

3402/22-a UYGULAMASINA YÖNELİK SIKÇA SORULAN SORULAR

SORU-1: Tesis kadastro sırasında, fotogrametrik harita üzerinde tek parça olarak sınırlandırma ve tespiti yapılan parselin kadastro komisyonuna intikali üzerine komisyonca yapılan inceleme sonrasında (parselin birkaç parça olduğunun tespiti üzerine), bütünleme ölçüsü yapılmak suretiyle yeni parsellerin oluşturulduğu, bütünleme ölçüsü sonrasında oluşan parsellere birimin son parsel numaralarının verildiği, ana parselden arta kalan kısma ise, önceden verilen parsel numarasının (tek parça olarak tespiti yapılan parselin numarasının) verildiği, ancak bu parselin yüzölçümünün en son oluşan duruma göre yeniden hesaplanmadan, diğer bir deyişle, bütünleme sonucu oluşan diğer parsellerin yüzölçümü düşülmeden, ilk tespit yüzölçümü esas alınmak suretiyle hatalı yüzölçümüyle tapuya tescilinin yapıldığı, bu yerlerin maliklerince bütünleme ölçüsüne göre yapılan tespit şeklindeki sınırlar itibariyle kullanılmakta iken daha sonra yüzölçümleri esas alınarak üçüncü şahıslara satışlarının yapıldığı, bu durumda ne yapılmalıdır?

CEVAP: 22-a uygulama çalışmalarında pafta ve dayanağı teknik bilgi ve belgeler, zemin durumu, muhtar, bilirkişi, malik, tanık beyanları hep birlikte değerlendirilerek tespit edilecek yüzölçüm hataları gerekçeleri ile birlikte detaylı olarak ada raporu ve uygulama tutanağında açıklanarak düzeltilmelidir. (Parsel, zilyetlikten tespit yapılmışsa azalan bu miktar durumu; çalışma alanında aynı şahsın zilyetlikten başka yeri/yerleri varsa ve de bu yerlerde miktar fazlası oluşmuş olması halinde dikkate alınmalıdır.)

SORU-2: Tesis kadastro sırasında, fotogrametrik harita üzerinde bütünleme ihtiyacı olduğu halde gerekli bütünleme ölçüsü yapılmayarak, sadece pafta üzerinde, tahmini bir yere, kayıt miktarı veya beyan edilen miktar ölçüsünce kare veya dikdörtgen şeklinde hayali olarak çizilmiş ve tespiti yapılmış bir parseli rastlandığı, 3402/22-a çalışmalarında bu parselin fiili zemindeki kadim sınırlarının (olması gereken yerinin) ölçülerek belirlendiği, vasfı tarla olan bu parselin paftasında tersimli olan yerinin ise özel mülkiyete konu olamayacak topoğrafik özellikte “kayalık alan” olduğu, “tarım arazisi” vasfında olmadığına anlaşıldığı,

Bu durumda dayanak kaydına (tapu, vergi) göre tespiti yapılan taşınmazlarda, genişletilmeye elverişli bir alanda kaydına uyularak miktar fazlalığı ile ilgili işlem yapılmalı/yapılmamalı mıdır? Senetsizden iktisap edilmiş taşınmazlarda, genişletilmeye elverişli olmayan bir alanda miktar fazlalığı dikkate alınmalı/alınmamalı mıdır? Tespitler nasıl şekillendirilmelidir.

CEVAP: 3402/22-a uygulamaları ile parselin geometrisi, yüzölçümü, konumu v.b. geçerli nedenlerle değişebilir. Ancak kayıt miktarı ve zilyetlik esaslarına göre tespit gören taşınmazlarda kayıt miktarı veya zilyetlik esaslarına uyulmalıdır. Burada değerlendirme yapılırken tesis kadastro çalışmalarının yapıldığı mevzuat kapsamında kayıt miktarı ve zilyetlik durumu irdelenmelidir. Tespit edilen miktar fazlalıkları için yeni parsel oluşturulamayacağından maliye kuruluşuna bilgi verilmelidir. (22-a Yönetmeliğinin 20 inci maddesinin 3 üncü fıkrasının (d) bendi ve Merkez İnceleme Kurulunun 08.12.2009 tarihli ve 200 sayılı kararı gereği işlem yapılmalıdır.)

SORU-3: Tesis kadastrosu ölçüleri takeometrik olarak yapılan bir parselin zemin durumu ile ölçüleri uyumlu olduğu halde paftasına yanlış tersimat yapıldığı, bu parselde komşu parselde 3194 sayılı Kanununun 15, 16 ve 18. madde imar uygulaması yapıldığı, ancak altlık olarak yanlış tersim edilen paftanın esas alındığı, uygulamalar sonrasında oluşan yeni parsellerin üçüncü şahıslara satıldığı, bu durumda tescil edilen imar uygulamalarında oluşan sınırlara itibar edilecek mi? Yoksa tesis kadastrusunda yapılan tersimat hatası giderilerek, taşınmaz sınırları takeometrik ölçülere göre mi belirlenecek? 3402/ 22-a kapsamında düzeltilme ne şekilde yapılacak? Ayrıca İmar uygulaması sonucu oluşan parsel, tersimatı yanlış yapılan parsel içerisinde kalırsa, mükerrer mülkiyet oluşursa, imar uygulamasından gelen mükerrer parsel iptal edilebilir mi?

CEVAP: 22-a uygulama çalışmalarında uygulamaya giren parsellerdeki teknik hatalar (ölçü, hesap, tersimat, yüzölçümü v.b.) düzeltilmelidir. Bu düzeltme işlemi yapılırken parselin tesis kadastrosu verileri ile varsa değişiklik işlemine ilişkin belgeleri kontrol edilerek hatanın mahiyetine göre düzeltme yapılmalıdır. Ancak parseller; imar uygulaması, kamulaştırma v.s. işlemlere tabi tutulmuş ise tapu kütüğünde gerekli belirtme yapılarak ilgili kurum/kuruluşun düzeltme için bilgilendirilmelidir. Ayrıca 22-a çalışmalarında mükerrer olduğu tespit edilen parsellerde mükerrerliğin giderilmesi, tapu kütüğünden terkin edilmesi mümkün olmayıp ilgili mevzuatınca düzeltilmelidir.

SORU-4: Tesis kadastrusunda yan yana olan iki parselin maliklerinin karıştırılarak, parsellerin birbirleri üzerine yazıldığı, hatta sınırlandırma krokisinde doğru malik isimlerinin yer aldığı, (bu iki parselin parsel numaraları değiştirilerek sorun çözülebilecek durumdadır.) Zira karşılıklı satış (veya trampa) işleminde vatandaş harç ve vergi ödemek zorunda olduğundan bu vatandaşlarca istenmeyen bir durumdur. Tapulama veya kadastro sırasında yapılan bir hata (askı ilanı ile duyurulmuş olmakla birlikte) vatandaşa külfet olarak yansımaktadır. İlgililerin muvafakatleri alınarak veya alınmaksızın 3402/22-a kapsamında sorun çözülebilir mi?

CEVAP: 22-a uygulamalarında bu gibi mülkiyet hatalarının giderilmesi mümkün olmayıp ancak Tapu Müdürlüğünde trampa, satış gibi işlemlere tabi tutularak ya da hükmen sorun çözülmelidir.

SORU-5: Tesis kadastrosu sırasında dere kenarında iken (bu şekilde tespit ve tescil gören) bir parselin daha sonra derenin genişlemesi veya yatak değiştirmesi sonucunda bir kısmı veya tamamının su altında kaldığı, bu durumda fiili zemin mi yoksa su üstüne denk geldiği haldeki tesis kadastrosu durumu mu esas alınacaktır?

CEVAP: Bu gibi durumlarda parsel sahibinin muvafakati doğrultusunda oluşan durum paftasına aktarılabilir, aksi takdirde teknik bilgi ve belgelerine göre parsel oluşturulmalıdır.

SORU-6: Tesis kadastrusunda yapılan takeometrik ölçü ile paftasının uyumlu olduğu, ancak zemindeki sabit sınırların, ölçü ve paftası ile uyuşmadığı, 10 yıl gibi bir zaman geçtikten sonra yapılan 3194/15-16 madde işleminde durumun anlaşıldığı, (vatandaşlar arasında ihtilaf bulunduğu) zeminde paftasına uygun olarak aplikasyon yapıldığı ve çit çekildiği, tesis kadastrosundan 1-2 yıl gibi zaman sonra üretilen fotogrametrik haritada fiili kullanım durumunun yani sabit sınırların mevcut olduğu, bilirkişiler tarafından da fiili kullanım durumunun doğru olduğunun beyan edildiği, yenileme kapsamında ölçü ve sınırlandırma hatasına istinaden sınırların eski haline çekilmek suretiyle 3194/15-16 ncı maddesi uygulaması sonucu oluşan sınırlar

iptal edilebilir mi? Uygulamalarda 3194/15- 16 ncı maddeye göre oluşan parsellerin cepheleri değiştirilebilir mi?

CEVAP: Teknik hataların düzeltilmesinde zaman aşımı söz konusu olmayıp, 22-a uygulama çalışmalarında bilirkişi ve muhtar beyanları ve/veya teknik belgelerine göre değerlendirme yapılarak ölçü, sınırlandırma hataları giderilmelidir. 3194 sayılı Kanunun parselasyon niteliğinde olmayan 15 ve 16 ncı madde uygulamaları sonucu oluşan parseller 22-a kapsamında değerlendirilmeli ve hataları düzeltilebilmelidir. 15 ve 16 madde uygulaması yapılan yerlerde cepheler korunmak şartıyla uygulamaya devam edilmelidir.

SORU-7: Tesis kadastroundan 2 yıl sonra üretilen ancak bu kadastro çalışmalarında kullanılmamış olan fotogrametrik haritalarda belirlenen sınırların, yaklaşık 40 yıl sonra 3402/22-a uygulama çalışmalarında ölçülen sınırlar ile bire bir uyduğu, tesis kadastrounda zemin ölçülürken ayrıntılara dikkat edilmediği, bir takım sınır karakteristiğini yansıtmayan, özellikle kuru dere kenarlarının düz hatmış gibi ölçüldüğü, taşınmazlar arasındaki sınırın yay şeklinde olduğu halde düz olarak ölçüldüğünün görüldüğü, ayrıca bilirkişilerin tam olarak gösteremediği sınırlara rastladığı, belirsiz sınırların tespit edilebilmesi için fotogrametrik haritaların referans olarak kullanılabileceği kanaati hasıl olmakla birlikte teknik ve hukuki açıdan pafta-zemin uyumu olan fotogrametrik haritalar, 3402/22-a uygulamalarında altlık olarak kullanılabilir mi?

CEVAP: Fotogrametrik haritalar 22-a çalışmalarında başvuracağımız temel belgelerden birisidir. Fotogrametrik haritada mevcut olan sınırlar, haritanın üretim tarihi de göz önünde bulundurulmak suretiyle değerlendirilmelidir.

SORU-8: 3402/22-a uygulaması yapılan birimlerde, Belediye Meclislerince idari taksimat değişikliğinin yapıldığı veya yeni mahallelerin oluşturulduğu, ancak idari taksimat değişiklikleri veya yeni oluşumların idaremize bildirilmediğinden değişik veya yeni oluşuma göre sicil oluşturulmadığı,

Mevcut durumun idarelerce bildirilmediğinden 22-a uygulama raporlarının tesis kadastrou sonucu oluşturulan sicile göre hazırlandığı, raporlar onaylanarak birimlerin ihalesi yapıldıktan sonra çalışmalar devam etmekte iken sözü edilen idari değişikliğe isabet edildiğinde;

Yeni birimlere göre "Uygulama Raporları"nın tekrar hazırlanmasının gerekip gerekmediği?

Ya da, söz konusu işlemin taşınmazların idari taksimatta hangi birimde kaldığının belirlenmesi olduğu cihetle uygulama yapılacak taşınmazların teknik ve hukuki yapılarını etkilemediğinden, (yeni idari sınırlara göre uygulamaya başlanması halinde, bilirkişilerin yeni birimlerden seçilmesi durumunda, bilirkişilerin taşınmazların teknik ve hukuki yapılarını bilmelerinin mümkün olmayacağından, uygulamanın hedefine ulaşmasının beklenemeyeceğinden) askı ilanına kadar önceki idari duruma göre çalışmalara devam edilmesi, askı ilan aşamasında yeni birimin sınırlarına göre (kadastro tutanaklarına belirtme yapılarak) ası ilanına alınmasının uygun olup olmadığı?

Ayrıca, yenileme çalışmalarında idari sınırlar yeniden belirlenebilir mi? Yani idari sınırlar tescil harici alanları da kapsayacak şekilde mi geçirilmeli?

CEVAP: Uygulama raporu hazırlanmadan önce mutlaka, birimin idari değişikliğe uğrayıp uğramadığı araştırılmalıdır. Tapulama veya kastrodan sonra idari sınırlarda meydana gelen değişiklikler (belediye, il idare kurulu, vb. kurumlardan resmi yazıyla istenerek) uygulama raporunun hazırlanması sırasında esas alınmalı, 22-a uygulama çalışmalarında uygulama raporu ve

ekleri yeni oluşan idari taksimata uygun düzenlenmelidir. Ayrıca parsel hangi köy/mahallede kalıyorsa o köy/mahallede uygulamaya tabi tutulmalıdır. (22-a Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin son fıkrası)

Uygulama alanı içinde, ilk parsel için uygulama tutanağı düzenlendikten sonra mülki teşkilat ve taksimatta yapılan değişiklik başlanan uygulamayı durdurmayıp çalışmaların başladığı gibi devam etmesi gerektiğinden; köy veya mahalle muhtarlığının talebi halinde veya resen, yenileme çalışmaları kesinleştikten sonra mülki değişikliğe uğrayan kısımdaki taşınmaz malların kayıtları, mülki taksimata göre bağlı bulunduğu köy veya mahallenin tapu kütüklerine aktarılmalı, fenni belgeler ve paftaları da buna göre düzeltilmeli, henüz tapu kütükleri yazılmamış ise ayrıma göre düzenlenmelidir.

Diğer taraftan, uygulama alanı için uygulama raporu düzenlenip ihalesi yapılmış ancak çalışmalara henüz başlanılmamış (uygulama tutanağı henüz düzenlenmemiş olması) ise yeni oluşuma göre çalışmaların sürdürülerek (parsel yeni oluşuma göre hangi köy/mahallede kalıyorsa o köy/mahallede uygulamaya tabi tutularak) siciller yeni duruma uygun şekilde oluşturulmalıdır.

Ayrıca, 15.10.2009 tarihli 2581 sayılı talimatta, idari taksimatta değişikliği olan birimlerde uygulama çalışmaları sırasında ada mevki ilanları, bilirkişi seçimleri vb. çalışmalar yeni taksimata göre yapılması belirtilmiştir.

SORU-9: Tapu kütüğünde davalı bulunan, dosya numarası bulunmayan ve mahkemelerden alınan davalı parseller listesinde de bulunmayan parseller için nasıl bir işlem yapılmalı?

CEVAP: Uygulamaya giren parsellerden davalı olanlarda davanın mahiyetinin, sınıra mı? yüzölçümüne mi? yoksa malike mi? yönelik olduğu hususu araştırılarak değerlendirilmeli, tapu kütüğünde davalı bulunan, dosya numarası bulunmayan ve mahkemelerden alınan davalı parseller listesinde de bulunmayan parseller için; kadastro tutanağı, komşu parsellerin kadastro tutanakları, tapuya devir listesi (bu listede belirtilen ilgili evraklar) etraflıca incelenmeli,

Ayrıca, muhtar ve bilirkişilerden davalı parselin ilgililerinin tespiti halinde ilgililerinden ve komşu parsel maliklerinden davaya yönelik bilgi araştırılmalı,

Diğer taraftan, parselin hangi mevzuata (Kanuna) göre tespit gördüğü durumuna göre ilgili Mahkemesi (örneğin 5602 sayılı Kanunda askıda itiraz “Arazi Kadastro Mahkemesine”, 766 sayılı Kanunda askıda itiraz “Tapulama Komisyonuna ve komisyon kararına itiraz “Tapulama Mahkemesine” 3402 sayılı Kanunda askıda itiraz “Kadastro Mahkemesine” yapıldığı hususları göz önüne alınarak) tespit edilmeli, ilgili Mahkemesinden detaylı araştırılmalı,

Tüm arama ve araştırmalara rağmen bulunamaması halinde, mevcut davalı duruma göre ve gerekli açıklama yapılarak (mevzuatına göre davalı parsellere yönelik uygulama yapılarak) kadastro mahkemesine bilgi verilmelidir.

SORU-10: Grafik ve fotogrametrik paftalarda hiçbir evrak düzenlenmeden uygulama yapılabilir mi? Foto planlar çalışmalarda nasıl değerlendirilmeli? Orto fotodan ölçü alınabilir mi? Uydu görüntülerinden ne şekilde yararlanılmalı?

CEVAP: Kadastral paftaları bilgi sistemine aktarmak üzere, mevzuatımızda; pafta-zemin-ölçü uyumsuzluğuna çözüm getiren 22-a uygulamasının yanı sıra, sayısallaştırma, 41 inci madde uygulaması gibi yöntemler bulunmakta olup, en uygun yöntem seçilmeli ancak zemin ile birebir uyumlu grafik veya fotogrametrik paftaların sadece altlık değiştirmek ve sayısal hale getirmek maksadı ile 22-a uygulaması yapma metodu seçilmemeli,

Uygulama raporu ve ekleri düzenlenmeden 22-a uygulama yapılması mevzuat uyarınca mümkün olmayıp değerlendirme çalışmaları sırasında foto planlardan, orto-foto ve uydu görüntülerinden ise (22-a uygulamalarındaki değerlendirmeler sırasında zeminde belli olmayan sınırların belirlenmesinin yanı sıra kolay karar verilmesi ve doğru işlem yapılmasını sağlayan araçlar olduğundan) azami şekilde yararlanılmalı ancak bunlardan asla, salt ölçü değeri alınmak suretiyle yenileme yapılmamalıdır. (22-a Yönetmeliğinin 10 uncu maddesi)

SORU-11: Mahkeme kararı ile oluşmuş parsellerde bulunan pafta-zemin-ölçü uyumsuzluklarına ilişkin 22-a uygulamalarında nasıl bir yol izlenecek?

CEVAP: Mahkeme kararı ile oluşmuş parsellerdeki pafta-zemin-ölçü uyumsuzluklarına ilişkin olarak mahkemelerce hükme bağlanarak kesinleşmiş sınırlandırma haritaları veya mahkeme ilamına ek haritaların kontrolünde, “B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği” ve “Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesi” nin ilgili hükümlerine aykırı bir durum tespit edildiği takdirde, uymayan teknik hususların maddeler halinde sıralanarak, ilgili Mahkemesinden düzeltme kararı alınmak üzere ilgililerine bildirilmeli, düzeltme kararı alınamaması halinde (kararın infaz zorunluluğu bulunduğu) karara en uygun biçimde işlem yapılmakla beraber, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde durum belirtilmeli ve ilgililerine tebliğ edilmelidir.

SORU-12: Uygulama sırasında parselden yol geçirildiği ve daha sonra 3194 sayılı Kanununun 18. madde uygulamasına tabi tutulduğu bu durumda, önceki terk miktarı dikkate alınacak mı?

CEVAP: 22-a uygulamasında, rızai terk yapılan parseller için terk miktarı (rızaî terk olduğu da belirtilerek) tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmeli terk, parseli birden fazla parçaya ayırıyorsa terk miktarı uygulamada oluşan parsellerin yüzölçümlerine doğru orantı yapılarak beyanlar hanesinde belirtilmelidir. (Daha sonra yapılacak uygulamalarda belediye/il idare kurulu rızai terk hususunda uyarılmalıdır.)

SORU-13: 22-a uygulama çalışmaları sonucunda oluşturulan tapu kütüklerinde edinme sebebi ve tarihi ne olacaktır?

CEVAP: 22-a uygulamaları sonucu oluşan parsellerin tapu kütüğünün edinme sebebi bölümüne “3402/22-a uygulaması” ibaresi, edinme tarihi bölümüne ise parselin 22-a uygulamasının askı ilan sonucunda kesinleştiği tarih yazılmalıdır.

SORU-14: Muhtar ve bilirkişilerin çalışma esasları tesis kadastrosu ile aynı mı? Muhtar ve bilirkişiler imza atmaktan imtina ediyor ise ne yapılabilir?

CEVAP: 22-a uygulamalarında mevzuatında bulunmayan konularda 3402 sayılı Kanun ve yönetmelikler kapsamındaki hükümlerince yön verilmeli, muhtar ve bilirkişiler, herhangi bir nedenle kadastro tutanağını imzalamaktan kaçınırlarsa, kadastro teknisyenlerince muhtar ve bilirkişilerin kadastro tutanağını imzalamaktan kaçınma nedenleri kadastro tutanağının edinme sebebi sütununun uygun bir yerine yazılarak tespit sırasında hazır bulunan diğer kişilerle birlikte imzalanmalı, diğer taraftan toplu şekilde imza atmama gibi duruma meydan verilmemesi için 10.10.2006 tarihli ve 2006/18 nolu genelgenin (e) maddesinde de belirtildiği gibi, ada bazında imza atılması sağlanmalıdır.

SORU-15: Adi yazım hataları düzeltilebilir mi?

CEVAP: Adi yazım hataları ve taşınmaza ait yapısal hatalar, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85 ila 88 maddeleri, 15.10.2009 tarihli 2581 sayılı talimat (Merkez İnceleme Kurulunun 192 sayılı kararı) kapsamında düzeltilmeli, çalışma esnasında yapılan ve bu esnada fark edilen adi yazım hataları (ilgililerin haklarını etkilemeyen adi yazım hataları ile eksikliklerin sonradan farkına varılması halinde) uygulama tutanağının edinme sütununda durum açıklanmak ve kadastro ekibi görevlilerince imzalanmak suretiyle düzeltilmelidir.

SORU-16: Muvafakatler yazılı mı, sözlü mü alınacak? 41. madde şerhi bulunan parsellerde nasıl bir işlem yapılacak? Cins değişikliği işlemi sonucu oluşan tecavüzler beyanlarda belirtilecek mi?

CEVAP: Muvafakatler yazılı olarak uygulama tutanağına eklenmeli yada uygulama tutanağının "Taşınmaz Mal Malik veya İlgililerinin Talepleri varsa Tanık Beyanları" bölümünde belirtmeli, 41 inci madde şerhi bulunan parsellerde tebligatlar yapılmış ise sonuçları beklenilerek uygulamaya aynen aktarılmalı, eğer işlem yapılmamış ve sadece bilgilendirme amaçlı şerh var ise uygulama esnasında şerhin kaldırılması sağlanarak uygulamaya dahil edilmelidir. Aynı şekilde tecavüzlerde beyanlarda belirtmelidir.

SORU-17: Malik değişikliği yapılabilir mi? Bu konuda yasal düzenleme yapılabilmesi düşünülebilir mi?

CEVAP: Uygulama esnasında mevcut mevzuata göre malik değişikliği yapılması mümkün değildir. Bu konuda yasal değişiklik veya düzenleme yapılmasına yönelik konular başka bir platformda değerlendirilmektedir.

SORU-18: Parsel alanı uygulama sonucu değişikliği neticesinde üzerindeki irtifak hakkı sınırı değişmediği halde yüzölçümünün değiştiği, bu durumda nasıl bir işlem yapılmalıdır?

CEVAP: Uygulama çalışmalarında, parselin yüzölçümü değişikliği sonucunda, tapu kütüğünün "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" bölümünde gösterilen irtifak hakkındaki yüzölçüm değişikliğinin, aleyhine olan kişi/kurum/kuruluşun muvafakatı sağlanması halinde düzeltme yapılmalı, aksi halde tapu kütüğünün beyanlar hanesinde irtifak hakkındaki yüzölçümü değişikliğine dair belirtme yapılmalı ve ilgililerine bildirilmelidir.

SORU-19: Tescilli olmayan binaların tecavüzleri belirtmeli mi? 766 ya göre kadastro yapılmış yerlerde tescil harici alanlar nedeniyle ada teşekkülüne ilişkin sorunlar nasıl giderilebilir? Kat mülkiyeti kurulan parselin uygulama tutanağı nasıl yazılır?

CEVAP: Tescilli olmayan binalar ve varsa tecavüzlerinin ölçü krokisinde gösterilerek ada raporu ve uygulama tutanaklarında belirtmeli,

Tescilli binaların tecavüz durumlarının ise uyarıcı amaçlı (üçüncü kişileri bilgilendirmek amacı ile) olarak tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmeli,

766 ya göre kadastro yapılmış yerlerde tespit dışı alanlar uygulama alanı sınırı dışında bırakılmalı ve buna göre ada sınırları geçirilmelidir.

22-a çalışmaları, kat mülkiyetine geçen yerlerde ana parseli ilgilendirdiğinden uygulama tutanağı da ana parsel ile ilişkilendirilmelidir.

SORU-20: Kamulaştırma haritası kadastro paftasına yanlış işlendiği ve tescil edildiği, doğru olarak işlendiğinde başka parsellere isabet ettiği, bu durumda ne yönde işlem yapılmalı? Tescil edilmemiş kamulaştırma haritalarındaki hatalara ilişkin nasıl bir işlem yapılmalı?

CEVAP: Tescil edilmemiş hatalı haritalar mevzuat gereği, düzeltilmek üzere iade edilmeli veya hatalar yazılı olarak ilgili kuruma bildirilmelidir.

Tescil edilmiş kamulaştırma haritalarında hata tespit edilmesi halinde ilgili idarenin temsilcisi ile birlikte ilgili mevzuatına göre hatanın düzeltilmesi yapılmalı, ilgili idarenin temsilcisinin katılmaması halinde hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilmeli ve düzeltmenin yapılması istenmeli, ilgili idare tarafından 22-a uygulaması tamamlanıncaya kadar düzeltmenin gönderilmemesi halinde, zemindeki mevcut durum yeni paftasında kesik kesik çizgilerle gösterilmeli, yeni durumla ilgili olarak uygulama tutanağının "beyanlar" hanesine gerekli belirtme yapılmalıdır. (15.10.2009 tarihli ve 2581 tarihli talimatın 7 nci maddesi)

SORU-21: Farklı paftalara isabet eden ve aralarından yol geçen parsellerde kenarlaşma sorunları yaşanmaktadır. Bu tarz yerlerde paftasına uyulabilir mi?

CEVAP: 22-a uygulama çalışmalarında; paftalardaki kenarlaşma sorunları teknik bir hatadan kaynaklanıp kaynaklanmadığı araştırmalı varsa hatası giderilmeli, ancak teknik bir hata yoksa ve kenarlaşma sorunları (mükerrer parselleri içeriyorsa) ilgili mevzuatınca değerlendirilmeli, uygulama çalışmalarında pafta, dayanağı teknik bilgi ve belge, harita, plan, zemin durumu, muhtar, bilirkişi, malik, tanık beyanları hep birlikte değerlendirilerek karar verilmelidir.

SORU-22: Tecavüzlü binaları dengeleme planında kurtarmaya çalışmak doğru bir yaklaşım mıdır?

CEVAP: Dengeleme planı sonucu bulunan yüzölçümlerine göre yeni sınırlar; parsellerin kullanım şekli, yapı ve tesislerin durumları dikkate alınarak oluşturulmalı, zorlayıcı bir husus bulunmamakla birlikte mümkün olduğunca tecavüzlü binaların kurtarılması cihetine gidilmek suretiyle çözüm arayışına gidilmeli,

SORU-23: Kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen haritalardaki hataların mahiyeti dikkate alındığında nasıl bir işlem yapılmalıdır?

CEVAP: (21. sorunun cevabında da belirtildiği gibi) 22-a uygulamalarında diğer kurum/kuruluşlarca üretilen haritalardaki hataların, kurum/kuruluşun katılımı olmaksızın giderilmesi imkânı bulunmamaktadır. Uygulama çalışmalarının başında ilgili kurum/kuruluşlara çalışmalar hakkında bilgi verilmeli ve çalışmalara katılımı konusunda yazı yazılmalıdır. Ayrıca kamulaştırma, irtifak hakkı gibi işlemlerde, olması gereken durum tespit edilerek ilgili kuruma hatanın düzeltilmesi hususunda yazı yazılmalı ve uygulama tamamlanıncaya kadar cevabı beklenilmeli, cevabın gelmemesi durumunda hatayı içeren belirmeler tapu kütüğünde yapılarak paftasında olması gereken durum kesik çizgiler ile gösterilmelidir. (15.10.2009 tarihli ve 2581 tarihli talimatın 7 nci maddesi)

SORU-24: Cins değişikliği işlemi ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesi olan binaların cins değişikliği yapılır mı? Cins değişikliği işlemi uygulama çalışmaları sırasında kimler tarafından gerçekleştirilmeli?

CEVAP: Uygulama çalışmalarında, yapılı iken yapısız hale gelme şeklindeki cins değişikliği resen yapılacak bir işlem olup bu işlem 22-a çalışmaları esnasında, yapısız iken yapılı hale gelme ya da yapılı iken yine yapılı hale gelme durumunda ise talebe bağlı işlemler olarak değerlendirilmeli, yapısızken yapılı hale gelen yerlerde cins değişikliğinin yapılması için yasal belgelerini eksiksiz olarak ibraz edenlerin talepleri karşılanmalı, ancak imar mevzuatına göre yapı kullanma izni alınmamış binaların (yasal olmayan) tapu sicilinde cins değişikliği yapılmamalıdır. (15.10.2009 tarihli ve 2581 tarihli talimatın 6 ncı maddesi)

SORU-25: Dengeleme planına tapu yüzölçümleri ile mi yoksa düzeltilmiş yüzölçümleri ile mi işlem yapılmalı? Düzeltilmiş alanlarla yapılan işlem Mahkemelerce iptale neden olur mu?

CEVAP: Dengeleme işlemine konu olan parseller teknik hataları giderildikten sonra düzeltilmiş yüzölçümleri ile dengeleme planına girilmeli, söz konusu işlemle ilgili olarak yapılan düzeltmeler nedenleri ile birlikte detaylı olarak ada raporu ve uygulama tutanağında belirtilerek dayanak oluşturulmalıdır. Dava konusu işlemlerin iptali Mahkemelerin takdirindedir.

SORU-26: Çekişmeli sınırlar dengeleme planına göre oluşturulduğu durumda tapu miktarları hatalı ise içinden çıkılamayacağı öngörüsü karşısında, işin yargı tarafından çözümlenmesi daha doğru değil mi?

CEVAP: Çekişmeli sınırlar teknik bilgi ve belgelerinde hata yok ise bu belgelere göre oluşturulmalı, ancak oluşturulamıyor ise dengeleme planı ile oluşturulmalıdır. Dengeleme planına düzeltilmiş yüzölçümleri ile dahil edilmeli, düzeltilmiş yüzölçümlerine ulaşılamadığı takdirde tapu miktarları esas alınmalıdır.

SORU-27: Karadeniz bölgesinde kadastro esnasında taşınmazların sınırlarına taş dikilmiştir. Bu sınırların muhtar ve bilirkişiler tarafından kadastrodan beri değişmediği beyan edilmesi halinde bu sınırlar sabit sınır olarak ele alınabilir mi?

CEVAP: Uygulama çalışmalarında; zeminde mevcut olan kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri ve/veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınırlar sabit sınır olarak değerlendirilmelidir.

SORU-28: 766 sayılı Kanuna göre çeşme, yunak, mezarlık gibi cinslerle tespiti yapıлып tapu kütüğüne tescili yapılmayan kamu hizmet malları ile ilgili nasıl bir işlem yapılmalı?

CEVAP: Bu gibi taşınmazlar, ilgili tüzel kişiliğin talebi sağlanarak tapu kütüğüne tescili yapıldıktan sonra uygulamaya dâhil edilmelidir.

SORU-29: Yenileme çalışmalarında davalı olan parsellerin sınıra veya malike yönelik olup olmadığı irdelenmeli mi? Yüzölçümüne yönelik dava açıldığı zaman bitişindeki parsellerde davalı sayıldığı için nasıl işlem yapılmalı?

CEVAP: Parselin davalı olması durumunda, uygulama çalışmalarında davanın mahiyeti önem arz etmektedir. Eğer dava sınıra ve yüzölçümüne yönelikse uygulama çalışmalarında parsele ilişkin sınırlar davalı bırakılmalı, yüzölçümü hesaplanmamalı ve dava sonucu beklenilmeli, eğer dava malike yönelik ise parselin sınırları uygulamaya tabi tutulmalı, yüzölçümü hesaplanmalı ve malik kısmı ise davalı bırakılarak ilgili Mahkemesine bilgi verilmelidir.

SORU-30: Tapu kütükleri uygulama çalışmalarında nasıl düzenlenmelidir? Tapu kütüğünün iptali tapu sicil tüzüğüne uygun mudur?

CEVAP: Uygulama çalışmalarında tapu kütükleri iptal edilmemekte olup, tapu kütüğün düzenlenmesi veya düzeltilmesi (yıpranmış veya yırtık olması nedeniyle kullanım güçlüğü halinde ise yenileme çalışmalarının vesilesi ile yenilenmesi) söz konusudur. Bu işlemlerde tapu kütük sayfaları usulüne (tapu sicil tüzüğüne) uygun olarak kapatılmaktadır.

SORU-31: Uygulama çalışmaları sorunların çözümüne karşılık vermekte midir?

CEVAP: 22-a uygulamaları; teknik çalışmaları kapsadığından, parsellerin teknik hatalarının giderilerek pafta zemin uyumsuzluklarının çözümüne karşılık vermektedir. Malik değişikliği, intikal, harici taksim, ifraz ile yeni muhdesat tespiti gibi çalışmalar kapsam dışında olup mülkiyet sorunlarının giderilmesi bu uygulamaların konusu değildir.(15.10.2009 tarihli ve 2591 sayılı talimat)

SORU-32: Uygulama çalışmaları sırasında kontrol mekanizması nasıl işlemelidir?

CEVAP: 22-a uygulamalarında işin her aşamasında mevzuat hükümlerince kontrolleri yapılmalı, bu amaçla Kadastro Müdürlüklerinde işin her aşamasında kontrol yapmak üzere “Üretim, Kalite Kontrol ve Performans Değerlendirme Birimleri”, Bölge Müdürlüklerinde ise Merkez-Bölge ve yüklenici arasında teknik koordinasyonu sağlamak, eğitim dokümanı hazırlamak ve eğitimler vermek, teknik sorunlara çözüm getirmek, işlerin mevzuatına (*sözleşme hükümleri, ilgili teknik şartnameler, yönetmelik genelge ve yönergeler çerçevesinde düzenlenecek basit rapor cetvellerine*) göre yürütülmesi ve kontrolünü sağlamak üzere “Kontrol ve Teknik Destek Birimleri” oluşturularak kontroller disiplin altına alınmalı, karşılaşılan sorunlar Müdürlük/Bölge Müdürlüğü bünyesinde değerlendirilmeli, ayrıca kontroller esnasında ilgililerin haklarını etkileyen hata ve eksikliklerin tespiti durumunda kontrol elemanlarınca komisyona intikali sağlanmalıdır.

SORU-33: Uygulama çalışmalarında parsellerin tesis kadastro/değişiklik işlemleri sonucu sınırlarının teknik belgeleri ile zeminin birbirine uymaması durumunda nasıl bir işlem yapılmalı?

CEVAP: Pafta-zemin ölçü uyumsuzluklarının gidermesi 22-a uygulamasının esas gerekçesi olup, parseller değişiklik işlemine konu olmuşsa; buna ilişkin değişiklik işlemine ait bilgi ve belgeleri, harita ve planlar, zemin durumu, tesis kadastrounda üretilen teknik bilgi ve belgeleri, muhtar, bilirkişi, malik, tanık beyanları ile birlikte değerlendirilerek düzeltilmelidir.

SORU-34: 22-a uygulamalarında (özellikle kısmi olan yerlerde) ada/parsel listesi düzenlenmesine gerek var mı?

CEVAP: Ada/parsel listesi, uygulamaya kısmi giren ve idari taksimattan dolayı değişikliğe uğrayan birimlerde Yönetmelik gereği düzenlenmelidir.

SORU-35: Aplikasyonu yapılan parsellerin uygulama çalışmalarında nasıl değerlendirilmeli?

CEVAP: Uygulama çalışmalarında parsellerdeki talebe bağlı işleme konu olan teknik bilgi ve belgeler irdelenmeli, elde edilecek sonuca göre teknik bilgi ve belgelerdeki veriler esas alınmalı ya da bilgi amaçlı kullanma yönünde değerlendirilmelidir.

SORU-36: Zemine uyumsuz tescilli orman haritalarında nasıl bir yol izlenmeli? Orman sınırı geçirilirken orman idaresinin temsilcisinin katılımı sağlanacak mı? Tescilli olmayan ormanlar yenileme çalışmalarında nasıl değerlendirilmeli?

CEVAP: Tescilli olmayan ormanlar (Henüz orman kadastro yapılmamış ormanlar): çalışma alanında orman olarak tespit dışı bırakılmış ve henüz 6831 sayılı Kanuna göre orman kadastro yapılmamış alanlar uygulama alanı dışında bırakılmalı (orman kadastro keskinleşmesi beklenilmeli, orman kadastro keskinleştikten sonra birimde uygulama çalışmaları yapılmalı, ihale suretiyle yapılacak uygulama çalışmalarında süre yönüyle sıkıntı yaşanmaması bakımından; uygulamaya alınacak birim ihale paket ve programına alınmadan önce bu husus göz önüne alınmalı, orman alanı dışında acil olarak 22-a uygulaması yapılması gereken birimlerde, orman alanı ve bu alandan etkilenen alan dışındaki sahanın ada bazında kısmi uygulama yapılacak şekilde planlaması yapılmalı),

Ancak, uygulama çalışmaları başladığında birimde diğer taraftan 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastro komisyonlarınca orman kadastro çalışmalarına başlanılmış olması durumunda orman kadastro komisyonlarınca yapılacak çalışmaların sonucu beklenilmeli ve çalışmalara ormanla ilişkisi bulunmayan alanlarda devam edilmeli, orman kadastro sonucu keskinleşen ve teknik mevzuatına uygun orman haritasındaki sınırlar esas alınmalı, şayet uygulama çalışmaları tamamlandığında, devam eden orman kadastro henüz tamamlanmamışsa ormanla ilintili olmayan saha ada bazında kısmi ilana alınmalı, ormanla ilintili sahada ise orman kadastro tamamlandığında keskinleşen ve mevzuatına uygun orman haritasındaki sınırlar esas alınarak uygulama çalışmaları ikmal edilmeli,

İhale suretiyle yapılacak uygulama çalışmalarında süre yönüyle sıkıntı yaşanmaması bakımından; uygulamaya alınacak birim ihale paket ve programına alınmadan önce bu husus göz önüne alınmalı, orman idaresi ile (keza aynı şekilde tespit dışı bırakılan alanlardaki mera tespit çalışmaları için mera komisyonları ile) irtibat kurulmalı ve edinilecek bilgilere göre planlama yapılmalı, orman alanı dışında acil olarak 22-a uygulaması yapılması gereken birimlerde, orman alanı dışındaki sahanın ada bazında kısmi uygulama yapılacak şekilde planlaması yapılmalı,

Tescilli ve teknik mevzuatına uygun olmayan orman haritaları: 3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin son fıkrası olan “*Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.*” hükmü, 22-a Yönetmeliğinin 12 nci maddesi hükmü ve 15.10.2009 tarihli ve 2581 tarihli talimatın 7 nci maddesi gereğince, tapuda tescilli ormanların bulunduğu yerlerde yapılacak uygulama çalışmalarında, tapuda tescilli orman haritalarında teknik hatanın bulunması halinde, çalışmalara ilgili orman idaresi temsilcisinin katılımı sağlanmak suretiyle uygulama alanı kapsamında hatanın mahiyeti dikkate alınarak ilgili mevzuata göre değerlendirilerek düzeltilmeli,

Tescilli olmayan ve teknik mevzuatına uygun olmayan orman haritaları: Bu kapsamdaki orman alanları uygulama alanı dışında bırakılmalı (2010/1 nolu genelge gereğince düzeltilmek üzere ade edilmiş veya edilecek olan orman haritalarının düzeltilmesi beklenilmeli, düzeltme işlemi keskinleştikten sonra birimde uygulama çalışmaları yapılmalı, ihale suretiyle yapılacak uygulama çalışmalarında süre yönüyle sıkıntı yaşanmaması bakımından; uygulamaya alınacak birim ihale paket ve programına alınmadan önce bu husus göz önüne alınmalı, orman alanı dışında acil olarak 22-a uygulaması yapılması gereken birimlerde, orman alanı ve bu bölümden etkilenen alan dışındaki sahanın ada bazında kısmi uygulama yapılacak şekilde planlaması yapılmalı)

SORU-37: Ada raporunun içeriği ne olmalı?

CEVAP: Ada raporu; mevcut teknik bilgi, belge, harita ve planlar ile muhtar, bilirkişi, tanık ve taşınmaz maliklerinin beyanlarından yararlanılmak suretiyle her ada için uygulamaya tabi tutulan parsellerin tüm sınırlarının hangi esaslara göre belirlendiğinin tüm ayrıntıları ile yazılmak suretiyle düzenlenmelidir.

SORU-38: Yeni oluşan köy veya mahalleler uygulama raporlarında gösterilmeli mi?

CEVAP: Uygulama raporları hazırlanırken idari taksimatta meydana gelen değişiklikler dikkate alınmalı, yeni oluşan köy veya mahalleler uygulama raporunda gösterilmekle yetinilmeyip her bir birim için ayrı ayrı uygulama raporu ve ekleri tanzim edilmelidir.

SORU-39: Tapudaki (tapuda tescilli) ve kadastrodaki (fen klasöründe kayıtlı) parsel sayılarının örtüşmemesi durumunda ne yapılmalı?

CEVAP: Uygulamaya başlanılmadan önce, uygulama yapılacak alandaki parsellerin tapu müdürlüğü ile kadastro müdürlüğündeki parsel sayıları kontrol edilmeli, tapuda tescilli ancak kadastro paftasında ve fen klasöründe işlenmemiş olan değişiklikler işlenmeli, kadastroya tabi tutularak kesinleşmiş ancak tapuya tescili yapılmamış kamu hizmet mallarının tapu kütüğüne tescili, kamu orta mallarının özel siciline kaydı sağlanmalı, bunun dışında uyumsuzluğun nedeni etraflıca araştırılarak sonucuna göre uyumsuzluk mevzuatınca giderilerek tapu ve kadastrodaki parsel sayıları uyumlu hale getirilmeli,

SORU-40: Uygulamaya girmeyen parseller uygulama alanı sınır krokisinde gösterilmeli mi?

CEVAP: Uygulama alanı sınır krokisi uygulamaya girecek parselleri göstermek için düzenlendiğinden, uygulama kapsamına girmeyen parseller gösterilmemeli, ancak uygulama alanı içerisinde birkaç adanın uygulamaya girmemesi durumunda bu alanlar işaretlenerek uygulama kapsamı dışında bırakıldığı belirtilmelidir.

SORU-41: Sınır tanımları uygulama tutanaklarında belirtilmeli mi?

CEVAP: Sınırların nasıl belirlendiği ve mevzuatına göre hangi sınır tanım ve kapsamında değerlendirildiği, uygulama tutanaklarında ayrıntılı olarak açıklanmalıdır.

SORU-42: Geçerli sayılabilecek sınır için muvafakat alınmaması halinde ne yapılmalı? Vatandaşın kullanım durumuna göre sınır oluşturulabilir mi?

CEVAP: Dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenen bir alan içindeki, taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerin ihtilafsız şekilde kullanma biçimine göre sınır oluşturmaları ve bu sınırlara da muvafakat etmeleri durumunda, bu sınırlar geçerli sayılabilecek sınır olarak kabul edilmeli ve uygulama sırasında bu sınırlar esas alınmalıdır.

SORU-43: Uygulama çalışmalarında, deforme olmuş karton paftalar nasıl kullanılmalı?

CEVAP: Kadastro paftaları kullanılmayacak derecede deforme olmuş ise uygulamaya başlanılmadan önce bu paftaların kopyaları Bölge Müdürlüğü veya Genel Müdürlükten temin edilmeli ve değerlendirme aşamasında kullanılmak üzere hazır bulundurulmalıdır.

SORU-44: 18 inci madde ve 10/c madde uygulaması olan yerlerde nasıl işlem yapılmalı? Uygulama alanı sınırı nasıl oluşturulmalı?

CEVAP: Uygulama alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli; kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan haritalardaki yapımdan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, yapım sorumlusu idarece veya ilgili haritayı yapan idare temsilcisinin katılımı ile uygulama alanı kapsamında hatanın mahiyeti dikkate alınarak ilgili mevzuata göre değerlendirilerek düzeltilmeli,

18 inci madde ve 10/c madde uygulaması yapılmış yerlerde hata tespit edilmesi halinde ilgili idarenin temsilcisi ile birlikte ilgili mevzuatına göre düzeltilmeli, ilgili idarenin temsilcisinin katılmaması halinde hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilerek düzeltmenin yapılması istenilmeli, ilgili idare tarafından 22-a uygulaması tamamlanıncaya kadar düzeltmenin gönderilmemesi halinde uygulamanın geciktirilmemesi bakımından hatayı ilgilendiren kısmın uygulama alanından çıkartılması için Genel Müdürlükten onay alınmalıdır. (15.10.2009 tarihli ve 2581 sayılı talimatın 7 nci maddesi)

SORU-45: Uygulamaya katılmaması gereken parseller uygulamadan geri çekilebilir mi?

CEVAP: Uygulama raporu hazırlanırken uygulamaya girecek parseller azami dikkat gösterilerek belirlenmeli, ancak bu gibi yerler yanlışlıkla uygulamaya girmişse çıkarılmak üzere Bölge Müdürlüğü aracılığıyla Merkez'e bildirilmeli,

SORU-46: Yenilemenin iptali olabilir mi?

CEVAP: Yenileme çalışmalarının idari yoldan resen iptali mümkün olmayıp yargı konusudur.

SORU-47: Yenilemesi yapılan parsellerin bilgi sistemine entegrasyonu yapılacak mı?

CEVAP: Tapu Kadastro Modernizasyonu projesi kapsamında üretilen bilgilerin bilgi sistemine entegrasyonu yapılacaktır.

SORU-48: Sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırlar ne zaman kesinleşir? Sonradan oluşan sınırlar ne zaman kesinleşir?

CEVAP: Sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırlardan çekişmeli sınırlar hariç bütün sınırlar kesin sınırlar olup çekişmeli sınırlar ile zeminde mevcut olmayan sınırlar ise değerlendirme ve dengelemeden sonra belirlenir, bu sınırlar askı ilan süresi içerisinde dava açılmaması durumunda kesinleşir. Davalı parseller ise dava sonucu kesinleşir.

SORU-49: Tapu kayıtları çıkarılırken başka neler çıkarılmalı? Uygulama çalışmalarında senetsiz defterindeki kayıtlar alınacak mı?

CEVAP: Uygulama yapılacak alanların tapu kayıtları öncelikle kontrol edilerek güncelliği sağlanmalı, uygulama alanındaki taşınmazların kütük sayfasındaki ilçesi, mahallesi/köyü, mevki, pafta, ada, parsel numaraları, maliki, hissesi, niteliği, yüzölçümü, muhdesatı, şerh, beyan ve irtifak hakları gibi tüm bilgileri gösteren güncellenmiş örnekleri, elektronik ortamdan kâğıt ortamına çıktıları alınmalı,

Zilyetlikten tespiti yapılan ve genişletilmeye elverişli yerlere hudut olan parsellerde kayıt veya zilyetlik esaslarına göre miktar fazlalıkları ile birim (köy veya mahalle) bazında zilyetlikten

verilebilecek miktarları (3402 sayılı Kanuna göre 40, 100 dönüm gibi) aşan fazlalıkların maliye idaresine bildirilmek üzere;

Uygulama yapılacak birim ile durumuna göre birimin bağlı bulunduğu bölgeye bağlı diğer birimlerin senetsiz defterindeki kayıtlar alınmalı, bu kapsamda, değerlendirme aşamasında parsel yüzölçümlerinin artması (miktar fazlalıklarının oluşması) veya kadastro sırasında kayıt miktarına ve zilyetlik esaslarına göre tespit gören taşınmazların oluşturulmasında, senetsiz defterindeki *(senetsiz defterinin bulunamaması durumunda uygulama çalışmalarına başlanılmadan önce bu durumdaki tüm kadastro "tapulama" tutanaklarının taranarak zilyetlikten tespit yapılan kişi ve miktarla belirlenerek oluşturulacak bu kayıtlardaki)* kişi ve miktarlar dikkate alınmalı,

Ayrıca, birimin tabi tutulduğu Kanuna (2613, 5602, 509, 766, 3402 sayılı Kanun), göre birim bazında şahıslara zilyetlikten verilebilecek miktarın belirlenerek, uygulamaya tabi tutulan parsellerin senetsiz defterlerindeki veya yukarıda belirtildiği şekilde oluşturulacak kayıtlardaki miktarlar ile uygulama sırasında yüzölçümlerinin artması veya azalması durumlarına göre belirlenecek miktarlarının dikkate alınarak birim bazında verilebilecek miktarları aşan parseller kişi bazında belirlenmelidir.

SORU-50: Uygulama sırasında yapılacak talebe bağlı işlemlerde, teknik anlamda sorun mevcutsa ilgisine uygulama çalışmalarının sonuçlanmasına kadar beklenilmesi gerektiği yönünde bilgi verilebilir mi?

CEVAP: Uygulamaya tâbi parsellerle ilgili talebe bağlı hizmetler, teknik yönden bir sakınca bulunmaması halinde kadastro teknik mevzuatınca karşılanmalı ve ilgisine verilecek belgelerde "3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbi olduğu" hususu belirtilmeli, teknik anlamda sorun bulunduğu takdirde yeni durumun beklenilmesi gerektiği yönünde bilgi verilmelidir.

SORU-51: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından belirlenen sınırın uygulama sırasında değişmesi halinde nasıl bir yol izlenmeli?

CEVAP: Uygulama sınırı belirlenirken ilgili kurum/kuruluşlara bilgi verilmeli ve alınacak cevaba göre uygulama alanı sınırı geçirilmelidir.

SORU-52: İmar parselleri dışındaki parsellerde uygulama yapılması durumunda yeni çizilen paftalarda imar adaları gösterilmeli mi?

CEVAP: Pafta bütünlüğünün korunması açısından bu parseller de yeni paftalarda gösterilmeli, tescilli imar uygulamaları sonucu oluşan parsellerin kesinleşerek tescili sonucu kadastro parseli niteliğini taşıdığından aynı altlıkta çizilmelidir.

SORU-53: Kıyı kenar çizgisinde bulunan parseller için uygulama sırasında nasıl bir yol izlenmeli?

CEVAP: Tapuda tescilli ve pafta zemin uyumu bulunan kıyı kenar çizgisi, uygulama çalışmalarında aynen alınmalı, Valilikçe kadastral paftalara işlenmek üzere gönderilen kıyı kenar çizgisi paftaları ve verilerine göre kıyı kenar çizgisi 14.04.2011 tarihli ve 3373 sayılı talimat gereğince paftasında gösterilmeli,

SORU-54: Askı ilan cetvelinde malik ismi bulunduğuna göre malik yönüyle itiraz edilebilir mi?

CEVAP: 22-a uygulamalarında yeni malik tayini veya malik değişikliği yapılmamakta olup askı ilan cetvelinde (tapu sicilinden aktarılan) malik isimleri bilgilendirme amaçlı olarak gösterilmektedir.

SORU-55: 22-a uygulamalarında nüfus bilgileri sorgulanabilir mi? (örneğin isim tashihi yapılabilir mi)?

CEVAP: Mülkiyet ve mülkiyete ilişkin haklar 22-a uygulamalarında inceleme konusu edilmemektedir. Ancak, uygulamaya alınan taşınmazların maliklerinin nüfus bilgilerinde yapısal hata tespit edilmesi halinde (Merkez İnceleme Kurulu kararı gereği tapu sicilinde tescilli adı, soyadı, baba adı, hisse, cinsiyet vb. hatalar veya eksiklikler bulunduğu tespit edilmesi halinde) ada bazında rastlanan hatanın niteliğinin kısaca açıklandığı bir yazı ile hatanın veya eksikliğin varlığına ilişkin mevcut belgeleri ile birlikte mevzuatına göre gerekli düzeltme işlemlerini yaptırmak üzere ilgililerin tapu müdürlüğüne yönlendirilmesi sağlanmalı, (15.10.2009 tarihli ve 2581 tarihli talimatın 6 nci maddesi)

SORU-56: 22-a uygulamaları sırasında, kadastro harici bırakılmış yerler için ne yönde işlem yapılmalı?

CEVAP: 22-a Uygulama Yönetmeliğinin “Sınırlandırma” başlıklı 15. maddesi “Uygulama alanı içerisinde; 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki yerler dışında kalan, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı bırakılmış olan yerler sınırlandırılarak ayrı parsel numarası altında tespiti yapılır.” hükmünde iken Merkez İnceleme Kurulu’nun 04.03.2009 tarihli ve 185 sayılı kararı gereğince bu hükmün 22-a uygulamalarında uygulanmaması kararlaştırılmıştır. Bu gibi yerler, 3402 sayılı Kanunun 22 inci maddesindeki “*Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.*” hükmü, Geçici 4 üncü maddesinin son fıkrası ve Geçici 8 inci maddesi hükmüne (12.04.2006 tarihli ve 2006/8, 09.03.2009 tarihli ve 2009/7 nolu genelgelere) göre tescil ve kadastrosu yapılmalıdır.

SORU-57: Dengeleme nerede yapılmalıdır?

CEVAP: Dengeleme; sabit, geçerli, kadastro teknik belgelerine göre oluşturulan çekişmeli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili bir alan içinde; belirsiz ve/veya teknik belgelerine göre oluşturulamayan çekişmeli sınırların bulunduğu parseller topluluğunda uygulanmalı, bunların haricindeki parsellerde uygulanmamalıdır.

SORU-58: Maliklerin tümüne ulaşılması güçlüğü karşısında, geçerli sayılabilecek sınır için bütün maliklerin muvafakati alınmalı mı?

CEVAP: Geçerli sayılabilecek sınırın belirlenmesi için taşınmaz maliklerinin tümünün muvafakatlari alınmalı, aksi takdirde bu sınırlar geçerli sayılabilecek sınır kapsamında değerlendirilmemelidir.

SORU-59: Heyelan bölgelerinde deprem sonucu oluşan sınır gibi tanımlanabilecek bir sınır tanımı var mı?

CEVAP: Heyelan bölgeleri için tanımlanan bir sınır tanımı bulunmamakta olup bu bölgelerde diğer sınır tanımları çerçevesinde değerlendirme yapılmalıdır.

SORU-60: Toprak tevzi haritalarındaki mevcut hataların sınır belirlemelerinde sıkıntı yaşanmasına sebebiyet vereceği durumu karşısında, uygulama alanı kapsamında kalan toprak tevzi haritalarında nasıl bir yol izlenmeli?

CEVAP: Kadastro öncesinde tapu haritası niteliğinde olan toprak tevzii haritaları tesis kadastrounda uygulanması suretiyle tescili üzerine kadastro haritası niteliğini kazandığından, zeminle uyumlu ve parsel kaybı bulunmayan haritalara uygulama çalışmalarında aynen uyulmalı,

Ancak teknik sıhate haiz olmayan, zemine uygulanamayan toprak tevzi parsellerinin şekli, yüzölçümleri, kenar uzunlukları, sabit ada ve parsel köşe nokta ve hatları, ihtilafsız kullanım sınırları, genişletilmeye elverişli parsellerin kayıtları, fiziki yapıları ve konumları dikkate alınmak suretiyle uygulama çalışmalarında değerlendirilmeli, zeminde belirlenemeyen sınırlar dengeleme planına tabi tutularak belirlenmeli, ancak dağıtıma tabii tutularak oluşturulan taşınmazlarda miktara itibar edilmelidir.

SORU-61: Uygulama sırasında sınırlandırma krokilerinde gösterilmeyen yapı ve tesisler, bu sınırlandırma krokisine göre düzenlenen ölçü krokilerinde gösterilmeli mi?

CEVAP: Sınırlandırma krokileri paftaların esasını teşkil ettiğinden, paftaların da tapuya tescile ("asıl olan plandır" ilkesi gereği) esas olduğundan tapuda tescilli olmayan yapı ve tesisler sınırlandırma krokilerinde gösterilmemeli ancak bilgi amaçlı olarak ölçü krokilerinde gösterilmelidir.

SORU-62: Parselin yüzölçümünün artması durumunda, artan kısım ayrıca parsel numarası almalı mı?

CEVAP: Merkez İnceleme Kurulu'nun 08.12.2009 tarihli 200 sayılı kararı uyarınca;

Kadastro sonrasında yapılan Orman Kadastro ve Mera Komisyonlarınca yapılan çalışmalar sonucu kesinleştirilen sınırlara dayanıyorsa bu sınırlara uyulmalı ve miktar fazlası kısım varsa ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilmeli,

Kadastro sonrasında Orman Kadastro ve Mera Komisyonlarınca herhangi bir çalışma yapılmamış ise (kesinleştirilmemiş ise) 22-a Yönetmeliğinin 20-3/d maddesine göre miktara uyulmak sureti ile miktar fazlası kısım orman, mera veya Hazine vb. parsellere dahil edilmeli,

Ayrıca, kadastro sırasında kayıt miktarına ve zilyetlik esaslarına göre tespit gören taşınmazların genişletilmeye elverişli sınırları mevcut olmasa bile anılan Yönetmeliğin 20-3/d maddesine göre miktar fazlası için yeni parsel oluşturulmayıp fazla kısım için maliye kuruluşuna bilgi verilmeli, ayrıca bu parsellerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli belirtme yapılmalıdır.

Uygulama sonucu miktar fazlalığı nedeniyle yeni parsel oluşturulması mümkün değildir.

SORU-63: Yatak değiştiren dereler ile ilgili olarak nasıl bir yöntem izlenmeli?

CEVAP: Tapulama/kadastro sırasında fiilen zeminde mevcut olmasına rağmen sınırlandırması yapılmamış olan, kamuya ait yol, ark ve benzeri yerler kamu lehine terk edilerek sınırlandırılır ve oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulur. Ancak, ilgililerince muvafakat verilmemiş olanlar için, eski parsel bütünlüğü korunarak parsel içerisinden geçen bu tip

yerler sınırlandırma ve ölçü krokisi ile yeni paftasında kesik çizgilerle gösterilir. (15.10.2009 tarihli ve 2581 sayılı talimatın 6 ncı maddesi)

SORU-64: 766 sayılı Kanuna göre tapulama komisyonunda itirazlı olan ve itirazı halen sonuçlandırılmamış parseller için nasıl bir yol izlenmeli?

CEVAP: Mülga 766 veya 2613 sayılı Yasa kapsamında itirazlı şekilde komisyonda bekleyen parseller uygulama çalışmalarında itirazlı bırakılmalı, ancak bu itirazlar 07.03.2005 tarihli ve B091TKG0100001-074/191-626 sayılı genelge uyarınca ivedilikle sonuçlandırılmalıdır.

SORU-65: 2. nüsha tapu kütükleri kim tarafından oluşturulmalı?

CEVAP: Uygulama çalışmalarına başlandığında 2. nüsha tapu kütüklerinin son cildi Genel Müdürlük veya ilgili Bölge Müdürlüğünden istenilmeli, uygulama sonucu düzeltilen veya düzenlenen tapu kütüklerine uygun olarak 2. nüsha tapu kütüklerinin düzeltilmesi veya yeniden düzenlenmesi 2005/10 sayılı genelge hükümlerine kadastro müdürlüğünce sağlanmalıdır.

SORU-66: Yeni muhdesat tespiti yapılabilir mi?

CEVAP: Bu çalışmalar sırasında yeni muhdesat tespiti yapılmamalı, tapulama veya kadastro sırasında tespit edilen ve tapu kütüğünde gösterilen muhdesatla ilgili el değiştirmeler dikkate alınmamalı ancak, tapu kütüğünde tescilli muhdesatın zeminde mevcut olmaması halinde fiili durum göz önüne alınarak bu durum uygulama tutanağında açıklanarak beyanlar hanesinde belirtme yapılmalı (15.10.2009 tarihli ve 2581 sayılı talimat)

SORU-67: Askı ilanına alınan bir birimde tapu müdürlüğüne yeni bildirilen bir haciz için nasıl bir yol izlenmeli?

CEVAP: Uygulama çalışmaları teknik bir çalışma olmakla birlikte tapu müdürlüğünce kadastro müdürlüğüne bildirilecek hacizler uygulama tutanağına işlenmelidir.

SORU-68: Örneğin 766 sayılı Kanuna göre tapulaması yapılmış bir yerde zilyetlikten toplam tespit miktarı bölge bazında 50 dönüm limiti göz önüne alındığında, uygulama esnasında 52 dönüm olduğunun belirlenmesi halinde 766 ya göre mi yoksa 3402 ye göre mi miktar fazlası kısım tespit edilmeli?

CEVAP: Uygulama çalışmaları sırasında, aynı kişi adına zilyetlikten tespiti yapılan parsellerin birim bazında ulaşılan toplam miktar fazlalıkları, tesis kadastrusunun yapıldığı tarihteki mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmeli,

SORU-69: Tesis kadastrosu sırasında mevcut olan, kamu tarafından terkedilmiş ve kullanılmayan kapanmış bir yol ölçülmeli mi?

CEVAP: Tesis kadastrusunda ve paftasında mevcut olan; yol, dere ve benzeri yerlerin, 22-a uygulama çalışmalarında kapanmış ya da daralmış olduğunun tespit edilmesi halinde, bu gibi yerler kapanmış ya da daralmış olduğuna bakılmaksızın, tesis kadastrosu sınırlandırmalarına uygun hale getirilmeli, yolun genişlemiş olması durumunda ise parsel maliklerinin muvafakatine göre işlem yapılmalıdır.

SORU-70: Uygulama çalışmalarında yeterli belgeye ulaşılamaması halinde bilirkişi beyanına başvurulabilir mi?

CEVAP: Uygulama alışmaları sırasında, mevcut teknik bilgi, belge, harita plan, zemin durumu ve muhtar, bilirkişi, malik, tanık beyanları hep birlikte değerlendirilmek suretiyle işlem yapılmalıdır.