendirilmesi ve çalışmalar sırasında hazır bulunmalarının sağlanması amacıyla, kadastro çalışmalarına başlanmadan en az üç gün önce, kadastro müdürlüğünce muhtarlıklarda bu çalışmalara hangi tarihte başlanacağı hususunda duyurulur.

▪ **Tapu kaydı örneklerinin çıkarılması;**

2/B alanları tapuya (tapu kütüğüne veya zabıt defterine) tescil edilmiş ise kayıt örnekleri çıkarılır.

❖ **Aplikasyon ve düzeltme işlemleri ile kadastro çalışmalarını yapacak ekiplerin oluşturulması;**

▪ Kadastro çalışmalarını yapacak ekip; 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulur.

▪ **Bilirkişilerin seçilmesi**

Kadastro ekibinde görev alacak bilirkişilerin 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine uygun olarak seçilir.

▪ Aplikasyon ve düzeltme çalışmalarını yapacak ekip; 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulan kadastro ekibine, kadastro kontrol mühendisi ile orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi/orman mühendisinin iştiraki ile oluşturulur.

Bu ekibe ziraat mühendisi iştirak ettirilmez.

❖ **Aplikasyon ve düzeltme çalışmaları;**

5831 sayılı Kanunun 8 üncü maddesiyle, 3402 sayılı Kadastro Kanununa eklenen Ek Madde 4 ile, "...orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatları; orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibince zemine aplike edilir..." hükmü getirilmiştir.

Bu nedenle, aplikasyon çalışmaları sırasında, orman haritalarından şekil olarak yararlanılmakla birlikte, orman kadastro tutanakları esas alınarak orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatlarının aplikasyonu yapılır.

Aplikasyon çalışmaları sırasında, orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatlarında ve bu sınır nokta ve hatlarla ilintili kadastro parsellerinde düzeltmeyi gerektiren pafta ve zemin uyumsuzluğu tespiti edilirse, bu uyumsuzluk, aplikasyon ekibi görevlilerince teknik mevzuatına uygun hale getirilir.

Düzeltilme işlemleri, yapılacak kadastro çalışmaları ile birlikte askı ilanına alınır.

❖ Çalışma yapılacak 2/B alanlarının belirlenmesi;

Aplikasyon ve düzeltme işlemleri sonucu belirlenen sınırlar esas alınarak 2/B alanları belirlenir.

▪ Belirlenen 2/B alanı içinde kalan, tapuda gerçek ve tüzel kişiler adına kayıtlı taşınmazlarda uygulama:

Aplikasyon ve düzeltme işlemleri sonucu belirlenen 2/B alanları içerisinde, kadastro (kadastro-tapulama) çalışmaları sonucu gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tescilli yapılmış taşınmazlar varsa, bunların kamulaştırılması yapılmadan ya da yargı kararları ile iptalleri sağlanmadan idari yoldan resen tescillerinin iptal edilmesi mümkün değildir.

Bu nedenle, 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesine göre Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alanlarda, kullanıcılarının ve varsa muhdesatların belirlenmesi amacıyla yapılacak kadastro çalışmaları sırasında, bu yerler, kadastrosu yapılacak 2/B alanı sınırı dışında bırakılır. Diğer bir anlatımla, kullanım kadastrasına tabi tutulmaz.

Kısmen veya tamamen 2/B alanları içinde kaldığı (aralarında mükerrerlik bulunduğu) tespit edilen gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların listesi düzenlenerek daha önce mahalli maliye kuruluşu ile orman idaresi gönderilmemişse, bunların listesi düzenlenerek orman idaresine ve maliye kuruluşuna gönderilir. Bundan amaç ormanla ilgili mükerrerliklerde Orman Genel Müdürlüğünce mükerrerliğin giderilmesi amacıyla dava açılması veya kamulaştırma yapılmasının sağlanmasıdır.

Tapu müdürlüğünce, TKGM'nin 2018/3 nolu genelgesi uyarınca bu parsellerin tescilli olduğu tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesinde ***“Tamamı / ... m2 lik kısmı ormanda / 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır.”*** şeklinde belirtme yapılır.

Tapu müdürlüğünce, 2018/3 nolu genelge uyarınca bu parsellerin tescilli olduğu tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesinde ***“Tamamı / ... m2 lik kısmı ormanda / 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır.”*** şeklinde belirtme yapılmaktadır.

▪ Belirlenen 2/B alanı içinde kalan, tapuda Hazine adına tescilli olan taşınmazlarda uygulama:

Daha önce yapılan tapulama ve kadastro çalışmaları sırasında veya mahkeme kararı ile ya da idari yoldan Hazine adına tapuya tescil edilmiş olup da halen Hazinesinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların, 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alan içinde kalması durumunda, öncelikle bu yerler üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilip edilmemiş olduğu hususu araştırılır.

- **Üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilmemişse;**

Tamamı Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalan ve üzerinde müstakil ve daimi aynı hak tesis edilmemiş olduğu tespit edilen Hazine adına tescilli taşınmazlar için kadastro müdürlüğünce tescil bildirim (beyanname), kısmen 2/B sahasında kalan Hazine adına kayıtlı taşınmazlar için ise, ifraz beyannamesi düzenlenerek tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu müdürlüğünce; tamamı 2/B sahasında kalan Hazine adına kayıtlı taşınmazın tescilli olduğu 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.

Kısmen 2/B sahasında kalanlarda ise kütük sayfası kapatılmadan, ifraz edilen kısmın yüzölçümü, nedeni açıklanmak suretiyle parselin yüzölçümünden düşülür.

Paftasında da buna göre gerekli değişiklikler yapılır.

Her iki halde, de tapu müdürlüğünce maliye kuruluşuna bilgi verilir ve yüzölçümü değişikliği yapılan parsellere ait düzenlenecek tapu senedi, bilgi yazısı ekinde gönderilir.

Bu uygulamalar sonucunda, kısmen veya tamamen Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kaldığı tespit edilen Hazine adına tapuda kayıtlı yerler, kadastroya tabi tutulacak 2/B alanlarına dahil edilir.

- **Üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilmişse;**

Üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilmiş Hazine adına kayıtlı taşınmazlar, kullanım kadastrosu yapılacak 2/B alanına dahil edilmeyip, bunların, zemine ilişkin tapu kütük sayfasında **“6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır.”** şeklinde belirtme yapılır. Bu yerler kadastroya tabi tutulmaz.

❖ **Kullanıcı ve muhdesat tespiti çalışmasında izlenecek yöntem;**

Aplikasyon sonucu pafta zemin uyumsuzluğu bulunmadığı tespit edilen ya da düzeltme işlemleri sonucu uygunluğu sağlanan 2/B alanlarının, (yukarıda kadastroya tabi tutulacağı belirtilen Hazine adına kayıtlı yerler de dahil) 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibi tarafından fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle sınırlandırılarak ölçüsü yapılır.

Sınırlandırma ve ölçüsü yapılan bu yerlerin kimlerin kullanımında bulunduğu tespit edilerek kadastro tutanağında açıklanmakta ve tutanağın beyanlar hanesinde gösterilir.

Sınırlandırması yapılan taşınmazlar üzerindeki tüm yapı ve tesisler ölçülerek, bunlardan;

Muhdesat niteliği taşımayan Hazineye ait yapı ve tesisler kadastro tutanağının cinsi sütununda gösterilerek,

Muhdesat niteliğini taşıyanlar da ise taşınmazın muhdesat dışındaki vasfı ile, Maliye Hazinesi adına tespiti yapılır.

Muhdesatın sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi kadastro tutanağında açıklanır ve muhdesatın sahibi ve kullanıcı isimleri tutanağın beyanlar hanesinde gösterilir.

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.

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

5831 sayılı Kanunun 5 nci maddesiyle 6831 sayılı Kanuna eklenen Ek Madde 10 uyarınca “Bu Kanunun; 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı Kanun ve 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendi uygulamaları ile orman sınırları dışına çıkarılan yerler, çıkarma işleminin kesinleştiği tarihten itibaren kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.”

❖ İmar Mevzuatı:

Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerde yapılacak kadastro çalışmaları, 3402 sayılı Kanunun ek-4 üncü maddesinin beşinci fıkrası olan “***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 uyarınca 3194 sayılı İmar Kanunu ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi tutulmaksızın yapılmakta iken, bu hüküm Anayasa Mahkemesinin “12.5.2011 günlü, E.2009/24, K. 2011/75 sayılı kararıyla iptal edildiğinden, 2012/5 nolu genelgeye göre işlem yapılır.

Buna göre, 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 “***Kadaastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik***” hükümleri ile 2007/5 nolu genelge esaslarına uyulur.

➤ “***Kadaastro 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 yapılır.

➤ “Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmeliğin” 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 yapılır.

➤ 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu”nun 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 yapılır.

➤ 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 başlanmış 2/B alanlarında, Kanunun 8 inci maddesinde öngörülen miktarların altındaki miktarlarla parçalara ayrılmak suretiyle kullanıma başlanmış tarım arazisi nitelikli 2/B alanlarında ise zemindeki fiili kullanım durumuna göre sınırlandırma yapılması mümkün olmadığından, 2/B alanlarının bir bütün olarak sınırlandırılması yapılır.

➤ Bir bütün olarak sınırlandırılması 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 .../.../..... tarihinden/... yılı ... ayından/.... yılından beri kızı/oğlu nin kullanımındadır.***” şeklinde yapılacaktır. Şartlara uygun olmadığı nedeniyle ifrazı yapılamayan ve ölçü krokisinde kesik çizgiler ile gösterilen fiili kullanım sınırları, sınırlandırma krokisinde ve paftasında ise gösterilmez.

➤ 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 sağlanır.**

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

❖ **Belirtme Konulması:**

Bu çalışmalar sırasında kadastro tutanaklarının beyanlar hanesinde, uygulanan tapu kayıtlarında ki mevcut belirtmelerin dışında;

• Kullanıcısı varsa, **31.12.2011 tarihinden önce** kim/kimlerin kullanımında bulunduğu,

(31/12/2011 tarihinden önce olmak suretiyle “ .../.../..... tarihinden/... yılı ... ayından/.... yılından beri kızı/oğlu nin kullanımındadır.” gibi)

• Üzerinde muhdesat varsa, 31.12.2011 tarihinden önce muhdesatın kim/kimlere ait olduğu,

• Özel Kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken yerler varsa, bunların niteliği ve taşınmazın tamamını mı yoksa bir kısmını mı kapsadığı,

Hususlarında (*bunlardan uygun olanları*) ve ayrıca (*mutlaka*),

• “**6831 sayılı Kanununun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır.**” şeklinde

Belirtme yapılır.

❖ **Askı İlanı;**

Çalışmalar sonuçlandığında, mahalle ve köy esasına göre askı ilan cetvelleri düzenlenir ve Kadastro Kanununun 11 inci maddesi uyarınca 30 gün süre ile ilan edilir.

Askı ilanı;

- Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan parseller için kadastro yönüyle,

- Düzeltmeden etkilenen orman, 2/A ve kadastro parselleri için düzeltme yönüyle,

Yapılır.

Düzeltilme yönüyle ilana alınan parseller için bu yönde ilana alındığı hususu askı cetvellerinde belirtilmekte ve düzeltme yönüyle askı ilanına alınan parseller için kadastro tutanağı düzenlenmez.

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.

Kullanıcı Tespiti Amacıyla Kadastro Yapılmayacak Yerler

- Daha önce yapılan tapulama ve kadastro çalışmaları sırasında, gerçek ve tüzel kişiler (Hazine dışındaki) adına tescili yapılmış yerler 2/B alanı içerisinde kalıyor ise,
- Daha önce yapılan tapulama ve kadastro çalışmaları sırasında veya mahkeme kararı ile ya da idari yoldan Hazine adına tapuya tescil edilmiş taşınmazlardan, üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilmiş yerler,
- Tahsisen geri kazanılmış eylemli orman alanları (Orman idaresince, eylemli orman haline dönüşen yerlerin maliye idaresinden ormana iadesinin sağlanmak suretiyle iade yazısı ve uygulanabilir haritası ile birlikte orman olarak tescilinin talep edilmesi halinde bu yerler),
- 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yer, 2924 ya da 3402 sayılı Kanunlar uyarınca fiili kullanım durumuna göre kadastroya tabi tutulmuş ise,

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 kadastrosu 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 kadastroya tabi tutulmaz.

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.

❖ **Kadastrosu Yapılacak 2/B Alanları İçinde Kalan, Özel Kanunlarına Göre Değerlendirmesi Gereken Yerlerde Uygulama:**

Çalışmalara başlamadan önce, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına yazılan yazılara verilen cevaplarda, 2/B sahası içinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken yerler olarak bildirilen yerlerden;

— **Kamu Hizmetine Tahsis Edilen Yerler;**

2/B sahalari 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 yapılır.

— **Kamuya Terk Edilmiş Yerler;**

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

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

2/B alanlarının içinde, orman tahdit tutanaklarına göre 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 kadastraya tabi tutulmayacak ve kamu orta malları siciline (özel siciline) kaydedilecektir.

Bunun dışında, orman tahdit tutanaklarında yer almayan ancak Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüklerince gönderilen uygulanabilir haritaya ya da çalışmalar sırasında zeminde gösterilen sınırlara göre, kısmen veya tamamen 2/B alanı içerisinde kaldığı tespit edilen kamu orta malı (mera, yaylak, kışlak gibi) niteliğindeki yerler için, kadastro tutanağının beyanlar hanesinde “ *Taşınmazın tamamı/... m2 lik kısmı mera/yaylak/kışlak/umuma ait çayır/harmanyeri/panayır/eyrek/sıvat içinde kalmaktadır.*” şeklinde belirtme yapılacak ve bu alanlar, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilecektir.

— **Kıyı Kenar Çizgisi İçinde Kalan Yerler;**

3621 sayılı Kıyı Kanununun 6 ncı maddesinde, kıyılarda hiçbir yapı yapılamayacağı, 7 nci maddesinde ise, kıyıların özel mülkiyete konu olamayacağı, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 10 uncu maddesinde de, kıyıda

kalan özel mülkiyete konu arazilerle ilgili tapu iptal işlemlerinin ilgili defterdarlıklarca yürütüleceği belirtildiğinden;

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan alanlarda yapılan kadastro çalışmaları sırasında kısmen veya tamamen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı tespit edilen taşınmazlara ait kadastro tutanağında bu husus açıklanır ve tutanağın beyanlar hanesinde “*Taşınmazın tamamı/... m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır.*” şeklinde belirtme yapılır ve bu alanların sınırları, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilir.

— **Sahil Şeridi İçinde Kalan Yerler;**

3621 sayılı Kıyı Kanununun 8 inci maddesinde; Uygulama imar planı bulunmayan alanlardaki sahil şeritlerinde, hiçbir yapı ve tesis yapılamayacağı, uygulama imar planı bulunan yerlerde ise, duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamayacağı, bu alanlarda toplum yararına açık olmak şartıyla (konaklama hariç) günü birlik turizm yapı ve tesisleri yapılabileceği hükmü yer aldığından;

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan alanlarda yapılan kadastro çalışmaları sırasında kısmen veya tamamen sahil şeridi içinde kaldığı tespit edilen taşınmazlara ait kadastro tutanağında bu husus açıklanır ve tutanağın beyanlar hanesinde “*Taşınmazın tamamı/ ... m2 lik kısmı sahil şeridi içinde kalmaktadır.*” şeklinde belirtme yapılır ve bu alanların sınırları, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilir.

— **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;

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan alanlarda, içme suyu temin edilen göl ve barajların bulunması durumunda, öncelikle ilgili kuruluşlardan (DSİ ve Belediye gibi) su toplama havzalarının mutlak koruma alanını gösterir haritası istenir ve bu haritanın uygulanması sonucunda, kısmen veya tamamen bu saha içinde kaldığı tespit edilen taşınmazlara ait kadastro tutanağında bu husus açıklanır ve tutanağın beyanlar hanesinde “*Taşınmazın tamamı/ ... m2 lik kısmı, Gölünün/Barajının su toplama havzası içinde kalmaktadır.*” şeklinde belirtme yapılır ve bu alanların sınırları, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilir.

— **Kültür ve Tabiat Varlıkları ile Bunların Koruma Alanı İçinde Kalan Yerler;**

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 11 inci maddesinde, “*Kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarınca birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar zilyetlik yoluyla iktisap edilemez*” hükmü yer aldığından;

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan saha içerisinde yapılan kadastro çalışmaları sırasında kısmen veya tamamen zilyetlikle iktisabı yasaklanmış olan bu alanlar içinde kalan taşınmazlara ait kadastro tutanaklarında bu husus açıklanarak, tutanağın 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 yapılır ve bu alanların sınırları, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilir.

— **İrtifak Hakkı Tesis Edilen veya Tahsisi Yapılmış Olan Yerler;**

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan saha içerisinde yapılan kadastro çalışmaları sırasında kısmen veya tamamen, (15/Mayıs/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun; 12/Mart/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu; 24/Şubat/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; 9/Ağustos/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu gibi) kanunlara istinaden tahsisi yapılmış veya irtifak hakkı tesis edilmiş saha içinde kaldığı tespit edilen taşınmazlara ait kadastro tutanaklarında bu husus açıklanır ve tutanağın beyanlar hanesinde gerekli belirtme yapılarak, bu alanların sınırları sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilir.

--**Eylemli Orman Alanına Dönüşmüş Yerler;**

Çalışma alanı içerisinde, eylemli ormana dönüşen yerler varsa;

Orman idaresince, eylemli orman haline dönüşen yerlerin maliye idaresinden ormana iadesinin sağlanmak suretiyle iade yazısı ve uygulanabilir haritası ile birlikte orman olarak tescilinin talep edilmesi halinde bu yerlerin, 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi kapsamında kadastroya tabi tutulmaksızın ve de

il/belediye encümen kararı aranmaksızın, düzenlenecek tescil bildirimini ile ana orman parseline dahil edilmesi (birleştirilmesi), ana orman parselinin tapuda henüz tescili yapılmamış ise bu eylemli orman alanının “orman” vasfı ile tapuya tescil edilmesi,

Bu yerlerin dışında kalan 2/B alanlarının 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi kapsamında kadastrasının yapılması,

3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesine göre yapılacak çalışmalar sırasında mahalli orman idaresince 15 günlük süre içerisinde eylemli orman haline gelmiş alanları gösterir uygulama niteliği bulunan bir haritanın gönderilmiş olması ya da çalışmalar sırasında bu alanların sınırlarının zeminde bizzat gösterilmesi halinde, kadastro tutanağının edinme sebebinde gerekli açıklama yapılmak suretiyle beyanlar hanesinde “Taşınmazın tamamı/...m2. lik kısmı, eylemli orman haline dönüşmüştür.” şeklinde belirtme yapılması, bu alanların sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilmesi,

3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesine göre yapılacak çalışmalar sırasında kadastro ekiplerince 2/B alanı içerisinde doğrudan “orman” vasfı ile tespit yapılmaması gerekmektedir.

GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI

❖ Güncelleme yapılacak 2/B alanları

Daha önce 2924 ya da 3402 sayılı Kanunlar kapsamında fiili kullanım durumuna göre kadastraya tabi tutulan 2/B alanlarında, Maliye Bakanlığının talebi ile güncelleme çalışması yapılır.

Ancak, bu alanlarda daha önce (Orman ve Köy İlişkileri Genel Müdürlüğünce- ORKÖY’ce) satışı yapılan 2/B parselleri varsa bunlar güncellemeye tabi tutulmaz.

❖ Hazırlık Çalışmaları;

- Tapu kayıtlarının çıkarılması:

Güncelleme çalışması yapılacak saha içinde kalan taşınmazlara ait tapu kayıtlarının örnekleri liste halinde alınır.

- Güncellemeyi yapacak ekibin oluşturulması:

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

Ancak, güncelleme çalışmaları sırasında orman haritası ile 2/B alanına komşu kadastro parsellerinde düzeltmeyi gereken bir hata tespit edilirse, bu hata, 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibine orman yüksek mühendisi/orman mühendisi ile kadastro kontrol mühendisi de iştirak ettirilmek suretiyle giderilir.

▪ **Kullanıcı ve muhdesat sahiplerinin bilgilendirilmesi;**

Güncelleme çalışmaları sırasında 3402 sayılı Kadastro Kanununda yer alan ilanlar yapılmayacağından, güncelleme çalışmalarına başlanmadan en az üç gün önce, kullanıcıların/muhdesat sahiplerinin bilgilendirilmesi ve çalışmalar sırasında hazır bulunmalarının sağlanması amacıyla kadastro müdürlüklerince muhtarlıklarda duyuru yapılır.

• **Güncelleme çalışmaları;**

Bu çalışmalar sırasında, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış ve tapuya tescili yapılmış yerlerin, zemindeki fiili kullanım durumları ve kullanıcıları ile varsa üzerindeki muhdesatlar da bir değişiklik olup olmadığı belirlenir. 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 2012/5 nolu genelgedeki açıklamalara göre (ilgililerince ibraz edilecek ***il/belediye encümen kararlarına*** dayalı ve tarım arazilerinde gıda tarım ve hayvancılık il/ilçe müdürlüklerinden alınacak cevaba göre) yapılır ve ifraz/tevhit haritaları teknik mevzuata uygun hassasiyette düzenlenir.

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 korunur.

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

Teknik mevzuata uygun olan veya uygunluğu sağlanan 2/B alanlarında yapılacak çalışmalar sırasında, ifraz veya tevhide konu taşınmazların kim/kimlerin kullanımında bulunduğu, varsa üzerindeki muhdesatın kim/kimlere ait olduğu tespit edilerek bu bilgileri içeren bir liste düzenlenir.

Bu çalışmalar sırasında, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yazılı kullanıcılarında, muhdesat sahiplerinde ve sınırlarında değişiklik bulunmadığı tespit edilen 2/B parselleri de, düzenlenecek listede aynen gösterilir.

Kullanıcı ve muhdesat değişikliği;

2/B parsellerini, kullanıcılarından veya muhdesat sahiplerinden devraldıkları yönünde yapılacak taleplerde; Bu hususun, noterlikte düzenlenen ya da haricen düzenlenip muhtarlıkça tasdik edilen bir belge ile kanıtlanması ya da tapu kaydında ismi yazılı kullanıcı veya muhdesat sahibinin talep ve muvafakatının sağlanması gerekmektedir.

Daha önce belirlenmiş kullanıcı veya muhdesat sahiplerinin ölü olması halinde ise, mirasçuları ibraz edilecek veraset belgesi ile belirlenir. Mirasçuları arasında taksim yapıldığına yönelik taleplerin ise, noterlikte düzenlenen ya da haricen düzenlenip muhtarlıkça tasdik edilen bir belge ile kanıtlanması ya da tüm mirasçıların birlikte beyan ve talepte bulunmaları gerekmektedir.

Her iki halde de, yeni duruma uygun kullanıcı veya muhdesat belirlemesi yapılır.

Güncelleme çalışmaları sırasında, aynı parsel üzerinde birden fazla muhdesat niteliğinde bina bulunduğu tespit edildiğinde, yatay muhdesatlarda harf verilmek suretiyle, dikey muhdesatlarda ise bağımsız bölüm numarası yazılmak suretiyle muhdesat sahipleri, güncelleme sonucu düzenlenecek listede gösterilir.

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.

Güncelleme çalışmaları sırasında, daha önce tespit edilen kullanıcısının kayıttan çıkarılma talebinde bulunması durumunda, kimlik tespiti yapıldıktan sonra ilgilisinin beyan ve imzasını içeren tutanak düzenlenir ve bu tutanak ekip görevlilerince de imzalanır. Düzenlenecek listede halen kullanıcısının bulunmadığı yazılır ve tapu kütüğündeki kullanıcı ismi terkin edilir.

Tescil işlemleri sonucunda düzenlenecek tapu senetlerinde ve kullanıcı ile muhdesat sahiplerini gösterir liste birim bazında düzenlenerek mahalli maliye kuruluşuna gönderilir.

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

Daha önce kullanıcısı ve muhdesat tespiti amacıyla (3402 ya da 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 tutulmaz. Bu durumdaki parseller, Merkezden ayrıca talimat beklenilmeden fiili kullanım durumu dikkate alınmak suretiyle kadastroya tabi tutulur.

2/B parsellerinin güncelleme kadastrosu veya güncellemesi sonucunda tapu kütüğüne tescilinden sonra; 2/B parsellerinin devri, temliki, kanuni kısıtlamalara uyumu, düzeltmeleri ve mali yönü hakkında TKGM'nin 12.06.2012 tarihli ve 2012/7 nolu genelgesine göre işlem yapılır.

DİĞER KANUN UYGULAMALARI

07.04.2015 tarihli ve 29319 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 27.03.2015 tarihli ve 6637 sayılı Kanunun 25 inci maddesiyle, 05.06.1986 tarihli ve 3303 sayılı **“Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanunun”** Ek-1 inci maddesinin birinci fıkrası değiştirilmiş ve maddeye bu fıkradan sonra gelmek üzere fıkralar eklenmiştir.

3303 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi ile ***“Bu Kanun kapsamında kalan ve bu maddeyi ihdas eden 11/11/1999 tarihli ve 4479 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 14/11/1999 tarihinden önce yapılan tapulama ve kadastro çalışmaları sonucunda hükmen de olsa tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallar ile tescil harici bırakılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler; 14/11/1999 tarihindeki zilyetleri veya füli kullanıcıları tespit edilmek ve aynı tarih itibarıyla varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle füli durumlarına uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilmek suretiyle kadastroları yapılarak tapuda Hazine adına tescil edilir ve kadastro tutanağının beyanlar hanesindeki bilgiler tapu kütüğünün beyanlar hanesine de aynen aktarılır. Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde taşınmazın***

zilyedi/kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişiler veya bunların kanuni ya da akdi halefleri, bu madde kapsamında hak sahibi sayılır.”,

Bu kapsamda yapılacak kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.

Bu madde kapsamında kalan taşınmaz mallar ile tescil harici yerler, daha öncesinde tapuda Hazine adına tescil edilmiş olup olmadığına veya tescil harici bırakılıp bırakılmadığına bakılmaksızın Maliye Bakanlığının talebi üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve/veya tevhit de edilebilir.

Bu madde kapsamında kalan taşınmaz mallar ile tescil harici yerlerin kadastro çalışmaları ile diğer iş ve işlemler 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre yürütülür.

Hükümleri getirilmiştir.

Ayrıca maddede, *“İfraz işlemleri; Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliğine uygun olarak yapılacak haritalara göre yapılır ve ifraz masrafları hak sahiplerince karşılanır.*

Bu Kanuna göre yapılacak ifrazlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri hükümleri uygulanmaz.

Bu maddeye göre tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallardan hak sahiplerine devrinde sakınca bulunmayanlar, 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde belirtilen miktarları aşmamak kaydıyla... devredilir.”,

2 nci maddesinde *“Tescil ilamlarında ve kadastro tespitlerinde arzın altında bulunan madenlerin Devlete ait olduğu belirtilir.”,*

3 üncü maddesinde *“Bu Kanuna göre tespit ve tescil edilen taşınmaz malların sahipleri; madenler üzerinde herhangi bir hak iddia edemezler, işletme ve arama hakları yoktur, maden işletmeciliği sebebiyle meydana gelen zararlardan dolayı bir hak ve tazminat talep edemezler. Madenleri işleten kurum veya tahsis sahiplerinin arama ve işletme hakları aynen devam eder, iş ve emniyet sahaları ile bu sahaların uzantısı içinde mevcut her türlü yeraltı ve yerüstü tesisleri aynen muhafaza edilir. Bu Kanuna göre tespit ve tescil edilen taşınmaz malların sahipleri, mülkiyet hakkına dayanarak bu konularda bir hak ve tazminat iddiasında bulunamazlar. Bu hususlar tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilir.”,*

Ek 2 nci maddesinde de *“Aşağıdaki belirtilen taşınmaz malların devri yapılmaz. Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte:*

- a) *Kamu hizmetlerine tahsis edilmiş veya fiilen bu amaçla kullanılan taşınmaz mallar,*
- b) *İmar planları ile kamu hizmetine ayrılan yerler,*
- c) *Herhangi bir yolla Hazine mülkiyetinden çıkmış olan yerler,*
- d) *2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre birinci derecede askeri yasak bölge kapsamına giren yerler,*
- e) *2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında bulunan taşınmaz mallar,*
- f) *2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre kültür varlıkları ve bunlara ait koruma alanları ile tabiat varlıklarının buldukları yerler,*
- g) *2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca içme ve kullanma sularının mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma alanları,*
- h) *2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında kalan yerler,*
- ı) *3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen yerler,*
- k) *3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinin (B) ve (C) bentlerinde belirtilen yerler,*
- l) *3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan yerler,*
- m) *6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanlar ile 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun uyarınca Orman Bakanlığı emrine geçen taşınmaz mallar,*
- n) *7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrine verilmesi veya tahsis edilmesi gereken yerler." hükümleri yer almaktadır.*

Bu kapsamdaki uygulamaya, TKGM' nin 25.04.2016 tarihli ve 2016/1 nolu genelgesi ile yön verilmiştir.

23.04.2015 tarihli ve 29335 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 04.04.2015 tarihli ve 6645 sayılı Kanunun 29 uncu maddesiyle 4706 sayılı Kanuna eklenen Geçici 18 inci madde ile “12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı **On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yürürlük tarihinden önce geçerli olan Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesinin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan ve tapuda Hazine adına tescilli olan taşınmazlar ile tescil harici bırakılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki**

yerler; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihteki zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilmek ve aynı tarih itibarıyla varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle fiili durumlarına uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilmek suretiyle kadastroları yapılarak tapuda Hazine adına tescil edilir ve kadastro tutanağının beyanlar hanesindeki bilgiler tapu kütüğünün beyanlar hanesine de aynen aktarılır.

..... Bu madde kapsamında yapılacak kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.

Bu madde kapsamında kalan taşınmazlar ile tescil harici yerler, daha öncesinde tapuda Hazine adına tescil edilmiş olup olmadığına veya tescil harici bırakılıp bırakılmadığına bakılmaksızın Maliye Bakanlığının talebi üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve/veya tevhit de yapılabilir.

Bu madde kapsamında kalan taşınmazlar ile tescil harici yerlerin kadastro çalışmaları ile diğer iş ve işlemleri, 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre yürütülür.

.....Bu Kanuna göre yapılacak ifrazlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri hükümleri uygulanmaz.” hükümleri getirilmiştir.

Bu kapsamdaki uygulamaya, TKGM'nin 05.06.2015 tarihli ve 2015/3 nolu genelgesi ile yön verilmiştir.

07.09.2016 tarihli ve 29824 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 20.08.2016 tarihli ve 6745 sayılı “Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 70 inci maddesiyle, 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun”a Geçici 5 inci madde eklenmiş ve bu düzenleme ile “6831 sayılı Kanunun 1 inci maddesinin ikinci fıkrasının (J) bendi kapsamında orman sayılmayan ve tapuda Hazine adına tescil edilen Antalya ili Aksu ilçesi Atatürk Mahallesinde bulunan 13322 ada 1 parsel numaralı taşınmazın ifraz ve imar uygulamasından oluşan 13322 ada 2 parsel numaralı taşınmaz ve diğer taşınmazlar ile Döşemealtı ilçesi Kömürcüler Mahallesinde bulunan taşınmazların, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihteki zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilmek ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesi

hükümlerine göre kadastrosu yapılır. Kadastro tutanağının beyanlar hanesindeki bilgiler tapu kütüğünün beyanlar hanesine de aynen aktarılır. Bu taşınmazlar, tapu kütüğünün beyanlar hanesine göre kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilere ya da bunların kanuni veya akdi haleflerine bu Kanunun 2/B alanlarında kalan taşınmazların hak sahiplerine satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanmak suretiyle doğrudan satılır.” hükmü getirilmiştir.

Bu kapsamdaki uygulamaya, TKGM' nin 20.10.2016 tarihli ve 2016/3 nolu genelgesi ile yön verilmiştir.

28.04.2018 tarihli ve 30405 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanunun; 9 uncu maddesi ile, 6831 sayılı Orman Kanununun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiş ve bu değişiklik ile ***“Orman kadastro komisyonları, Orman Genel Müdürlüğünce atanacak bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisinin başkanlığında, bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi veya bunların bulunmaması halinde orman teknikeri, bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisi veya bunların bulunmaması halinde ziraat teknisyeni ile beldelerde belediye encümenince, mahalle ve köylerde muhtarlıkça bildirilecek bir temsilci olmak üzere bir başkan ve üç üyeden teşekkül eder.”***,

10 uncu maddesi ile, 6831 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin yedinci fıkrasının yedinci cümlesi değiştirilmiş ve bu değişiklik ile ***“İlan tarihinden itibaren otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması maksadıyla kadastro mahkemelerine, kadastro mahkemesi olmayan yerlerde kadastro davalarına bakmakla görevli mahkemelere dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme kesinleşir.”***,

17 nci maddesi ile, 6831 sayılı Kanuna Ek 15 ve Ek 16 ncı maddeler eklenmiş;

Ek 15 inci maddesi ile ***“Orman kadastrosu yapılmayan veya orman kadastrosu yapılmış olup da orman sınırları dışında kalan yerlerde bulunan, gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri adına tapuda tescilli olduğu halde, ağaçlandırma ve erozyon kontrolü çalışmaları sırasında kamulaştırılmaksızın orman idaresince 31/12/2017 tarihinden önce ağaçlandırılmış olan taşınmazlardan, orman olarak kullanılmasında yarar görülen taşınmazlara karşılık; aynı bölgede bulunan 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında değerlendirilmeyen 2/B taşınmazlarından, bunun mümkün olmaması halinde diğer hazine taşınmazlarından eşdeğer taşınmaz verilebilir.***

Bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar Maliye Bakanlığından görüş alınarak Orman Genel Müdürlüğü tarafından belirlenir.”,

Ek 16 ncı maddesi ile “Orman ve Su İşleri Bakanlığınca, bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında hiçbir yarar görülmeyen ve tarım alanına dönüştürülmesi de mümkün olmayan yerler ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte üzerinde yerleşim yeri bulunan ya da yerleşim yeri oluşturulması uygun olan taşlık, kayalık, verimsiz ve fiilen orman vasfı taşımayan alanlardan, Orman ve Su İşleri Bakanlığının teklifi üzerine sınırları Bakanlar Kurulunca belirlenen alanlar, Bakanlar Kurulunca belirlenecek usul ve esaslara göre Orman Genel Müdürlüğüne orman sınırları dışına çıkartılarak tapuda Hazine adına tescil edilir. Orman sınırları dışına çıkartılan alanın iki katından az olmamak üzere Devletin hüküm ve tasarrufu altında veya Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar Orman Genel Müdürlüğüne orman tesis etmek üzere tahsis edilir.

Birinci fıkrada belirtilen alanlarda 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinin kadastro yapılmış olan yerlerin ikinci defa kadastroya tabi tutulamayacağına ilişkin hükmü uygulanmaz.

Birinci fıkra kapsamında orman sınırları dışına çıkarılacak alanların tespiti maksadıyla, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca yeteri kadar orman kadastro komisyonu görevlendirilir ve bu tespit sırasında ilan süresi bir hafta, itiraz süresi bir ay olarak uygulanır.

Bu Kanunun 1 inci maddesine göre ilk defa yapılacak orman kadastro uygulamasındaki işlemlere ilişkin sürelerde de üçüncü fıkra hükümleri uygulanır.” hükmü getirilmiş,

Öte yandan, 33 üncü maddesi ile de, 3234 sayılı Orman Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanunun 33 üncü maddesine “Genel Müdürlük, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan harçlardan, bu Kanunda belirtilen görevleri kapsamında düzenlenen kâğıtlar sebebiyle damga vergisinden ve tapu ve kadastro işlemlerinden kaynaklanan döner sermaye hizmet bedellerinden muaftır.” fıkrası eklenmiştir.

Bu kapsamdaki uygulamaya, TKGM' nin 03.07.2018 tarihli ve 2018/7 nolu genelgesi ile yön verilmiştir.

18/5/2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 11/5/2018 tarihli ve 7143 sayılı “*Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun*”un Geçici 1 inci maddesi ile “(1) 26/9/2011 tarihli ve 2011/2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli kroki ile sınırları gösterilen alanda bulunan ve iyileştirme,

yenileme ve dönüşüm uygulamaları kapsamında bulunan taşınmazlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları yapılarak fiili kullanıcılara devredilmek üzere talebi halinde tapuda aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan şerhe ilişkin muvafakat aranmaksızın **Sultanbeyli Belediyesi** adına tescil edilir. Bu taşınmazlarla birlikte daha önce bu kapsamda Maliye Bakanlığınca Belediyeye devredilen taşınmazlar, zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilmek ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre kadastrosu yapılarak Belediye adına tescil edilir.

(2) Bu kapsamda bulunan taşınmazların kullanıcılarına ve/veya muhdesat sahiplerine satış işlemlerinde 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 6 ncı maddesi hükümleri hak sahipliğinin düşürülmesine ilişkin hükümler haricinde kıyasen uygulanır. Satışa konu edilecek taşınmazların rayiç bedellerinin belirlenmesinde; varsa üzerindeki muhdesata bedel belirlenmeksizin 6292 sayılı Kanuna göre daha önce Maliye Bakanlığınca satılan taşınmazların rayiç bedelleri emsal alınır.

(3) Bu madde kapsamında kalan taşınmazlardan; fiili kullanımı bulunan tapu maliklerine fiilen kullandıkları alanlar, Belediyeye devredilen hisselerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle, fiilen kullanımı bulunmayan veya kullandığı alandan fazla hisseye sahip olan tapu maliklerine ise, Belediyeye devredilen hisselerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle öncelikle kullanıcı olmayan parseller tam ve/veya hisseli olarak Belediyeye bedelsiz olarak doğrudan devredilir. Bu alanların yetmemesi halinde kalan hisseler hakkında 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun acele kamulaştırmaya ilişkin hükümleri uygulanır. Bu yerlerden 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre bir daha kesinti yapılmaz. Uygulama sonucunda tahsil edilen bedellerden Hazine payına isabet eden tutar kamulaştırma için yapılan masraflar düşüldükten sonra ilgili Hazine hesaplarına aktarılır.

(4) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Belediye yetkilidir." hükmü getirilmiştir.

Bu kapsamdaki uygulamaya, TKGM' nin 05.06.2018 tarihli ve 2018/4 nolu genelgesi ve 27.07.2018 tarihli ve E.2186612 sayılı genel duyurusu ile yön verilmiştir.

Benzer uygulama için; 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunun 13 üncü maddesiyle eklenen, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-4 üncü maddesi ile "Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hâle gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu

hataların düzeltilemediği, haricî bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle fiilî kullanıcısı ile maliki farklılaşmış parseller gibi konu çeşitliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan bu madde kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatları Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca belirlenir. Belirlenen alanlarda; her türlü iyileştirme, yenileme, dönüşüm, kamulaştırma ve benzeri uygulamaların yapılmasında, ilgililere tebliğ edilmek üzere; mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüz ölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda dağıtım ve alan hatalarının doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinesin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması hâlinde belirlenen alan dışında olup Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde ve üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde, ilgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri ilgili işlemlerde Bakanlık yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir." hükmü getirilmiştir.

Kemalettin TOKER

TKGM