



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



Sayı : E-32381507-170.03.02-14888233

18.12.2024

Konu : Sonradan Tescil.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 2013/11 (1748) Sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Yerlerin İdari Yoldan Tescili Hakkında Genelge.

Ülkemizde doğal afet risklerinin yüksek olması ve afet öncesi tedbirlerin alınarak risklerin ortadan kaldırılabilmesi amacı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkartılmıştır.

6306 sayılı Kanunda, riskli alan ve rezerv yapı alanı tanımlanmış olup, bu alanlar içerisinde kalan tescil harici alanların hazine adına tescil edileceği hüküm altına alınmıştır. Bu alanlardaki tescil harici alanların tesciline yönelik işlemlerde ileride telafisi mümkün olmayan hatalara sebebiyet verilmemesi ve olası hak kayıpları oluşmaması için tescili söz konusu olan alanlara ilişkin işlem dosyalarının kontrolü büyük önem arz etmektedir.

Bilindiği gibi 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi gereğince tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili ve yine çalışmalar sırasında hazinenin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılmış olan taşınmaz malların idari yoldan hazine adına tesciline ilişkin hususlar ilgi genelgede belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen mevzuat kapsamda ve ilgi genelge hükümleri gereği idari yoldan tescil talepleri ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/A Maddesi ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi kapsamındaki tüm tescil taleplerinde; tescili istenen yerin 6306 sayılı Kanun gereğince rezerv yapı alanı veya riskli alan kapsamında kalıp kalmadığının, Kentsel Dönüşüm Başkanlığına sorulması gerekmektedir. Tescil talebine konu yerin rezerv yapı alanı veya riskli alan kapsamında kaldığının bildirilmesi halinde, tescil harici alanların hazine adına tescili sağlanacaktır.

Kentsel dönüşüm Başkanlığından görüş alınmadan tescil harici alanların tesciline yönelik talepler karşılanmayacaktır.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm kadastro ve tapu müdürlüklerine duyurulmasını arz/rica ederim.

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Kentsel Dönüşüm Başkanlığına

Hukuk Müşavirliğine

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DF85E087-A3C7-4A8D-8182-A6FF03C74E94

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

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

Bilgi için:Hüseyin AYDOĞAN

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

Şube Müdürü V.

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrod@tkgm.hs01.kep.tr





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



Tapu Dairesi Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DF85E087-A3C7-4A8D-8182-A6FF03C74E94

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

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

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

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrodb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Hüseyin AYDOĞAN
Şube Müdürü V.





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



Sayı : E-32381507-170.03.02-14903663

18.12.2024

Konu : Yoldan İhdas Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

Kadastro Müdürlüklerince yürütülmekte olan teknik kontrollerin işleyişine hakkında yapılan denetlemeler sonucunda "Yoldan İhdas" işlemlerinin tesciline ilişkin uygulamalarda farklılıklar tespit edilmiştir. Konuya ilişkin Genel Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirme sonucunda;

2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi "*Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur. (Ek fıkra:17/1/2019-7161/1 md.) Türk Silahlı Kuvvetleri, Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı ve Emniyet Genel Müdürlüğü kullanımındaki kadastral yollar Hazine adına tescil olunur.*"

3402 sayılı Kanununun 16/B maddesinin son fıkrası, "*Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.*"

16/C maddesi "*Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.*"

18. maddesi "*Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur. Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.*",

Taşınmaz malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 12/A maddesi "*Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise, haritasında özel işaretiyle gösterilir.*"

12/b maddesi "*Kapanmış yollar ile meydanlar, buldukları yere göre belediye veya köy tüzel kişiliği, boşluklar ise Hazine adına sınırlandırılarak tespit ve tescili edilir.*" hükmündedir

3194 sayılı İmar Kanun 18 inci maddesi kapsamında yapılacak imar uygulamalarında, Kanun ve Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 7 inci maddesi ve 14'üncü maddesinin 4'üncü ve 5'inci fıkraları hükümlerine göre parselasyon planı yapılmadan ya da parselasyon planının ile ihdas edilerek parselasyon planına alınamayacağı belirtilmiştir. Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının düzenleme ortaklık payına konu umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerince tescili yapılmaktadır.

Özetle tescile konu edilecek "Yoldan İhdas" taleplerinde uygulanacak hususlar 2023/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesinin 30 uncu maddesinde açıkça belirtilmiştir. Kadastro Müdürlüklerinde uygulama birliğinin sağlanabilmesi açısından;

- 1- Mezkûr genelgenin 30 uncu maddesi kapsamında yapılacak ihdas işlemlerinin tescile ilişkin uygunluğunun Bölge Müdürlüğünden görüş alınmak suretiyle yapılması,
- 2- Kadastro müdürlüklerine bağlı birimlerde yapılacak işlemlerde dahil yetki devri yapılmaksızın işlemlerin kadastro müdürünce bizzat onaylanarak tapu müdürlüğüne tescile gönderilmesi hususunda;

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D024132F-5507-4310-987B-534DF7CE93A4

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

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

Bilgi için:Hüseyin AYDOĞAN

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

Şube Müdürü V.

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrob@tkgm.hs01.kep.tr





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



Bilgi ve gereğini rica ederim.

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Hukuk Müşavirliğine

Tapu Dairesi Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D024132F-5507-4310-987B-534DF7CE93A4

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

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

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

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrob@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Hüseyin AYDOĞAN
Şube Müdürü V.





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



Sayı : E-32381507-170.03.02-14981552

25.12.2024

Konu : Yoldan İhdas İşlemi Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 18.12.2024 tarihli ve E-32381507-170.03.02-14888233 sayılı yazımız.

b) 18.12.2024 tarihli ve E-32381507-170.03.02-14903663 sayılı yazımız.

Bilindiği üzere ilgi (a) yazımızda, idari yoldan tescil talepleri ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/a maddesi ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. Maddesi kapsamındaki tüm tescil taleplerinde; tescil istenen yerin 6306 sayılı Kanun gereğince rezerv yapı alanı veya riskli alan kapsamında kalıp kalmadığının Kentsel Dönüşüm Başkanlığından soru konusu edilerek işleme yön verilmesi,

İlgi (b) yazımız ile de 2023/4 sayılı genelgenin 30 uncu maddesindeki ihdas işlemlerine münhasır kadastro müdürlüklerince uygulama birliği sağlanması ve tescil işleminin uygunluğu açısından Bölge Müdürlüğünden görüş alınması ile yetki devri yapılmaksızın kadastro müdürünce bizzat onaylayarak tescili için tapuya gönderilmesi istenmiştir.

3194 sayılı imar kanununun İfraz ve Tevhid Başlıklı 15.maddesi "İmar planı bulunan alanlarda uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir. Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." hükmündedir

3194 sayılı imar kanununun Parselasyon Planlarının Hazırlanması Başlıklı 18.maddesinin ilgili paragrafında "... Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir." şeklindedir..

Yukarıda açıklanan mevzuat kapsamında kalan ve yapılacak olan **yoldan ihdas işleminin, birleştirme, ayırma ve yola terk gibi işlemlerle birlikte yapılması durumunda** ilgi (a) ve (b) yazımız kapsamında değerlendirilmeyecek olup, 2023/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi hükümlerine göre işlemlere yön verilmesi hususunda;

Bilgi ve gereğini ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm kadastro ve tapu müdürlüklerine duyurulmasını arz/rica ederim

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Kentsel Dönüşüm Başkanlığına

Hukuk Müşavirliğine

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: CA61BDC5-CF5C-4093-861E-091119B0B3F2

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

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

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

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrob@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Hüseyin AYDOĞAN

Şube Müdürü V.





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Kentsel Dönü üm Ba kanlı ı
Ta ınmaz ve Kaynak Geli tirme Genel Müdürlü ü

Sayı : E-54634696-504-170629

03.01.2025

Konu : Tescil Harici Alanların Tescili Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 18.12.2024 tarihli ve 14888233 sayılı yazısı.
b) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarihli ve 14981552 sayılı yazısı.

Bilindiği üzere; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 3'üncü maddesinin 4'üncü fıkrasında; *"Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan veya Başkanlıkça bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere belirlenen tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Başkanlığa devredilir veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir."* hükmü bulunmaktadır.

Konuya ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (a) yazıda;

6306 sayılı Kanunda Riskli Alan veya Rezerv Yapı alanının tanımlandığı, bu alanlar içerisinde kalan tescil harici alanların hazine adına tescil edileceğinin hüküm altına alındığı, bu alanlardaki tescil harici alanların tesciline yönelik işlemlerde ileride telafisi mümkün olmayan hatalara sebebiyet verilmemesi ve olası hak kayıpları oluşmaması için tescili söz konusu olan alanlara ilişkin işlem dosyalarının kontrolünün büyük önem arz ettiği,

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesi gereğince tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili ve yine çalışmalar sırasında hazinenin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahihsiz yerlerden olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılmış olan taşınmaz malların idari yoldan hazine adına tesciline ilişkin hususların 2013/11 (1748) sayılı Genelgelerinde belirtildiği,

Söz konusu genelge hükümleri gereği idari yoldan tescil talepleri ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/A maddesi ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi kapsamındaki tüm tescil taleplerinde; tescili istenen yerin 6306 sayılı Kanun gereğince Rezerv Yapı Alanı veya Riskli Alan kapsamında kalıp kalmadığının, Kentsel Dönüşüm Başkanlığına sorulması gerektiği, tescil talebine konu yerin rezerv yapı alanı veya riskli alan kapsamında kaldığının bildirilmesi halinde, tescil harici alanların Hazine adına tescilinin sağlanacağı,

Başkanlığımızdan görüş alınmadan tescil harici alanların tesciline yönelik taleplerin karşılanmayacağı belirtilmiştir.

Bu defa, ilgi (b) yazı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 15. maddesi ile 18. maddesinin ilgili hükümleri uyarınca yapılacak olan yoldan ihdas işleminin, birleştirme, ayırma ve yola terk gibi işlemlerle birlikte yapılması durumunda ilgi (a) yazıları kapsamında değerlendirilmeyeceği ve 2023/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgeleri hükümlerine göre işlemlere yön verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 97A93323-5357-4D86-8D68-88F2E1F55F4B

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Batuhan BATUR
Harita Mühendisi



Hazine adına tescil işlemlerinin yapılmasına yönelik Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgi (a,b) yazıları uyarınca Valiliklerden (Çevre Şehircilik İl Müdürlükleri, Kadastro Müdürlükleri) ve Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüklerinden Başkanlığımıza görüş yazıları gelmektedir.

Buna göre; gereksiz yazışmaya neden olunmaması için tescil harici alanlarının Rezerv Yapı Alanlarında veya Riskli Alanlarda kalıp kalmadığı hususunun Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerince ARAAD bilgi sisteminden kontrol edilerek, konuya ilişkin cevabın görüş talep eden kuruma verilmesinde Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri yetkili kılınmıştır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini rica ederim.

Hakkı ALP
Kentsel Dönüşüm Başkanı

Dağıtım:

Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerine
Taşra Teşkilatına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 97A93323-5357-4D86-8D68-88F2E1F55F4B

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

KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Batuhan BATUR
Harita Mühendisi

