



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Kadastro Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : E-37575733-663.08-2992120

16.11.2021

Konu : Araştırma Raporu

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Teftiş Kurulu Başkanlığının 27.10.2021 tarihli ve E-82160793-663.08[82953731.2021.TEF]-2882538 sayılı yazısı.
b) 26.10.2021 tarihli ve 10 sayılı Araştırma Raporu.
c) 2018/13 sayılı Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi.

İlgi (a) yazı eki, ilgi (b) Araştırma Raporunda; ilgi (c) Genelgenin 4 ncü maddesinin 1/r bendinde, yapılan sınır tanımlamasında "**veya**" bağlacının çalışmalarda yorum farklılığına sebebiyet verdiğinden "**ve**" bağlacı ile değiştirilmesi önerilmektedir.

Bilindiği üzere, yenileme çalışmaları mevzuatımıza ilk olarak 23.06.1983 tarihli 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ile girmiştir. Bu kanunun "**Yenilemenin Esasları**" başlığının 4. maddesinin 2. fıkrası "**Yenileme işlemi sırasında ilk kadastro veya tapulamanın tahdit ve tespit ettiği parsel sınırlarına itibar olunması esas alınır.**" şeklinde olup, bu çalışmalarda parsel sınırlarındaki hataların düzeltilmesi öngörülmekle beraber Ek-1. maddesinin üçüncü fıkrasında "**Pafta-zemin uyumsuzluğu bulunan parsellerin sınırları bilirkişi beyanları ve teknik belgeleri yardımıyla belirlenir.**" şeklinde olup, bilirkişi beyanları ile teknik belgelerin uyumlu olması gerektiği koşulu getirilmiştir.

21.03.1995 tarihli ve 22234 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren mülga Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Yönetmeliği'nin 4 maddesinde Sabit Sınır tanımı; "**Zeminde mevcut olup ilk kadastro, tapulama veya değişiklik belgeleri ile bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınır...**" olarak tanımlanmıştır.

Bu ve benzeri nedenlerle 2005 yılına kadar olan süreçte yenileme çalışmaları ülke çapında kısıtlı alanda yürütülmüştür.

Öte yandan 3402 sayılı Kadastro Kanunun 22/02/2005 tarihli 5304 sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile Kadastro çalışmalarının kapsamı ve içeriği genişletilerek 3402/22-a maddesi "**T apulama, 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...**" olarak düzenlenmiş ve mevzuatımıza "**Sınırlandırma Hatası**" nın düzeltilmesi kavramı girmiştir.

Bu yandan 26.11.2006 tarih ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: AE19A372-5E73-4099-875B-26D6FB8A5ADC

Do rulama 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

Bilgi için: Battal PEKTA
Kontrol Mühendisi
Telefon No: (312) 551 44 21





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Kadastro Dairesi Ba kanlı ı



Uyulacak Usul ve Esaslara ilişkin Yönetmeliğin 4. maddesinde Sabit Sınır Tanımı "*Zeminde mevcut olup kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınır..*" olarak tanımlanmıştır.

Bu düzenleme ile teknik belgelerinin zemine uyumsuz olduğu sınırlarda, zeminde kadimden beri mevcut sınırların (Tapulama ve tesis kadastrosu belgelerinde gösterildiği gibi yöreye uygun kalıcı işaretler ile duvar, ark, tonç gibi yada güzergahının değişmediği tespit edilen karayolu, demiryolu, dere, göl v.b. tabi ve suni tesislerle belirlenmiş olması, sınırın çekişmesiz olması) bulunması durumunda Bilirkişi beyanlarına göre; bu sınırın kadimden beri var olduğu, Kadastronun yapıldığı tarihinin yakın ST Harita, Hava Fotoğrafı, Ortofoto gibi belgelerle desteklenen sınırların "**Sabit Sınır**" olarak alınarak sınırlandırma hatalarının düzeltilmesi ön görülmüştür.

Aynı şekilde bu düzenlemeye paralel olarak 3402 sayılı Kadastro Kanunun 41. maddesi ile "*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.*" şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Bu düzenlemede sınırlandırma hatalarının ne şekilde düzeltileceği, Kadastro Sırasında Veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmeliğin "*Sınırlandırma Hataları*" başlıklı 8.maddesinde;

(1) *Kadaastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumu kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, tersimat ve hesaplama hataları dışında kalan;*

a) Taşınmaza kadastro sırasında uygulanan kayıt sınırlarının sabit sınır niteliğinde olması ve halen zeminde mevcut olmasına karşın buna aykırı sınırlandırma yapılmış olduğunun,

b) Arazide değişmeyen sınır olduğunu gösteren demiryolu, kanalet, yol ve benzeri gibi değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren yapı ve tesisler bulunduğu ve bu yapı ve tesisler krokisinde gösterilmiş olduğu halde, ölçü yapılırken bu sınırlara uyulmamış olduğunun,

c) Kadastro öncesine ait tapu krokisine aykırı olarak ya da hatalı kroki ve plân esas alınarak, sınırlandırma hatası yapılmış olduğunun,

ç) Parsel cephe hattında kırıklar bulunduğu halde düz geçirilmiş ya da düz olduğu halde kırık noktalı geçirilmiş olduğunun,

d) Birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasında binmeler ya da boşluklar olduğunun,

e) Fotogrametrik haritalara dayalı kadastro çalışmalarında, parsel sınırı teşkil etmeyen çizgiler esas alınarak sınırlandırma yapılmış olduğunun,

f) Birbirine bitişik taşınmazlarda malik isimlerinin, kadastro sırasında birbirleri yerine ters yazılmak ya da kaydırılmak suretiyle tapu sicilinde tescillerinin bu şekilde yapılmış olduğunun,

g) Kadastro sırasında, taşınmazların cinsinin hatalı belirlenmiş ya da üzerinde yapı veya tesis bulunmasına rağmen bu yapı veya tesisin belirlenmeksizin tapu sicilinde tescilinin yapılmış olduğunun, *anlaşılması halinde sınırlandırma hataları düzeltilir.*

(2) Sınırlandırmadan kaynaklanan bir hata bulunup bulunmadığı; **tescilli belgeleri, varsa tespit tarihinden önce üretilmiş hava fotoğrafı, fotogrametrik harita gibi haritalar** ile yararlanılabilecek diğer bilgi ve belgeler üzerinde zeminde ve büroda gerekli inceleme ve araştırmalar yapılmak suretiyle belirlenir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: AE19A372-5E73-4099-875B-26D6FB8A5ADC

Do rulama 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

Bilgi için:Battal PEKTA
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 21





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Kadastro Dairesi Ba kanlı ı



(3) Gerektiğinde kadastrodan sonra sınır değişikliği olup olmadığı hususu, geçerli bir belge, muhtar ve mahalli bilirkişi beyanları ile tespit edilir.

(4) Sınırlandırma hatalarına yönelik yapılacak düzeltmelerde, yeni bir parsel oluşturulmaz.

(5)Yapılacak inceleme sonucu düzenlenecek rapor doğrultusunda, sınırlandırma hatası tespit edilememesi halinde, düzeltme yapılamayacağına dair talepte bulunan taşınmaz maliklerine bilgi verilir. " şeklinde tariflenmiştir.

Bu itibarla, İdareimizce yürütölen gerek 3402/22-a uygulama çalışmaları, gerekse Kadastro Güncelleme çalışmaları, gerekse 3402/Ek-1 Sayısalaştırma çalışmaları ile 41. madde kapsamında yapılan düzeltmelerde yukarıda bahsi geçen mevzuatlar kapsamında sınırlandırma hataları düzeltilebilmektedir. Ayrıca, İdareimizce yapılan bu düzeltme işlemleri yargı tarafından da kabul görmektedir.

Araştırma Raporunda önerildiği şekilde "veya" bağlacının "ve" şeklinde değiştirilmesi durumunda sınırlandırma hatalarının düzeltilmesi mümkün olmayacak, Kanun ve Yönetmelik nezdinde yapılan düzenlemelere aykırılık doğacağı ve yapılan çalışmalarda bir çok yerde pafta zemin uyumsuzluğu devam edeceği aşıkardır.

Ancak, ilgi (a) yazı eki Araştırma Raporunda belirtildiği gibi güncelleme çalışmaları sadece bilirkişi beyanına göre sabit sınır belirlenmesi uygun olmayıp bilirkişi beyanlarının yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile de desteklenmesi gerekmektedir.

Çalışmalara mevzuatınca yön verilmesi hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereęi:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmı tır.

Do rulama Kodu: AE19A372-5E73-4099-875B-26D6FB8A5ADC

Do rulama 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

Bilgi için:Battal PEKTA

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 21

