

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

Sayı : 45172909-010-06/ 517123

05 /06/2015

Konu : 4706 sayılı Kanunun Geçici 18 inci
maddesi uygulamaları

GENELGE NO: 1765
2015/3

ŞANLIURFA TAPU VE KADASTRO XXI. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi: a) 23.05.2012 tarihli ve 2012/5 nolu genelge,
b) 03.05.2013 tarihli ve 4104 sayılı genel duyuru.

Bilindiği gibi, 2/B alanlarında 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek-4 üncü maddesi kapsamında yapılması gereken kadastro ve güncelleme çalışmalarına yönelik uygulama, ilgi (a) genelge ve ilgi (b) duyuru ile açıklanmıştır.

Bu kez, 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 Müdürlüğünce 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.

Maddede yer alan diğer hükümler ise, bu genelge kapsamında yapılacak olan kadastro ve güncelleme çalışmaları sonucu tapuya tescili yapılacak olan yerlerin maliye idaresince değerlendirilmesine yöneliktir.

Öte yandan, 3402 sayılı Kanunun Ek-4 üncü maddesinde *“Bu maddeye göre yapılacak kadastro sırasında 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 aplane edilir. Bu çalışmalar sırasında kadastro veya orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Bu çalışmalara kadastro kontrol mühendisi de iştirak ettirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile kontrol mühendisi tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemleri, orman mevzuatı ile tapu ve kadastro mevzuatına göre yapılmış ve bu Kanuna göre yapılacak askı ilanı ile de ilan ve tebliğ edilmiş sayılır.*

.... Bu işlemler sırasında, orman ve kadastro haritalarında tespit edilen fenni hatalar, yukarıdaki üçüncü fıkrada belirtilen usul ve esaslara göre düzeltilir.”

Kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin içerisinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanlar bulunup bulunmadığı kadastro müdürlüğünce ilgili kurum ve kuruluşlarına yazı ile sorulur. İlgili idarelerce 15 gün içerisinde kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde, söz konusu alanların bulunmadığı yönünde cevap verilmiş sayılır. Bu bilgilere veya ilgili idarelerce zemine gösterilen sınırlara göre bu yerler içindeki bu alanların sınırları ölçülerek krokisinde gösterilir ve beyanlar hanesinde belirtilir.” hükümleri yer almaktadır.

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 yerlerde 4706 sayılı Kanunun Geçici 18 inci maddesi kapsamında yapılacak kadastro ve güncelleme çalışmalarında izlenmesi gereken yöntem aşağıda açıklanmıştır.

(A) Kadastro Çalışmalarında İzlenecek Yöntem:

1- Genel Hususlar

1.1- Kadastro Müdürlüğünce, mahalli maliye idaresi ile irtibat kurulmak suretiyle 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 alanı sınırları içinde bulunan ve tapuda Hazine adına tescilli olan taşınmazlar ile tespit dışı bırakılmış olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler belirlenir.

1.2- Belirlenen bu yerlerden, tapu kütüğünde Hazine adına tescilli olup tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde kullanıcı ve/veya muhdesat belirtmesi bulunan parseller ayrıca tespit edilir. Öte yandan, tespit dışı bırakılmış olan yerlerden *orman olduğu gerekçesiyle tespit dışı bırakılmış* olan yerler de belirlenir.

1.3- Kadastro müdürü tarafından; Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesinin belediye ve mücavir alanı sınırları içindeki tapuda Hazine adına tescilli olan taşınmazlar ile tescil harici bırakılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan, **yukarıdaki 1.2 maddede belirtilen yerlerin dışındaki yerlerde**, 4706 sayılı Kanunun Geçici 18 inci maddesinin yürürlüğe girdiği 23.04.2015 tarihindeki zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit etmek ve aynı tarih itibarıyla varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığının kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek ve fiili durumlarına uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilmek suretiyle kadastro yapılacak alanlar yıllık çalışma programına alınır.

1.4- 4706 sayılı Kanunun Geçici 18 inci maddesinde “*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.*” hükmü yer aldığından; ilgili kurum ve kuruluşlara yazılacak birer yazı ile kadastro yapılacak yerlerin içerisinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanların bulunup bulunmadığı sorulur. Varsa, bu yerlerin sınırlarını gösteren bilgi ve belgelerin gönderilmesi veya zeminde sınırlarının gösterilmesi istenir. Yazıda, 15 gün içerisinde cevap verilmemesi durumunda, 3402 sayılı Kadastro Kanununa Ek 4 üncü maddesi gereğince, özel kanunlarına göre değerlendirilecek alan bulunmadığının kabul edilmiş sayılacağı belirtilir.

Bu kapsamında kadastroya tabi tutulacak alanlarda, özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanların zeminde sınırlarını gösteren ilgili kurum temsilcilerinin kadastro tutanağının “*beyanda bulunan ilgililer*” bölümüne imzalarının alınması sağlanır.

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

1.6- 4706 sayılı Kanunun Geçici 18 inci maddesinde “*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.*” hükmü yer aldığından; **bu kapsamda kadastro yapılacak yerlere bitişik orman ve 2/B parselleri varsa**, bu parsellerin sınır nokta ve hatlarının, orman kadastro tutanakları esas alınıp kadastro paftalarıyla da irtibatlandırılarak mevzuat hükümlerince aplikasyonunun yapılması ve fenni hataların giderilmesi için, 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulan kadastro ekibine, kadastro kontrol mühendisi ile orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi iştirak ettirmek suretiyle ekip oluşturulur.

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

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

1.9- Kadastro parsellerinde düzeltmeyi gerektiren bir hata bulunması durumunda, ilgili parsellerin beyanlar hanesine "3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi kapsamında düzeltme yapılacaktır." şeklinde belirtme yapılması sağlanır. Düzeltme işlemi askı ilanı sonucu kesinleştiğinde, bu parsellerin tapu kütüğünde gerekli düzeltmenin yapılması için, eski ve yeni yüzölçümlerini gösteren listesi ve düzenlenen teknik rapor açıklayıcı bir yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir. Tescil sırasında, daha önce, düzeltme yapılacağı hususunda konulmuş olan belirtme aynı yevmiye ile terkin edilir. Paftasında da gerekli düzeltme yapılır.

1.10- Kadastro yapılacak yerler bitişik, **orman ve 2/B parselleri ile ilintili olmayan kadastro parsellerindeki fenni hatalar** ise, öncelikle bu hatalar 3402 sayılı Kanunun 22-a, Ek-1 veya 41 inci maddesi hükümlerince giderilir.

1.11- Kadastroya tabi tutulacak alanda, daha önce imar uygulamasına tabi tutulmuş ve tapuya tescili yapılmış parsellerin dış sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan imar parseli bütünlüğü bozulmaksızın kullanıcı/muhdesat belirlemesi kadastro suretiyle yapılır.

1.12- Kadastro yapılacak yerlerde; kim veya kimler tarafından kullanıldığı ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğunun yanı sıra, bu parsellerin el değiştirmelerinin ilk kullanıcısından itibaren ne suretle ve hangi tarihlerde yapıldığı ile **23.04.2015 tarihindeki son kullanıcısının hangi tarihten beri kullandığı, üzerindeki muhtesatın cinsinin ne olduğu ve hangi tarihte ihdas edildiği** hususlarının tespit edilerek, kadastro tutanağının edinme sebebinde mutlaka etraflıca açıklanması (herhangi bir tereddüte meydan verilmeyecek şekilde net ve açık olarak yazılması) gerekmekte olup, kullanıma/muhdesata yönelik olarak kadastro tutanağının beyanlar hanesinde, " 23.04.2015 tarihinde kızı/oğlu nın kullanımındadır. " şeklinde belirtme yazılacaktır.

23.04.2015 tarihinden sonraki kullanıcı ve muhdesatlar ise kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanmakla yetinilecek ve tutanağın beyanlar hanesine yazılmayacaktır.

Kadastro sonuç bilgilerinin, çalışmaların kesinleştiği tarihten itibaren *en geç bir ay içinde* Kadastro Müdürlüğünce maliye idaresine (illerde Defterdarlığa, ilçelerde ise Malmüdürlüğüne) gönderilmesi, maliye idaresine yazılan yazının bir örneğinin Tapu Müdürlüğüne devredilecek devir evraklarına eklenmesi gerekmektedir.

1.13- Kadastro yapılacak yerlerde, fiili durumlarına uygun olarak yapılacak ifrazlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmeliklerinin hükümleri uygulanmayacaktır.

1.14- Muhdesat niteliği taşımayan kamu hizmetine tahsis edilen yapı ve tesisler (kadastro yapılacak alanlar sahaları içinde okul, ibadet yeri "cami" gibi kamu hizmetine ayrılmış yerler) kadastro tutanağının vasfı sütununda gösterilir. Muhdesat niteliğini taşıyanlar ise muhdesatın sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi kadastro tutanağında açıklanmak suretiyle **23.04.2015 tarihindeki** muhdesatın sahibi ve kullanıcı isimleri tutanağın beyanlar hanesinde gösterilir ve muhdesat dışındaki vasfı ile Maliye Hazinesi adına tespiti yapılır. Aynı parsel üzerinde birden fazla muhdesat niteliğinde bina bulunması durumunda, yatay muhdesatlarda harf verilmek suretiyle, dikey muhdesatlarda ise bağımsız bölüm numarası yazılmak suretiyle muhdesat sahipleri kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilir.

1.15- Bu yerlerin **Hazine adına tespit ve tescili** gerektiğinden, bu çalışmalar sırasında zilyetlik yoluyla kullanıcıları ve muhdesat sahipleri adına tespit yapılmaz.

1.16- Çalışmalar sonuçlandığında, askı ilan cetveli düzenlenerek 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesi uyarınca 30 gün süre ile ilan edilir. Hazine adına tespit edilen parseller kadastro yönüyle; düzeltmeden etkilenen varsa orman, 2/B ve kadastro parselleri ise düzeltme yönüyle ilana alınır. Bu husus askı cetvellerinde belirtilir. Düzeltme yönüyle askı ilanına alınan parseller için kadastro tutanağı düzenlenmez.

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

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

1.19- Daha önce, kadastrusu yapılarak ya da hükmen, kullanıcısı veya muhdesatı belirlenmek suretiyle, tapuya tescil edilmiş yerler ile orman olduğu gerekçesiyle tespit dışı bırakılmış olan yerler kadastroya tabi tutulmayacaktır. Bu yerlerden orman olduğu gerekçesiyle tespit dışı bırakılmış olan yerler 3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesine göre işleme tabi tutulur.

Daha önce kadastrusu yapılarak ya da hükmen, kullanıcısı veya muhdesatı belirlenmek suretiyle, tapuya tescil edilmiş yerler ise bu genelgenin (B) maddesindeki açıklamalara göre işlem yapılır.

1.20- 4706 sayılı Kanunun Geçici 18 inci maddesi kapsamında fiili kullanım durumu dikkate alınmak suretiyle kadastrusu yapılacak yerlerde; kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce Mahkemelerden alınacak listelerde yer alan davalardan;

“Kullanıma/muhdesata” yönelik devam eden davalar hariç, “sınıra veya mülkiyete” yönelik olarak davası devam ettiği tespit edilen (hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyenler dahil) taşınmazların çalışma kapsamına alınmaması,

“Kullanıma/muhdesata” yönelik davası görülmekte olan (hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyenler dahil) taşınmazların ise, kadastro esnasında malik yönüyle Hazine adına, “kullanım-zilyetlik (şagil)/muhdesat” yönüyle ise davalı olarak tespitinin yapılması gerekmektedir.

1.21- Daha önce yapılan kadastro çalışmaları sırasında davalı olması nedeniyle malik tespiti yapılmayan ya da gerçek veya tüzel kişiler adına tespit edilen ancak bu tespite karşı açılan davalar nedeniyle kadastrusu kesinleştirilmeyen veya tapu iptal davası açılan parsellerin mülkiyeti Mahkemece belirleneceğinden, davası devam eden bu parseller şayet bu kapsamda kalıyor ise, dava sonuçlanıncaya kadar fiili kullanım durumuna göre kadastroya tabi tutulmayacaktır.

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

2.1- Kamu Hizmetine Tahsis Edilen Yerler;

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

2.2- Kamuya Terk Edilmiş Yerler;

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

2.3- Kamu Orta Malı (Mera, Yaylak, Kışlak gibi) Nitelikli Yerler:

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüklerince gönderilen uygulanabilir haritaya ya da çalışmalar sırasında zeminde gösterilen sınırlara göre, kısmen veya tamamen kadastru yapılacak yerler 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.

2.4 - Kıyı Kenar Çizgisi İçinde Kalan Yerler;

Kadastru çalışmaları sırasında, kısmen veya tamamen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı tespit edilen yerlerin kadastru tutanağının beyanlar hanesinde “*Taşınmazın tamamı/... m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır.*” şeklinde belirtme yapılacak ve bu alanlar, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile paftasında gösterilecektir.

2.5- Sahil Şeridi İçinde Kalan Yerler;

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

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

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

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

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

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

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

B) Güncelleme Çalışmalarında (Tapu kütüğünde Hazine adına tescilli olup tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde kullanıcı ve/veya muhdesat belirtmesi bulunan parsellerde) İzlenecek Yöntem:

Güncelleme yapılacak yerler; Tapu kütüğünde Hazine adına tescilli olup tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde kullanıcı ve/veya muhdesat belirtmesi bulunan parsellerde bu kere, **Maliye Bakanlığının talebi üzerine Merkezce verilecek talimat üzerine** ifraz, tevhit, kullanıcı/muhdesat değişikliği yapılacak yerlerdir.

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

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

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

4- Güncellemesi yapılacak parseller ve bu parsellere bitişik (orman ve 2/B parselleri ile ilintili olmayan) kadastro parsellerindeki fenni hatalar, güncelleme çalışmalarına başlanılmadan önce 3402 sayılı Kanunun 22-a, Ek-1 veya 41 inci maddesi hükümlerince giderilir.

5- Güncelleme çalışmaları yapılacak yerlerde, tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki kullanıcı/muhdesatlar esas alınacaktır.

6- Teknik mevzuata uygun olan veya uygunluğu sağlanan parsellerde yapılacak güncelleme çalışmaları sırasında, parsellerin daha önce tapuya tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın aşağıdaki açıklamalar doğrultusunda ifraz/tevhit işlemleri, kullanıcı/muhdesat değişikliği ve tescil/terkin işlemleri yapılır.

Güncelleme çalışmaları sırasında, fiili durumlarına uygun olarak yapılacak ifraz işlemlerinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri hükümleri uygulanmayacaktır.

İfraz/tevhit işlemine konu parseller ile tescilli sınırları korunan parsellerdeki kullanıcı/muhdesat değişiklikleri, aşağıdaki 7 nci maddedeki açıklamalara göre yapılır.

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

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

Yeni duruma uygun kullanıcı veya muhdesat belirlemesi yapılır.

Güncelleme çalışmaları sırasında, kullanıcı/muhdesat değişiklikleri için, ekli güncelleme tutanağı ve listesi düzenlenir.

Güncellemesi yapılacak olan parsellerin ifraz/tevhit, kullanım/muhdesat değişikliklerinin (*bu parsellerin el değiştirmelerinin tapu kütüğünde belirtilen kullanıcılarından itibaren ne suretle ve hangi tarihlerde yapıldığı ile 23.04.2015 tarihindeki kullanıcısının hangi tarihten beri kullandığı, üzerindeki muhdesatın cinsinin ne olduğu, hangi tarihte ihdas edildiği, değişiklik varsa değişikliğin hangi tarihte meydana geldiği*) tespit edilerek, güncelleme tutanağında mutlaka etraflıca açıklanması (herhangi bir tereddüte meydan verilmeyecek şekilde net ve açık olarak yazılması),

Güncellemesi yapılacak ya da yapılmakta olan birimlerde, ifraz/tevhit, kullanım/muhdesat değişikliklerinin **23.04.2015 tarihi itibarıyla** olmak üzere (bu tarihten sonraki değişiklikler dikkate alınmaksızın) kadastro müdürlüğünce düzenlenecek güncelleme listelerinde gösterilerek listelerin, tescil edildiği tarihten itibaren *en geç bir ay içinde* Tapu Müdürlüğünce maliye idaresine (illerde Defterdarlığa, ilçelerde ise Malmüdürlüğüne) gönderilmesi gerekmektedir.

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

9- Güncelleme çalışmaları sırasında, daha önce tespit edilen ve kayıtlı olan kullanıcısının kayıttan çıkarılma talebinde bulunması durumunda, kimlik tespiti yapıldıktan sonra ilgisinin 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.

10- Daha önce imar uygulamasına tabi tutulmuş ve tescili yapılmış olan Hazineye ait parsellerin dış sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan imar parseli bütünlüğü bozulmaksızın kullanıcı/muhdesat değişikliği güncelleme suretiyle yapılır.

11- Güncelleme çalışmaları sırasında, tapuda kayıtlı muhdesat dışında zeminde başkaca muhdesat tesis edilmiş olduğunun tespiti durumunda, bu muhdesat güncelleme ile değil, bu genelgenin (A) maddesindeki açıklamalar doğrultusunda kadastro işlemine tabi tutulmak suretiyle tespit edilir.

12- Bu alanlarda, daha önce yapılan kadastro çalışmaları sırasında, kullanıcıları ve muhdesat sahipleri belirlenerek tapu sicilinin beyanlar hanesinde yazılmış bulunan Hazineye ait parsellerden, bu çalışmalar sırasında ifraz/tevhit işlemi ve kullanıcı/muhdesat değişikliği yapılan parseller için bu bilgileri içeren liste (güncelleme listesi) düzenlenir.

Kullanıcı/muhdesat değişikliği bulunmadığı tespit edilen parseller de düzenlenecek listede aynen gösterilir.

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

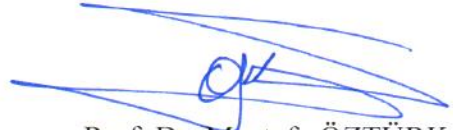
İfraz işlemi yapılan taşınmazların tapu kütüğüne tescili sırasında da, aynı yevmiye ile kadastro müdürlüğünden gelen kullanıcı ve muhdesat listesine göre kullanıcı ve muhdesat belirtmesi yapılır. Değişiklik olmayan Hazine parselleri için tapu kütüğü üzerinde herhangi bir işlem yapılmaz ve tescilleri aynen korunur.

14- Tescil işlemleri sonucunda düzenlenecek tapu senetleri ve kullanıcı ile muhdesat sahiplerini gösterir liste, birim bazında mahalli maliye kuruluşuna gönderilir.

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

16- Bu genelgede hüküm bulunmayan hallerde, ilgi (a) genelge ve ilgi (b) duyurudaki hükümler kıyasen uygulanır. Tereddüt halinde Merkezden sorularak alınacak cevaba göre işlem yapılır.

Bilgi edinilmesini ve bildirişe göre uygulamaya yön verilmesini rica ederim.


Prof. Dr. Mustafa ÖZTÜRK
Müsteşar

EKLER:

- 1-Güncelleme tutanağı (1 sayfa)
- 2-Güncelleme listesi (1 sayfa)