

KADASTRAL SİSTEMLERE GİRİŞ

Bu bölümün amacı, kadastral sistemler, arazi politikaları, arazi yönetimi ve arazi bilgi yönetim sistemlerine ilişkin kavramlara ve bu kavramlar arasındaki ilişkilere yönelik temel bilgi sunmak ve ülkemizdeki tapu ve kadastro faaliyetlerinin tarihsel gelişimini özetlemektir.

KADASTRAL SİSTEMLER

Kadastral sistem terimi, kadastro ve arazi (tapu) sicilinin bileşimini ifade eder. Kadastro, mülkiyete konu nesnelere konumsal veya coğrafi boyutuna odaklanırken; arazi sicili, bu nesnelere hukuksal boyutuna başka bir deyişle mülkiyet haklarına odaklanır. Pek çok ülkede kadastro ve arazi sicili birbirinden ayrı kuruluşlarca yürütülür. Kadastro, çevre veya maliye bakanlıklarına bağlı ulusal kadastro kuruluşlarınca yürütülürken; arazi sicili genel olarak yerel mahkemelerin sorumluluğu altındadır. Türkiye’de ise kadastro ve arazi sicili, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) sorumluluğundadır. Kadastro Türk Dil Kurumu kadastro terimini, ‘bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması işi’ olarak tanımlamaktadır. Uluslararası Haritacılar Birliği’ne göre kadastro, ‘araziyle ilgili hak, kısıtlama ve sorumlulukların kaydını içeren parsel bazlı güncel bir arazi bilgi sistemidir’ 1996 yılında Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu (UN-ECE) tarafından yayımlanan Arazi Yönetimi Kılavuzunda ise kadastro, ‘tüm parsellerin konumunu ve boyutunu gösteren bir dizi harita ya da plan ile arazilerin özniteliklerini tanımlayan metin kayıtlarını içeren bir bilgi sistemi’ biçiminde tanımlanmıştır.

Özetlemek gerekirse, kadastro, bir ülkedeki tüm taşınmazların geometrik durumunun resmî ve sistematik biçimde belirlenmesi ve büyük ölçekli haritalarla sunulması sürecidir. Kadastro, 19’uncu yüzyılda Orta Avrupa’da vergilendirme amacıyla doğmuş; vergiye konu taşınmazlar, vergi yükümlüsü ve vergi matrahının tespitinde kullanılacak verilerin (örn. yüzölçümü, değer, arazi kalitesi, arazi verimliliği) üretimine odaklanmıştır. Mali kadastro olarak anılan bu yaklaşım daha sonra yerini, taşınmaz piyasalarının gelişimine odaklanan mülkiyet kadastro yaklaşımına bırakmıştır. Mülkiyet kadastro, taşınmazlar üzerindeki her türlü hak ve yükümlülüklerin belirlenmesini amaçlayarak arazi sicillerinin kurulması ve böylelikle mülkiyet hakkının güvence altına alınmasına odaklanmıştır.

Kadastronun temel ve değişmez niteliği; taşınmazların geometrik durumlarının sistematik ve resmî biçimde belirlenmesi ve büyük ölçekli haritalarla sunumudur. Kadastronun özünde mali ya da mülkiyet bileşeni değil; coğrafi veya konumsal bileşen bulunmaktadır. Taşınmazların hangi amaç için tanımlandığı ikincil düzeyde önemdedir. Kadastro, en basit ifadeyle, taşınmaz sınırlarını gösteren büyük ölçekli bir haritadır. Kadastro; sınır anlaşmazlıklarının çözülmesi; kırsal ve kentsel alan planlarının, bayındırlık planlarının ve altyapı planlarının hazırlanması ve uygulanması; taşınmaz değerlerinin belirlenmesi; taşınmaz vergileriyle edinilen kamu gelirlerinin artırılması; tarım ve orman alanları, tabiat ve kültür varlıkları ile diğer arazi kaynaklarının korunması; hazine ve kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetindeki taşınmazların yönetimi ile taşınmazlarla ilgili istatistiksel veri üretiminde başvurulan temel bir bilgi kaynağıdır. Kadastro, bir ülkedeki tüm parsellerin coğrafi olarak tanımlanması için kadastral haritaların üretilmesi ve bu parsellerle ilgili diğer verilerin (örn. mülkiyet, değer, nitelik) edinilmesini amaçlayan tesis kadastro çalışmaları ile başlar. Tesis kadastro ile geometrik durumları kesinleşen parsellerin sınırları; daha sonra ayırma, birleştirme, aynı irtifak hakkı tesisi, arazi toplulaştırması, imar uygulaması, kamulaştırma gibi diğer kadastral işlemlerle değişikliğe uğrayabilir. Arazi Sicili Arazi sicili, taşınmazlar üzerindeki haklara ilişkin bilgilerin resmî biçimde kaydedildiği bir kamu sicilini ifade eder. Bu kayıtların oluşturulma süreci de arazi tescili terimiyle anılır. Arazi sicilleri; taşınmazlar üzerindeki haklar, kısıtlılıklar ve sorumluluklar ile bunların geçerli olduğu dönemleri; hak, kısıtlılık ve sorumluluklarla ilgili olan tarafları; hak, kısıtlılık ve sorumluluklara konu taşınmazların, konuları, değerleri ve kullanım bilgilerine ilişkin kayıtları içerir. Dünyada genel olarak üç tür arazi sicil yaklaşımı uygulanmaktadır:

- Alman tipi tapu sicili
- Fransız/Latin/ABD tipi sözleşme sicili
- Torrens sistemi Alman tipi arazi sicili olarak bilinen tapu sicili, ‘neyin kim tarafından sahip olduğunu’ gösteren bir sicildir. Parsel esaslı tutulur. Genellikle yerel mahkemelerin sorumluluğu altındadır. Parsellerin tanımlanmasında kadastrodan yararlanır. Hem tescil edilen tapular hem de taşınmazın kadastro ile tanımlanmış sınırları devletin güvencesi altındadır. Almanya, İsviçre, Mısır, İsveç, Danimarka ve ülkemizde uygulanmaktadır. Fransız/Latin/ABD tipi arazi sicili olarak bilinen

sözleşme sicili ise taşınmaz devir işlemlerine ilişkin resmî belgelerin tescil edildiği bir sicildir. Parsel esaslı tutulan tapu sicillerinin aksine, sözleşmeye katılan tarafların kaydını tutarak ‘ kimin neye sahip olduğunu’ gösterir. Sözleşme sicilinde parsellerin coğrafi konumları, kadastral haritalar yerine sözel ifadelerle tanımlanır. Kadastro çoğunlukla vergilendirme amaçlı kullanılır ve kadastro ile arazi sicili arasında doğrudan bir bağ yoktur. Tapuya devlet güvencesi sunulmaz. Torrens sistemi ise tapu sicilinin özelleşmiş bir versiyonudur. Birleşik Krallık ve Ortak Hukuk geleneğine sahip ülkelerde uygulanır. Alman tipi tapu sicilinden farkı, parsellerin tanımlanmasında kadastral haritalar topografik haritaların (örn. Birleşik Krallık) veya kadastral ölçülerin (örn. Avustralya) kullanılmasıdır.

ARAZİ POLİTİKALARI, ARAZİ YÖNETİMİ VE ARAZİ BİLGİ YÖNETİM SİSTEMLERİ

Kadastro günümüzde arazi politikaları ve arazi yönetiminin bilgi altyapısını sağlayan arazi bilgi yönetim sistemlerine doğru evrilmektedir. Arazi Politikaları Arazi politikaları; ekonomik kalkınma, sosyal adalet ve eşitlik ile siyasal istikrarı destekleyen ulusal politikaların bir bileşenidir. Arazi politikaları, arazi ile ilgili kaynaklara erişim ve bu kaynaklardan yararlanma haklarına ilişkin devlet ve yurttaşlar arasında güç ve çıkarların nasıl dağıtılacağına ilişkin politik seçimleri ifade eder. Arazi politikaları, ülkelere göre değişmekle birlikte aşağıdaki konularla ilgilenir: • Mülkiyet güvencesinin sağlanması, • Devir işlemleri ve krediye erişim, • Doğal kaynakların sürdürülebilir yönetimi ve kontrolü, • Yoksulların, azınlıkların ve kadınların topraklandırılması,

- Arazi kullanımı ve fiziksel planlama,
- Taşınmaz vergilendirmesi,
- Arazi spekülasyonlarının önlenmesi için önlemlerin alınması,
- Sınır anlaşmazlıklarının önlenmesi.

Arazi Yönetimi Arazi yönetimi (land management); toplumsal kıt kaynak olan arazi ve arazi kaynaklarının hem ekonomik hem de çevresel açılardan sürdürülebilir kalkınmaya yönelik yönetimiyle ilişkili eylemlerin tümünü kapsar. Arazi yönetimi; arazi kaynaklarının sürekli artan nüfusu destekleyecek biçimde etkili kullanımını sağlamak; çevrenin bozulmasını önlemek; yaşanabilir yerleşim alanları oluşturmak; orman ve tarım alanlarını korumak; su havzalarını ve sulak alanları korunmak; sosyal ve teknik altyapı alanları geliştirmek; taşınmaz piyasasının ekonomik getirilerine eşit erişim sağlamak; taşınmazlar üzerinden alınan vergi ve harçlar yoluyla kamu gelirlerini artırmak gibi faaliyetleri kapsamaktadır. Arazi yönetimi ile ilgili eylemler, ülkemizde farklı kuruluşların sorumluluğu altında (örn., Tarım Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kültür Bakanlığı, Orman Bakanlığı vb.) farklı yasal dayanaklarla (örn. Toprak Koruma ve Arazi Kanunu, İmar Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Orman Kanunu vb.) yürütülmektedir. Arazi Bilgi Yönetimi Arazi bilgi yönetimi (land administration), arazi yönetim politikalarının uygulaması için arazi ve araziye bağlı kaynakların mülkiyetine, değerine ve kullanımına ilişkin bilgileri saptama, kaydetme ve yayımlama süreçleri olarak tanımlanır. Arazi bilgi yönetimi kapsamına kadastro, arazi sicili, yasal, mali, çok amaçlı kadastrolar ve arazi bilgi sistemleri girer. Arazi bilgi yönetim sistemleri, araziyle ilgili politikaların ve arazi yönetimi stratejilerinin uygulanması için bir bilgi altyapısı sunar. Arazi bilgi yönetimi; taşınmazların mülkiyet, değer ve kullanım bilgilerinin üretimi ve sunumu ile ilgilidir. Mülkiyet bilgileri şeffaf bir taşınmaz piyasasının oluşumunu; değer verisi vergilendirme ve kamulaştırmada adaletin sağlanması ve kamu gelirlerinin artırılmasını; kullanım verisi ise arazi kaynaklarının kullanım planlarının yapılmasına ve bu kaynakların etkin bir biçimde yönetimini sağlar. Arazi bilgi yönetim sistemlerinin yararları şöyle özetlenebilir:

- Mülkiyet güvencesi sağlama: Arazi mülkiyetini güvenceleyen kadastro ve arazi sicil sistemi ile sınır anlaşmazlıklarını çözülerek taşınmaz dolaşımında güven sağlanır, böylelikle toplumsal düzenin oluşumuna yardımcı olur.
- Taşınmaz piyasasının gelişimi ve denetimi: Taşınmaz piyasasının saydam ve etkin işleyebilmesi, spekülasyonların önlenmesi; taşınmaz alıcı-satıcılarının güncel, güvenilir ve kamuya açık taşınmaz kayıtlarına ulaşımı ile olanaklıdır.
- Vergilendirmenin desteklenmesi: Doğru ve güncel taşınmaz kayıtları, taşınmaza dayalı vergilerin toplanmasında verimlilik ve etkinlik sağlayarak, vergi yükümlülerince de kabul görececek hakça bir sistemin oluşmasına hizmet eder.
- Kredi güvenliğinin sağlanması: Taşınmazların çeşitli araçlar ile likiditesi, yatırım için sermaye sağlamanın yollarından biridir. Mülkiyetin güvence altında olması ve taşınmazla ilintili tüm hak, kısıtlılık ve sorumlulukların kayıt altında bulunması kredi sağlayan mali kurumlar için güvence oluşturur.
- Toprak reformunun kolaylaştırılması: Arazi bilgi yönetim sistemi, topraksız çiftçilerin topraklandırılması, arazi toplulaştırması ve tarım topraklarının etkin kullanımı için planlanmasında gereksinim duyulan mülkiyet, toprak kullanımı gibi verileri sunar.
- Konumsal planlama ve altyapı hizmetleri: Arazi bilgi yönetim sistemi, mülkiyet, değer ve kullanıma ilişkin verileri, fiziksel planlamayı destekleyecek sosyolojik, ekonomik ve çevresel veriler ile bütünleştirerek planlama süreçleri ve plan uygulamalarına hız kazandırır.

- Devlet topraklarının korunması: Kamu arazileri üzerindeki yasadışı yapılanmanın önüne geçilmesi, bu taşınmazların kamu yararına hizmet eden biçimde kullanımı; devlete ait taşınmazların özel mülkiyetteki taşınmazlar gibi kayıt altına alınması ve dökümünün çıkarılması ile olanaklıdır.
- Çevresel yönetimin desteklenmesi: Arazi bilgi yönetim sistemi; arkeolojik ya da çevre koruma alanlarının kayıt altına alınması, çevresel etki değerlendirme raporlarının hazırlanması ve çeşitli imar projelerinin sonuçlarının izlenmesinde etkin rol oynamaktadır.
- İstatistiksel verilerin üretimi: Mülkiyet, değer ve toprak kullanımına ilişkin istatistiksel veriler üretilerek, kalkınma programlarında öngörülen hedeflerin gerçekleşme oranı izlenebilir, kamu, toprak yönetimine ilişkin politikaları bu verilerle gözden geçirebilir, değiştirir (UN-ECE, 1996).

TÜRKİYE'DE TAPU VE KADASTRO FAALİYETLERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Ülkemizde tapu ve kadastro faaliyetlerinin temeli Osmanlı İmparatorluğu'na dayanmaktadır. Osmanlı İmparatorluğu'nda Fatih Sultan Mehmet döneminden başlayarak vergisel amaçlarla devlet mülkiyetinde olan miri arazinin tahriri (yoklama ve yazımı) yapılmıştır. Bu çalışmalar Kanuni Sultan Süleyman zamanında da sürmüştür, 1534'den 1634 yılına kadar arazi tahriri ile ilgili 'Kuyud-u Hakani' adı verilen defterler oluşturulmuştur. TKGM arşivinde bulunan bu defterlerin sayısı 2322 cilttir. 1847 yılında 'Tapu Nizamnamesi' çıkarılmış ve ilk resmî tapu teşkilatı olan 'Defteri Hakani' kurulmuştur. Devlet mülkiyetindeki miri arazinin dağıtımını da tapu memurları tarafından tapu verilerek yapılmaya başlanmıştır. Bu düzenlemelerin ardından tapu senedi olmadan miri arazi tasarruf etme hakkı yasaklanmıştır. Bu dönemde Defteri Hakani sadece miri araziye ilişkin bilgileri kaydetmiş, mülk arazileri kapsam dışında bırakmıştır. 1874 yılına dek özel mülkiyete konu mülk arazi hakkındaki edinim işlemleri, taraflar isterlerse şeriye mahkemelerinde görülür; bu mahkemeler tarafından maliklere tapu belgesi niteliğindeki 'hüccet' adlı senetler verilir. Mecelleye göre mülk toprakların satışı, özel bir resmî şekle tabi değildi. Taraflar arasında yapılan özel satış sözleşmesi ile mülkiyet hakkı karşı tarafa geçiyordu. Ancak, 1874 yılında çıkarılan 'Emlakı Sırfa Nizamnamesi' ile özel mülkiyete konu arazilerin de tapuya kaydedilmesi ve sahiplerine Defteri Hakani tarafından tapu senedi verilmesine başlanmıştır. 1899 yılından itibaren devlet mülkiyetindeki miri araziler ile özel mülkiyete konu mülk arazilerin tümü 'Zabıt Defteri' adı verilen bir deftere kaydedilmeye başlanmıştır. Plana bağlı mülkiyet ve taşınmazların gelir ve değerinin tespitine esas olacak kadastro çalışmalarının yapılabilmesi için 1912 yılında 1384 sayılı 'Emval-i Gayrimenkulenin Malların Tahdit ve Tahrir-i Hakkında Kanun-u Muvakkat' yürürlüğe konmuştur. Bu kanun ile Konya'nın Çumra ilçesinde kadastro çalışmalarına başlanmış, ancak Birinci Dünya Savaşının başlamasıyla çalışmalara ara verilmiştir. Cumhuriyet döneminde ilk kadastral nitelikli çalışmalara 1924 yılında ve 474 sayılı yasa ile başlanmıştır. Bu kanun ile Artvin, Kars illeri ile Ardahan, Kulp ilçeleri ve Hopa'nın Kemalpaşa nahiyesinde bulunan taşınmazların mülkiyetinin, gelir ve kıymetinin ve geometrik durumunun belirlenmesi amaçlanmıştır. Taşınmazların geometrik durumlarının harita yerine krokiler ile temsil edilmesinden dolayı, bu uygulama ilk kadastral çalışma olarak değerlendirilmemektedir. 1925 yılında çıkarılan 658 sayılı Kadastro Kanunu ile Tapu Genel Müdürlüğü bünyesinde bir kadastro teşkilatı kurulmuştur. Çağdaş anlamda ilk kadastro yasası olarak anılan bu kanunun amacı; 'taşınmazlara ait hukuki işlemlerin yapılmasına ve belgelenmesine; taşınmazların geometrik konumlarını, yüzölçümlerini, mevkiilerini ve geometrik durumlarını göstermeye; taşınmaz vergisinin belirlenmesine yarayacak defter ve belgelerin düzenlenmesi ve korunması' olarak belirlenmiştir. Yasa, bu amacıyla çağdaş bir kadastroya yönelik bir anlayış taşımış, ancak 1926 yılında Medeni Kanun ve 1930 yılında Tapu Sicil Tüzüğü'nün yürürlüğe girmesiyle uygulama yeteneğini kaybetmiş ve 1934 yılında yürürlükten kaldırılmıştır. 1926 yılında yürürlüğe konan Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü sicilleri oluşturmak amacı ile 1934 yılında 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu çıkarılmıştır. Kanunun amacı, taşınmazların sınırlarının plan üzerinde gösterilmesi ve arazide işaretlenmesi ile sınırlaması yapılan taşınmazların maliklerinin belirlenmesidir. Bu kanun uyarınca yapılan çalışmalarla 1950 yılına kadar kentlerde ve köylerdeki birçok arazi tapuya tescil edilmiştir. Kanun gerekçesinde, taşınmazların değerlerinin belirlenmesi işinin Maliye Bakanlığı'nın görevi olduğu; bu nedenle kadastro ekiplerine değer belirleme işi verilmesinin hem emek hem de para kaybına neden olacağı belirtilerek kadastro ekiplerine değer belirlemeye yönelik bir görev verilmemiştir. 2613 sayılı yasa ile şehirlerdeki kadastral çalışmalara öncelik verilmiş, belediye sınırları dışında kalan köylerde kastroyu hızlandırma amacıyla 1950 yılında 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe konmuştur. Arazi kadastro adı ile bilinen 5602 sayılı yasa, sırasıyla 1964 yılında 509 ve 1966 yılında 766 sayılı tapulama yasaları ile değişikliğe uğramıştır. Şehirlerde ve köylerde farklı yasalarla süren kadastral çalışmalar, ortaya çıkan sakıncalı durumları gidermek amacı ile 1987 yılında çıkartılan 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile birleştirilmiştir. Ülkemizde kadastro faaliyetleri 1987 yılından bugüne dek 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile yürütülmektedir. Kanunun amacı, 'ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topografik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak' olarak belirlenmiştir.

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN EDİNİMİ

Taşınmaz mülkiyeti tapu kütüğüne yapılan tescil işlemiyle kazanılır. Ancak, Medeni Kanunu'nun 705'inci maddesinde belirtilen kimi istisnai durumlarda (örn. miras, mahkeme kararları, cebri icra, işgal ve kamulaştırma), mülkiyet bu durumların gerçekleştiği anda, tapu kütüğüne tescil edilmeden önce kazanılır. Bu yollarla mülkiyet hakkı kazanan malikin taşınmaz üzerinde tasarruf işlemlerinde bulunabilmesi için mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tescil edilmiş olması koşulu bulunur. Tescilin geçerli olması için bir hukuki nedene dayanması ve kanunların öngördüğü şekil koşullarına uyması gerekir. Buna tapu sicilinin 'nedensellik ilkesi' denir. Hukuki nedene bağlı olmayan tescil, yolsuz tescil olarak adlandırılır. Yolsuz tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir. Taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanıldığı yöntemlere, devren edinim veya tescilli edinim denilir. Devren edinim, tapu sicilinde resmî senet düzenlenmesini gerektiren aşağıdaki yöntemleri içerir:

- Satış
- Bağış
- Trampa
- Miras payının devri
- Ölüncüye kadar bakma vaadiyle devir. Aslen edinim ise devren edinimin aksine, tapu sicilinde resmî senet düzenlenmesine gerek olmaksızın, Medeni Kanun'da belirtilen durumların kimi durumların oluşmasıyla gerçekleşir. Aslen edinim aşağıdaki yöntemleri içerir:
 - Miras • Mahkeme kararları
 - Cebri icra
 - İşgal
 - Kamulaştırma Medeni Kanun, devren ve aslen edinim yöntemlerinin yanı sıra zaman aşımı ile mülkiyet edinimi olanağı da tanımaktadır. Zaman aşımı ile mülkiyet edinimi aşağıdaki yöntemleri içerir: • Olağan zaman aşımı • Olağanüstü zaman aşımı

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN DEVREN EDİNİMİ

Taşınmaz mülkiyetinin devren ediniminde, taraflar arasında edinim nedenini oluşturan bir resmî sözleşmenin varlığı aranır. Resmî senetler ile ifade edilen bu sözleşmeler, taşınmaz mülkiyetinin devri ile mülkiyet hakkı dışındaki diğer aynı hakların tesisi ve devri için tapu sicil müdürlüklerinde düzenlenerek, taraflar ve gerekiyorsa tanıklar tarafından imzalanır ve tapu sicil müdürü tarafından onaylanarak geçerlilik kazanır. Devren Edinim Yöntemleri Satış Satış, taşınmaz mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında bir başka kişi ya da kişilere geçmesini sağlayan hukuki bir işlemidir. Borçlar Kanunu'nun 237-246'ncı maddeleri arasında düzenlenmiştir. Satış, karşılıklı yükümlülükler taşıyan bir akittir. Satıcının yükümlüğü, mülkiyetin alıcı adına tescili için tapu siciline istemde bulunması ve düzenlenen resmî senedi imzalaması; alıcının yükümlülüğü ise satış bedelini belirlenen biçim ve zamanda ödemesidir. Bağış Taşınmaz mülkiyetinin bedelsiz olarak bir başka kişi ya da kişilere aktarılmasını sağlayan bir işlemidir. Borçlar Kanunu'nun 285-298 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bağış işlemi karşılıksız bir işlem olmakla birlikte, bir koşula bağlı veya kimi yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik bağışlar da yapılabilir. Koşullu bağışın en sık görülen biçimi 'bağışlayana dönme koşullu' bağışlamadır. Buna göre; bağışlayan, bağışlananın kendisinden önce ölmesi durumunda, bağışlanan taşınmazın kendisine dönmesi koşulunu koyabilir. Bağışlayana dönme koşulu tapu siciline şerh verilirse geçerli olur. Trampa Trampa (değişim), taraflardan birinin diğer tarafa bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini, diğer tarafın da karşı edim olarak başka bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini devrettiği bir işlemidir. En basit deyimle, bir taşınmaz mülkiyetinin başkasına ait bir taşınmazın mülkiyetiyle değiştirilmesi işlemidir. Borçlar Kanunu'nun 282-284'üncü maddeleri arasında düzenlenmiştir. Trampada, değiştirilen taşınmazların değerleri taraflarca belirlenir. Değiştirilen taşınmazlarının değerlerinin denk olmaması durumunda, denklik aradaki farkın ödenmesiyle sağlanır. Miras payının devri Miras bırakanın ölümü ile miras bırakanın aynı hakları, alacakları, borçları, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetlikleri doğrudan mirasçılara geçer. Mirasın geçmesinden paylaşımına kadar olan süreçte, mirasçılar arasında mirasa konu tüm hak ve borçları kapsayan bir ortaklık meydana gelir. Mirasçılar tüm bu hak ve borçlara elbirliği mülkiyet biçiminde sahip olurlar. Miras payının devri, elbirliği mülkiyet biçiminde aktarılan miras payının mirasçılık ortaklığı bozulmaksızın diğer mirasçılara devredilmesi işlemidir. Elbirliği mülkiyet biçiminde

tasarruf edilen mirasın belirli bir bölümünün ortaklık bozulmadan üçüncü kişilere devri olanaklı değilken, miras payının devri işlemi mirasçılarının mirasçılık paylarının tamamını veya bir bölümünü kendi aralarında devretmelerine olanak sağlar. Bu devir işlemi bir bedel üzerinden yapılıyorsa satış, bedelsiz yapılıyorsa bağış işlemi olarak değerlendirilir. Ölünceye kadar bakma akdi ile devir Ölünceye kadar bakma akdi ile devir, bir kişinin ölünceye kadar kendisine veya bir başkasına bakılması koşulu ile taşınmazının tamamını ya da bir bölümünü bakım yapmayı taahhüt eden kişiye devretmesi işlemidir. Borçlar Kanunu'nun 611-618'inci maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kendisine baktırmak için taşınmazını bağışlayan kişiye 'bakım alacaklısı', taşınmazı karşılığında ölünceye kadar o kişiye bakacak kişiye ise 'bakım borçlusunu' denir. Bakım borçlusunu almış, olduğu taşınmazın değerine ve bakım alacaklısının daha önce sahip olduğu sosyal durumuna göre hakkaniyetin gerektirdiği edimleri yerine getirmekle yükümlüdür. Bakım borçlusunu, bakım alacaklısına özellikle uygun gıda ve konut sağlamak, hastalığında gerekli özenle bakmak ve onu tedavi ettirmek zorundadır. Bakım borçlusunu bir taşınmazını devretmiş olan bakım alacaklısı, haklarını güvence altına almak üzere, bu taşınmaz üzerinde kanuni ipotek tesis ettirme olanağına sahiptir.

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ASLEN EDİNİMİ

Aslen edinim, bir sözleşmeye dayanmaksızın gerçekleşen edinimlerdir. Medeni Kanun'un 705'inci maddesi uyarınca, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur. Buna karşın, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer durumlarda, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Mülkiyeti bu yollarla edinen kişilerin taşınmazları üzerinde tasarrufta bulunabilmeleri için tapu kütüğüne tescil koşulu bulunmaktadır. Örneğin, bir taşınmaz mülkiyetini mahkeme kararı tescilsiz edinen kişi, adına tescil işlemi yaptırmadan o taşınmazı başkasına devir edemez, irtifak hakkı, taşınmaz yükümlülüğü ve rehin hakkı gibi tasarruflarda bulunamaz. Taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişi tescili doğrudan doğruya yaptırabilir. Aslen Edinim Yöntemleri Miras Miras, miras bırakanın aynı haklarının, alacaklarının, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerinin ölüm olayı ile herhangi bir işlem yapılmaksızın yasal veya iradi mirasçılara geçmesidir. Yasal mirasçılar, miras bırakanın Medeni Kanun ile tanımlanmış kan hısımları, eşi, evlatlıkları ve Devlet; iradi mirasçılar ise miras bırakanın bir miras sözleşmesi ya da vasiyetname ile belirlediği kişilerdir. Bu kişiler, mirasa konu tüm hak ve borçlara, tescil yapılmaksızın elbirliği mülkiyet biçiminde sahip olurlar. Tescil istemlerinin yerine getirilmesi için mirasçılarının mirasçılıklarını noterler veya sulh hukuk mahkemelerinden alacakları veraset ilamı (mirasçılık belgesi) ile kanıtlaması gerekir. Cebri icra Cebri icra, borçlunun kendi isteği ve iradesiyle yerine getirmediği borcunun Devlet organları tarafından kamu hukuku açısından yerine getirilmesi amacıyla başvuru olan bir yöntemdir. Cebri icra yolu ile edinim, Medeni Kanun'un 705'inci maddesinde belirtilen tescilsiz edinim yöntemlerinden biridir. İcra dairesi tarafından taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı o taşınmazın mülkiyetini edinmiş olur. Ancak, taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkilerini kullanması için mülkiyet hakkının tapu siciline tescil edilmesi gerekir. Cebri icrada borçlunun arzu ve iradesi söz konusu değildir. Bu nedenle, cebri icra yoluyla edinilen bir taşınmazın yeni alıcısına tescili sırasında malikinin izninin alınmasına ve resmî senet düzenlenmesine gerek yoktur. Cebri icrayı belirten bir belgenin tapu müdürlüğüne sunulmasıyla tescil işlemi yapılır. İşgal İşgal, bir kişinin maliki bulunmayan bir arazide malik olma isteğiyle zilyetliğini tesis etmesidir. Medeni Kanun'un 707'inci maddesi uyarınca, malikin istemiyle adı tapu kütüğünden terkin edilmiş (silinmiş) ve sahipsiz duruma gelmiş taşınmazların mülkiyeti işgal yoluyla kazanılabilir. Tapuda kayıtlı, ancak tapu kaydından malikinin kim olduğu anlaşılabilen taşınmazlar ile tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların mülkiyetinin işgal yoluyla edinilmesi olanaklı değildir. İşgal yoluyla mülkiyet edinimine ilişkin ilkeler şöyle özetlenebilir:

- Sadece tapu siciline kayıtlı olan ve maliklerinin istemiyle adları tapu kütüğünden terkin edilerek sahipsiz hale gelen taşınmazlar işgal yoluyla kazanılabilir. Maliki bulunan taşınmazlar işgal yoluyla edinilemez.
- Tapuda kayıtlı olmasına karşın, malikinin kim olduğunun anlaşılabilmediği taşınmazlar işgal yoluyla edinilemezler. Bu tür taşınmazlar kazandırıcı zaman aşımı ile edinilebilirler.
- Sahipsiz yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, kamu orta malları, vakıf taşınmazları işgal yoluyla edinilemezler. Mahkeme kararları Mahkeme kararları, resmî senet düzenlenmesini gerektirmeyen ve tescilden önce mülkiyetin kazanılmasını sağlayan aslen edinim yöntemlerinden biridir. Kesinleşmiş bir mahkeme kararıyla mülkiyet veya mülkiyete ilişkin aynı hak kazanmış bir kişi bu kararla tapu sicil müdürlüğüne giderek tescil işlemini yaptırabilir. Taşınmazlara ilişkin her mahkeme kararı, bir aynı hakkın edinilmesine neden olmaz. Burada sözü edilen, bir kişiyi, malik ya da sınırlı aynı hak sahibi olarak belirleyen, mülkiyet ve sınırlı aynı haklara ilişkin mahkeme kararlarıdır. Medeni Kanun'un 716'ncı maddesi uyarınca, geçerli bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini isteme konusunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması durumunda hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir. Kamulaştırma Kamulaştırma, kamu yararının gerektirdiği durumlarda yetki verilen kamu idareleri tarafından gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların gerçek değerleri ödenerek kamu mülkiyetine geçirilmesi veya

kamu mülkiyetindeki bir başka taşınmazla trampa edilmesi veya üzerlerinde irtifak hakkı tesis edilmesi sürecidir. Anayasanın 44'ncü maddesi ve Kamulaştırma Kanunu ile düzenlenmiştir. Kamulaştırma, idare ve taşınmaz malikin satın alma usulüyle anlaşması sonucunda rızaen, bu yöntemle sonuca ulaşamaması durumunda asliye hukuk mahkemelerinin vereceği kararlarla hükmen yapılabilir. Hükmen yapılan kamulaştırmalarda mahkemeler tarafından idare adına tescil kararının verildiği anda tescilsiz, aslen mülkiyet edinim durumu ortaya çıkmaktadır.

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMI İLE EDİNİMİ

Aralıksız ve çekişmesiz biçimde süren zilyetliğe dayanarak taşınmaz mülkiyeti zaman aşımı ile edinilebilir. Zilyetlik terimi, taşınır ve taşınmaz şeyler üzerinde herhangi bir çıkar sağlamak, yararlanmak ve kullanmak için fiili egemenlik ve tasarrufta bulunmayı ifade eder. Medeni Kanun'da iki tür kazandırıcı zaman aşımı tanımlanmaktadır: Olağan Zaman Aşımı Tapu kütüğünde malik görünmesine karşın aslında mülkiyet hakkına sahip olmayan bir zilyet belirtilen süre ve koşulları sağlaması durumunda taşınmaz mülkiyetini olağan zaman aşımı ile edinebilir. Olağan zaman aşımı Medeni Kanun'un 712'inci maddesinde şöyle açıklanmaktadır: "Geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez". Olağan zaman aşımı ile mülkiyet edinilmesine ilişkin koşullar şöyle özetlenebilir:

- Tapu kütüğüne kayıtlı olmayan bir taşınmazın mülkiyeti olağan zaman aşımı ile kazanılamaz.
- Kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazların mülkiyeti olağan zaman aşımı ile kazanılamaz.
- Bir kişinin olağan zaman aşımı ile mülkiyet edinebilmesi için o taşınmaza ait tapu kaydında adının geçerli bir hukuki neden olmaksızın yolsuz olarak kaydedilmiş olması gerekir. Sadece tapu kütüğüne adına yolsuz olarak tescil edilen kişiler olağan zaman aşımından yararlanabilirler.
- Tapuda adına yolsuz olarak tescil edilen malikin taşınmazı davasız ve aralıksız olarak 10 yıl zilyetliğinde bulunması gerekir.
- Tapuda adına yolsuz olarak tescil edilen malikin iyi niyetli olması gerekir. Yani kendisinden beklenen bütün özeni göstermiş olmasına karşın, adına mevcut olan tescilin yolsuzluğunu bilmemelidir.
- Tescilin yolsuz olduğunu bilen veya bilebilecek olan kişiler, iyi niyetli sayılmaz.
- İyi niyetin bütün zaman aşımı (10 yıl) süresince varlığı gerekir. Olağanüstü Zaman Aşımı Tapu kütüğünde malik görünmesine karşın aslında mülkiyet hakkına sahip olmayan bir zilyet belirtilen süre ve koşulları sağlaması durumunda taşınmaz mülkiyetini olağan zaman aşımı ile edinebilir. Tapuya kayıtlı olmayan veya tapuya kayıtlı olmasına karşın malikin kim olduğunun anlaşılmadığı durumlarda belirtilen koşulları sağlayan zilyet taşınmaz mülkiyetini olağanüstü zaman aşımı ile edinebilir. Olağanüstü zaman aşımı ile mülkiyet edinilmesine ilişkin koşullar şöyle özetlenebilir:
- Tapu kütüğüne kayıtlı olmayan taşınmazlarla, tapu kütüğüne kayıtlı olmasına karşın kütükten malikin kim olduğunun anlaşılmadığı veya malikin 20 yıl önce gaipliğine karar verilmiş olduğu taşınmazlar olağanüstü zaman aşımı ile edinilebilir.
- Tapu kütüğünde kayıtlı olan ve maliki belli olan taşınmazlar olağanüstü zaman aşımı ile edinilemez.
- Tapuda kayıtlı olan veya olmayan ancak özel mülkiyete elverişli taşınmazlar olağanüstü zaman aşımı ile edinilebilir. Olağanüstü zaman aşımı ile mülkiyeti edinilemeyecek yerler şunlardır:
- Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.
- Kamu yararına terk edilen (meralar, pazar ve panayır yerleri, meydanlar, yollar, parklar)
- Vakıflara ait taşınmazlar

TESİS KADASTROSU – 1

Bu bölüm, kadastro çalışmalarının ülkemizdeki tarihsel gelişimi ile tesis kadastro hazırlık sürecinde izlenen iş süreçlerini öğretmeyi amaçlamaktadır.

ÜLKEMİZDE KADASTRONUN TARİHSEL GELİŞİMİ

658 sayılı Kadastro Kanunu Cumhuriyet dönemindeki ilk kadastro çalışmaları 1925 yılında yürürlüğe giren 658 sayılı Kadastro Kanunu ile başlamıştır. Kanunun amacı, taşınmazlara ait hukuki işlemlerin yapılmasına ve belgelenmesine; taşınmazların geometrik konumlarını, yüzölçümlerini, mevkilerini ve geometrik durumlarını göstermeye; taşınmaz vergisinin belirlenmesine yarayacak defter ve belgelerin düzenlenmesi ve korunması olarak belirlenmiştir. Yasa, bu amacıyla çağdaş çok amaçlı kadastroya yönelik bir anlayış taşımış, ancak 1926 yılında Türk Medeni Kanunu ve 1930 yılında Tapu Sicil Tüzüğü'nün yürürlüğe girmesiyle uygulama yeteneğini kaybetmiş ve 1934 yılında yürürlükten kaldırılmıştır. 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 658 sayılı Kadastro Kanunu'nun yürürlükten kaldırılmasının ardından 1934 yılında kabul edilmiştir. Kanunun amacı, taşınmazların sınırlarının plan üzerinde gösterilmesi ve arazide işaretlenmesi ile sınırlaması yapılan taşınmazların maliklerinin belirlenmesidir. Bu kanun uyarınca yapılan çalışmalarla 1950 yılına kadar kentlerde ve köylerdeki birçok arazi tapuya tescil edilmiştir. Kanun gerekçesinde, taşınmazların değerlerinin belirlenmesi işinin Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü'nün işi olduğu, bu nedenle kadastro ekiplerinin yeniden değer belirleme işinin hem emek hem de para kaybına neden olacağı belirtilerek kadastro ekiplerine değer belirlemeye yönelik bir görev verilmemiştir. 5602 sayılı Tapulama Kanunu 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu bütün ülke topraklarında uygulanmak üzere, köy-kent ayrımı yapmadan uygulanmak üzere hazırlanmıştır. Ancak uygulamada kaldığı sürede, il ve ilçe belediye sınırları içinde kadastro yapımına öncelik ve ağırlık verildiği görülmüştür. Uygulamaların kent topraklarına özgü kalması, çalışmaların yavaş yürümesi üzerine, köy ve bucakların kadastro yapımına 1950 yılında 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Kırsal alanlardaki kadastro çalışmaları bu yasadaki sonradan, 1964 yılında 509 sayılı ve 1966 yılında 766 sayılı tapulama yasaları ile sürmüştür. Kırsal ve kentsel alanlarda farklı yasalarla uygulanan kadastro çalışmaları, 1987 yılında kabul edilen 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile birleştirilmiştir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu Ülkemizde tesis kadastro çalışmaları, 1987 yılından bugüne dek 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile yürütülmektedir. Kadastro Kanunu'nun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topografik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun ön gördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.

TESİS KADASTROSU HAZIRLIK İŞLEMLERİ

Kadastro Bölgelerinin Belirlenmesi İlçelerin idari sınırları içinde kalan alanlara kadastro bölgesi denilir. Kadastro yapılacak bölgeler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM) teklifi ve Çevre ve Şehircilik Bakanının onayı ile belirlenir. Kadastro yapılmasına karar verilen bölgeler en az bir ay önceden Resmi Gazete, radyo veya televizyonda, bölge merkezi ve bağlı bulunduğu ilde, varsa yerel gazetede ilan edilir. Kadastro yapılacak bölgede önceden kurulmuş mevcut kadastro müdürlüğü yoksa, çalışmaları yürütecek kadastro müdürlüğü veya şefliği kurulur. Kadastroya başlanan bölgelerde henüz sırası gelmeyen çalışma alanları içindeki yatırımlarla ilgili mevki ve adaların kadastro giderlerinin tamamının istekte bulunan kamu kurum ve kuruluşlarınca TKGM Döner Sermaye İşletmesi hesabına yatırılması durumunda bu yerlerin kadastro öncelikle yapılır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayı ile kadastro teknik işlerinin bir kısmı veya tamamı gerçek veya tüzel kişilere ihale yolu ile yaptırılabilir. Kadastro Ekiplerinin Oluşturulması Kadastro çalışmalarında sınırlandırma ve tespit işlemleri kadastro ekipleri tarafından yapılır. Kadastro ekibi, en az iki kadastro teknisyeni, mahalle ya da köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşur. Kadastro çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman kadastro başlanılmamış olması durumunda veya tesis kadastro çalışmalarından önce başlanmasına rağmen bitirilmemiş olması durumunda, kadastro ekibine Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman (yüksek) mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat (yüksek) mühendisinin katılması zorunludur. Kadastro ekibi içinde görev yapacak bilirkişiler, belediye olan yerlerde belediye meclisi, köylerde ise köy derneği tarafından belirlenen kişiler arasından seçilir. Bilirkişiler kadastro ekibinin çalışması sırasında kendisine, eşine, usul ve furuuna, kardeşine, kardeşinin çocuklarına ve eşinin usul

ve fûruuna ait tespitler ile bunların hak iddia ettiği tespitlerde ve ayrıca hak iddia edenlerden biri ile kendisi veya usul ve fûruu arasında davası bulunanlara ait tespitlerde de bilirkişi olarak dinlenemezler. Kadastro ekibinde görev yapacak bilirkişilerin aşağıdaki koşulları sağlaması gerekir:

- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması
- 40 yaşını bitirmiş olması
- Medeni haklarını kullanma ehliyetinin bulunması
- En az on yıldan beri o mahalle veya köyde ikamet etmesi
- Yüz kızartıcı bir suçtan kesinleşmiş hüküm giymemiş olması
- Okuma yazma bilmesi Kadastro Komisyonunun Oluşturulması Kadastro komisyonu, kadastro müdürü veya yardımcısının başkanlığında, bir kadastro üyesi ve kontrol mühendisi veya tasarruf kontrol memurundan oluşur. Ormanla ilgili yapılan itirazların incelenmesinde; itiraza konu tespitlerde görev almayan Orman Genel Müdürlüğüne görevlendirilecek bir orman (yüksek) mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat (yüksek) mühendisi kadastro komisyonuna katılması zorunludur. Kadastro komisyonunun görevleri şunlardır:
- Hak sahipleri tarafından, kadastro ekibinin çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar yaptığı itirazları çözümlenmek.
- Kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı olduğu veya tarafların dayandıkları kayıt ve belgeler aynı kuvvet ve kapsamda görülmesi nedeniyle kadastro ekiplerinin karar veremediği konularda karar vermek.
- Çalışma alanı sınırları içinde veya bitişiğindeki taşınmazlar ile dışında toplu olarak bulunan taşınmazlardan kadastro tutanağı düzenlenmeyen yerlerin, kadastroya tabi olması yolunda iddiaları ele almak.
- Kontrol işlemleri sırasında, kontrol elemanları ile kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı bulunması nedeniyle oluşan fikir ayrılıklarını çözümlenmek.
- Kadastro yapılan yerlerde, son beyan dönemi emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmazlara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere vergi değeri takdir etmek. Kadastro Mahkemesinin Kurulması Kadastro çalışmalarının birçok anlaşmazlığa neden olacağı ve bunların genel mahkemelerde görülmesi durumunda bu mahkemelerin iş yükünü artıracacağı gerekçesiyle, her kadastro bölgesinde tek hakimli ve asliye mahkemesi sıfatına sahip uygun sayıda kadastro mahkemesi kurulur. Kadastro mahkemelerinin sonuçlandırdığı davalara ait kararlar kesindir. Yargıtay'da temyiz edilemez. Kadastro mahkemelerinin görevleri şunlardır:
- Aynı kuvvet ve mahiyetteki belgelerin uygulanmasında sonuca varılamayan konulara ilişkin kadastro komisyonu tarafından gönderilen tutanaklara ait davaları çözümlenmek.
- 30 günlük askı ilanı süresi içinde kadastro mahkemesinde açılan davaları çözümlenmek.
- Yerel hukuk mahkemelerinden kadastro mahkemelerine devredilen dava ve dosyaları karara bağlamak.
- Kadastro mahkemelerine dava açıldıktan sonra, tespitten önceki haklara dayanarak, asli müdahil olarak katılanların iddialarına dair uyuşmazlıkları çözümlenmek. Tapu, Vergi Kaydı, Harita ve Diğer Belgelerin Çıkarılması Çalışma alanında kadastro faaliyetlerine başlamadan önce, çalışma alanındaki taşınmazlara ilişkin tapu ve vergi kayıtları çıkartılır. Bu kayıtlar tarih sırasına göre çalışma alanı için düzenlenen tapu ve vergi kayıt defterine yazılır. Ayrıca, bütün resmi daireler tarafından yapılmış harita ve planların (örn. orman sınırlandırma haritaları, kamulaştırma planları) birer örneği istenir Çalışma alanında işe başlamadan önce yerel hukuk mahkemesinden, bu alanda taşınmazlar hakkında görülmekte olan kadastro ile ilgili davalarla, hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davaların listesini alınır. Bu listelerdeki davalı taşınmazların tespitleri yapıldıktan sonra, bunlarla ilgili tutanaklar kadastro mahkemelerine gönderir ve durum yerel mahkemeye bildirilir. Kadastro Çalışma Alanı Sınırlarının Belirlenmesi Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri, kadastro çalışma alanını oluşturur. Kadastroya başlanacak mahalle veya köy, kadastro müdürlüğü tarafından en az 15 gün önce bölge merkezi ile çalışma alanı ve komşu mahalle ve belediyelerde duyurulur. Bu duyuruda çalışma sınırlarının tespitine başlama zamanı belirtilir. Kadastro çalışma alanı, kadastro ekibi tarafından aşağıdaki belge, bilgi ve haritalardan yararlanılarak tespit edilir: • Komşu çalışma alanlarında daha önce yapılarak kesinleşmiş genel sınırlar
- Bilirkişi beyanları
- Sınır kayıtları
- Varsa sınırla ilgili mahkeme kararları
- Tapu, vergi kayıtları ve ispat niteliği olan diğer belgeler
- 1/25.000 ölçekli topografik haritalar hava fotoğrafları veya uydu görüntüleri Kadastro çalışma alanı sınırının tespitinde aşağıdaki ilkelere uyulur:
- İl ve ilçelerin belediye sınırları ile köy sınırlarını dikkate alınır. Ancak belirlenen çalışma alanı sınırları mahalle, belediye, köy idari sınırları sayılmaz.
- Sınıra rastlayan taşınmazlar, bütünlüğün bozulmaması için mümkünse büyük kısmına göre sınır geçirilir.

- Orman Kanunu hükümlerince orman kadastrosu çalışmaları sonucu oluşturulan orman sınır haritaları varsa araziye uygulanır.
- Taraflar arasında genel sınır anlaşmazlığı durumunda teknisyenler tarafından bilgi/beyan ve belgelere dayanılarak sınır re'sen tespit edilir. Varsa muhalefet şerhleri belirtilir. İhtilafı sınırlar sınırlandırma krokisinde kesik çizgilerle gösterilir.
- Çalışma alanının sınır noktalarına belirtme tesisleri konulur. Sınır noktası tesisleri yol kenarlarına ve kolay kaybolmayacak ve tahrip edilemeyecek yerlere yerleştirilir. Kadastro çalışma alanı sınır krokisinin hazırlanması Çalışma alanı sınır noktalarına zemin işaretleri konulur. Zemin işaretleri için röper krokileri düzenlenir. Sınır noktalarının ölçümü Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinde belirtilen ilkelere göre yapılır. Çalışma alanı krokisinin bir örneği kadastro mahkemesine, belediye başkanları ile muhtarlarımıza gönderilir. Ayrıca muhtarlıklarda ilan edilir. İlan tarihinden itibaren 7 gün içinde ilgili belediye başkanı, mahalle veya köy muhtarı ve orman idaresinin yerel kuruluşu ile sınırdaki taşınmazlara ilişkin özel ve tüzel kişiler kadastro müdürlüğüne itiraz edebilirler. Ada Bölümleme Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal gibi yapay ve dere, göl, deniz gibi doğal sınırlarla veya kadastro çalışma alanı sınırları ile ya da devlet demiryolları arazisi ile çevrili parseller topluluğuna kadastro adası denir. Kadastro çalışma alanı sınırları belirlendikten sonra, bu sınırlar içinde kalan alanlar kadastro adalarına bölünür. Kadastro adaları, yaklaşık ölçekli ada bölümleme krokileri ile gösterilirler. Adalar, kuzey batıdan itibaren 101'den başlayarak saat istikameti yönünde numaralandırılır. İl, ilçe, bucak, belediye veya köy sınırları içindeki tüm mahallelerin sınırlandırma işleri tamamlanıncaya kadar ada numaraları birbirini izler. Bir mahalledeki adalar numaralandırılmadan başka bir mahalledeki adalara numara verilmez. Sınırlandırma Yapılacak Ada ve Mevki İlanı Kadastro teknisyenleri, hangi mevki veya adada kadastro çalışmasına başlayacaklarını en az yedi gün önceden alışılmış araçlarla ilgili köy veya mahallede ilan ettirir ve ilan yapıldığına dair bir tutanak düzenler.

TESİS KADASTROSU – 2

Bu bölüm, tesis kadastrounun sınırlandırma ve tespit işlemlerine ilişkin temel kavramları, bu işlem süreçlerinde izlenen adımları, sınırlandırma ve tespit işlemlerinde uygulanan ilkeleri açıklamaktadır.

SINIRLANDIRMA ve TESPİT İŞLEMLERİ

Sınırlandırmada, taşınmazın geometrik ve hukuki durumlarını belirlemeye yarayacak tüm belge, plan ve haritalardan (örn. tapu kaydı, vergi beyanı) yararlanılır. Bu belirlemede, belgelere aykırı olmayan ve ilgililerince onaylanan zemindeki mevcut sınırlar da dikkate alınır. Kadastro teknisyenleri, ilgili belgeleri en az üç bilirkişi ile muhtarın bilgilerinden de yararlanarak inceler, hazır buldukları takdirde mal sahipleri ile ilgililerin huzurunda mahalline uygulayarak parsellerin sınırlarını ve hak sahiplerini belirler. Teknisyenler, elde ettikleri bilgi ve buna dair kanaatleri her taşınmaz için düzenleyecekleri kadastro tutanağında belirtirler. Sınırlandırmada kullanılan belgeler, kadastro tutanağının ilgili sütununa işlenir ve ilgisine alındı belgesi verilir. Sınırlandırma, kadastral harita veya büyütülmüş fotoğraf veya röperli kroki üzerinde gösterilir; ihtilafli sınırlar ayrıca belirtilir. Kadastro teknisyenleri, bilirkişilerin bilgi ve beyanlarıyla kanaate varamadıkları durumda, bunların beyanlarına bağlı olmaksızın, diğer kimselerin bilgi ve belgelerine başvurabilirler. Ancak muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanlarına aykırı olarak yapılan tespitlerin kayıt ve belgelere dayandırılması, sebeplerinin kadastro tutanağında açıklanması, bu şekilde yapılacak tespitte muhtar ve bilirkişilerin muhalif olmaları hâlinde muhalefet şerhi yazılmak suretiyle imzalarının alınması gerekir.

Sınırlandırma ve tespit konularında kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı olması durumunda veya tarafların dayandıkları kayıt ve belgeler aynı kuvvet ve mahiyette görüldüğü durumda taşınmaza ait tutanak gerekçesi ile birlikte çözümlenmek üzere kadastro komisyonuna gönderilir. Harita, plan ve krokiye dayanan kayıt ve belgelere göre sınırlandırma Kayıt ve belgeler, harita, plan ve krokiye dayanmakta ve bunların uygulanması olanaklı ise, bu harita, plan ve krokideki sınırlara uyulur. Kayıt dayanağı bu belgelerin, yapım tekniği, detay noksanlıkları gibi nedenlerle ait olduğu taşınmazların fiilî sınırlarına uygun olmadığı belirlenmesi durumunda, sınırları sabit taşınmazlar için sınırlandırma ihtilafsız fiilî sınırlara göre yapılır. Bu belgelerden birine dayanılmakla birlikte sınırları sabit olmayan ya da sınır ihtilafı bulunan taşınmazlar ise, bu belgelerin uygulanabilir olması durumunda aynen uygulanmak, aksi durumda şekil ve miktarları ile kenar uzunlukları bir arada değerlendirilerek belirlenecek hatlara göre sınırlandırılır. Kamu kurum ve kuruluşlarınca yaptırılmış olan harita ve planlar aynen uygulanır ve bunların bitişiğindeki diğer taşınmazların müşterek sınırları bu uygulama sonucuna göre belirlenir. Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıt ve belgelere göre sınırlandırma Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar, yerlerine uygulanabiliyor ve ihtilafsız olarak kullanılıyorsa bu sınırlara göre tespit yapılır. Kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte ise, kayıt ve belgelerde belirtilen miktar esas alınarak tespit yapılır. Ancak, değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırdaki taşınmazların kayıtları, fiziki yapıları ve konumları itibarıyla belli bir yeri kapsıyorsa, tespit o sınır esas alınarak yapılır.

Sınırlandırma krokilerinin hazırlanması Sınırlandırma işleminin tamamlanmasının ardından, taşınmazların cinsi, sınırları ile bu sınırlar içindeki doğal ve yapay tesisler yaklaşık bir ölçekte gösteren sınırlandırma krokileri hazırlanır. Sınırlandırma krokileri, ölçü işlerinden önce düzenlenir ve ölçü krokilerinin hazırlanmasına temel oluşturur. Ölçü krokileri Sınırlandırma krokileri ile sınırları belirlenen parsellerin ölçüleri yapılır ve ölçülen bütün detaylar ölçü krokilerinde gösterilir. Ölçü krokilerinde ayrıca, parsel içindeki yüzölçümü 5m² den büyük kalıcı eklentiler ile taşınmaz sınırlarını oluşturan sulama-kurutma tesisleri, kanal, hendek, duvar, tel örgü ve çitler, yollar, demiryolu ve geçitleri, köprü ve menfezler, bentler, çeşmeler, enerji hat ve direkleri gösterilir. Parsellerin alan hesabı, paftalama ve arşiv işleri Kadastro planları, standart pafta bölümlemesi ve projeksiyon sisteminde, ölçü krokilerinde belirtilen ölçü değerleri temel alınarak hazırlanır. Ardından ölçü değerlerine göre hesaplanan koordinat bilgileri üzerinden parsellerin alan hesapları yapılır. Mülkiyet Hakkının Tespiti İşlemleri Mülkiyet hakkının tespiti işlemleri; tapuda kayıtlı taşınmazlar, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar, kamu malları ve ihya edilen taşınmazlar başlıkları altında aşağıda özetlenmiştir. Tapuda kayıtlı taşınmazlarda mülkiyet hakkının tespit işlemleri Mülkiyete konu taşınmaza kayıt sahibi veya mirasçıları zilyet bulunuyorsa;

- Kayıt sahibi adına,
- Kayıt sahibi ölmüş ise mirasçıları adına (veraset belgesine göre, veraset belgesi yoksa muhtar ve

bilirkişi beyanlarının köy nüfus defteri ya da nüfus idarelerinden alınacak vukuatlı nüfus kayıt örneklerindeki bilgilerle karşılaştırılıp uyum sağlandıktan sonra yapılır),

• Mirasçılar tayin edilemezse, ölü olduğu yazılmak suretiyle kayıt sahibi adına tespit yapılır.

Taşınmaza, kayıt sahibi veya mirasçılardan başkası zilyet bulunuyorsa;

• Kayıt sahibi veya mirasçılarının kadastro teknisyeni huzurunda onay vermeleri halinde zilyet adına,

• Zilyet, taşınmazı, kayıt malikinden veya mirasçılardan veya temsilcilerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini (kazandığını), onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl boyunca çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde, zilyet adına,

• Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine (kayıplığına) hüküm verilmiş ya da kayıt sahibinin tapu sicilinden kim olduğu anlaşılammış ise, çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kişi adına tespit yapılır. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda mülkiyet hakkının tespit işlemleri Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam alanı sulu topraklarda 40, kuru topraklarda 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir. Sulu veya kuru arazi ayrımı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılır. Taşınmazın, 40 ya da 100 dönüm kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması gerekir:

• 31.12.1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,

• Onaylı irade suretleri ile fermanlar,

• Geçerli müteveli, sipahi, mültezim, temessük veya senetleri,

• Kayıtları bulunmayan tapu ve kaldırılan hazine-i hassa senetleri veya geçici tasarruf ilmühaberleri,

• Onaysız tapu yoklama kayıtları,

• Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,

• Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,

• Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları. Kamu mallarında mülkiyet hakkının tespit işlemleri Kamunun ortak kullanmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler (örn. hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği adlarına tespit edilir. Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmazlar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmazlar kamu orta malları siciline kaydedilir. Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir. 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. Hazine adına mülkiyet hakkının tespit işlemleri Özel ve tüzel kişiler adına tespit koşulları gerçekleşmeyen ve tescile tabi bulunan taşınmazlar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler hazine adına tescil edilir. Özel kanun hükümlerine tabi olan ormanlar sınırlandırılarak orman özelliği ile hazine adına tespit ve tescil edilir. Orman sayılmayan devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek harcanıp imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmazlar, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tespiti ile ilgili koşullar var ise imar ve ihya edenler adına, aksi durumda hazine adına tespit edilir. İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmazlarda bu hüküm uygulanmaz. Kroki, Tutanak ve Ölçümlerin Kontrolü Kadastro müdürü tarafından görevlendirilen kontrol elemanları kadastro tutanağı ve bunları tamamlayan belgeleri gerektiğinde arazide inceleme yaparak kontrol eder. İnceleme sonucu belirlenen teknik, idari ve hukuki eksik ve yanlışlıklar, kadastro ekibine tamamlattırılır veya düzeltilir.

Kadastro Tespitine Yapılan İtirazlar Hak sahipleri, kadastro tutanağı düzenlendikten sonra kadastro ekibi çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar sınırlandırma ve tespitlere itiraz edebilirler. İtiraz, kadastro müdürlüğüne yapılır. İtirazlar kadastro komisyonları tarafından ele alınır. İtiraz sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Gelişigüzel itirazların önlenmesi amacıyla, sadece belgeye dayalı itirazlar komisyonca incelenir. İtirazları yerinde görülmeyen kişilerin ilan süresi içinde de dava açma hakkı saklıdır. Kadastro Harçlarının Belirlenmesi Kadastro ile tespit edilerek tapu siciline tescil edilecek taşınmazların emlak vergi değeri üzerinden Harçlar Kanunu ile belirlenen oranlarda kadastro harcı tahakkuk ettirilir. Askı İlanı Sınırlandırma ve tespit sonucu düzenlenen kadastro tutanaklarına dayalı olarak askı cetvelleri düzenlenir. Bu cetveller ve pafta örnekleri, müdüriyette ve ayrıca muhtarın çalışma yerinde 30 gün süre ile ilan edilir. İtirazı olanların ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açabileceklerini belirtir. Bu ilanda kadastro harçları da gösterilir. Kadastro müdürü bu işlemleri, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten

itibaren en geç üç ay içinde yapmak zorundadır. Yapılan ilanlar, ilgili gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzelkişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Tutanakların Kesinleşmesi İtiraz edilmeyen ve davalı olmayan kadastro tutanakları, sınırlandırmalar ve tespitler 30 günlük askı ilanı sonunda kesinlik kazanır. Kesinlik kazanan kadastro tutanakları müdür tarafından onaylanır. Davalı taşınmazlara ait tutanaklar, sınırlandırma ve tespitler ancak kadastro mahkemesinin kararı sonucunda kesinleşir. Kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç üç ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir. Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz.

SON İŞLEMLER

Tapu kütüğüne tescil Tescil işlemleri kadastro mahkemesince kesinleşen veya ilan süresince itiraz edilmeden kesinleşen tutanak ve eklerine dayanarak yapılır. Taşınmazlar, kesinleşme tarihleri tescil tarihleri olarak gösterilerek en geç üç ay içinde ada ve parsel sırasına göre tapu kütüklerine kaydedilir. Eski tapu kayıtlarının kapatılması Kadastrosu tamamlanan çalışma alanı içinde kalan eski tapu kayıtları kapatılarak, işleme tabi kayıt niteliğini kaybederler. Bu kayıtlara dayanılarak işlem yapılamaz. Çaplı tasarruf belgelerinin ilgililerine dağıtımı Taşınmaza ait konum, kütük, vergi, kıymet, mülkiyet bilgileri yanı sıra taşınmazın komşu parsel ve yollarla olan durumunu gösteren krokisinin de bulunduğu çaplı tasarruf belgeleri tescil işlemleri tamamlandıktan sonra ilgililerine dağıtılır. Devir ve teslim Kadastrosu biten çalışma alanlarına ait bütün tutanak ve ekleri ile paftaları mahalle ya da köy itibarıyla ve ada, parsel sırasınca ayrı klasörlerde toplanarak ve bir cetvele bağlı olarak tapu sicil müdürlüğüne devredilir. Pafta ve teknik belgelerin asılları kadastro müdürlüğünde saklanır. Kadastro paftalarının birer örnekleri ile hazırlanan tapu kütüklerinin birer kopyası TKGM'ye gönderilir.

TALEBE BAĞLI KADASTRAL İŞLEMLER

Taşınmazların tesis kadastro ile belirlenen geometrik ve hukuki durumları ilgilerinin talebi üzerine yapılan değişiklik işlemleri veya ilgili idareler tarafından yapılan veya yaptırılan tescile tabi işlemler sonucunda değişebilir. Talebe bağlı değişiklik işlemleri, ilgisinin doğrudan kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro bürolarına başvurduğu, taleple ilgili teknik işlemlerin kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro büroları tarafından yürütüldüğü süreçlerdir. Talebe bağlı değişiklik işlemleri, plan örneği (çap) düzenlenmesi, yer gösterme, aplikasyon, cins değişikliği, aynı irtifak hakkı tesisi ve birleştirme (tevhit) işlemlerini içerir. Bu işlemlerden plan örneği düzenlenmesi aplikasyon, yer gösterme tescile tabi olmayan; cins değişikliği, irtifak hakkı tesisi ve birleştirme tescile tabi değişiklik işlemleridir. Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun ile plan örneği düzenlenmesi dışındaki talebe bağlı işlemler, lisanslı harita ve kadastro bürolarının kurulmuş olduğu yerlerde bu bürolar tarafından yapılmaktadır.

TESCİLE TABİ OLMAYAN TALEBE BAĞLI KADASTRAL İŞLEMLER

Plan Örneği Düzenlenmesi Plan örneği (çap), parselin tapu planından aynen alınan örneğidir. Bu belge, talep konusu parselin sınırlarını, komşu parselleri, varsa karelajları ile birlikte pafta ölçeğini belirtecek biçimde hazırlanır. Plan örneğinde ölçü değerlerine ilişkin bilgiler gösterilmez. Yer Gösterme Parselin veya bağımsız bölümün bulunduğu yerin, herhangi bir ölçü yapmadan yerinde ilgisine gösterilmesi işlemidir. Parsel yerinin gösterilmesinde pafta örneğinden, bağımsız bölüm yerinin gösterilmesinde bağımsız bölümün bulunduğu parseli gösterir pafta örneği ile bağımsız bölüm planı ve vaziyet planı örneğinden yararlanır. Yer gösterme işlemi için duyarlılığı ± 5 metreyi geçmeyen el GPS'leri kullanılabilir. Parselin yer gösterme işleminin sonunda, parselin yerini, bilinen yollara ve tesislere göre gösteren ölçeksiz bir kroki düzenlenir. Yerleşik alanlarda cadde/sokak adı ile kapı numarası da belirtilir. Bağımsız bölümün yer gösterme işlemi sonunda ise, bağımsız bölümün bulunduğu bina bilinen yollara ve tesislere göre tarif edilerek binanın bulunduğu cadde/sokak ve varsa bina adı, kapı numarası, kat adedinin de belirtildiği ölçeksiz krokisi düzenlenir. Aplikasyon Aplikasyon, taşınmaza ait mülkiyet veya arzi irtifak hakkı sınırlarının, tapu planındaki bilgi ve belgelerine uygun biçimde zeminde işaretlenerek belirlenmesi işlemidir. Aplikasyon işlemine ilişkin ilkeler şöyle belirlenmiştir:

- Aplikasyon yapılacak parselin kadastral kayıtlarında teknik bir hata varsa, hata mevzuata göre giderildikten sonra aplikasyon işlemi yapılmalıdır.
- Aplikasyonda parsel sınır noktalarının orijinal ölçü krokisinde belirtilen ölçü değerlerine göre zemine uygulanması esastır. Ölçü değerlerinin uygulanamaması durumunda, paftasından hesapla bulunacak yeni değerlerle aplikasyon yapılabilir.
- Aplikasyonu yapılan parselin zeminde belirli olmayan sınır noktaları işaretlenir. Sınır noktaları, çevresindeki mevcut yapı, elektrik direği, kuyu gibi noktalardan röperlenir.
- Parselin kadastral kayıtlarında teknik hata olmamasına karşın aplike edilen sınır noktaları zemindeki sınırlara uymuyorsa; pafta değerleri esas alınır.
- Yapılan aplikasyon sonucunda herhangi bir tecavüzün bulunması durumunda tecavüzün şekli ve miktarı ölçüleri ile birlikte krokide gösterilir.
- Aplikasyon işlemi sonucunda aplikasyon krokisi düzenlenir. Bu krokide, aplikasyonda kullanılan yer kontrol noktaları ve parsel köşe noktalarının koordinat değerleri, aplikasyon ölçü değerleri ve tapu planının yapımındaki yanılma sınırları belirtilir. Grafik paftalarda aplikasyon Grafik paftalar, ilk kadastro çalışmalarında, bir referans sistemine bağlı olmadan ada bazında takeometrik veya prizmatik ölçülerle üretilmiş haritalardır. TKGM'nin 2010/4 sayılı Genelgesinde paftası grafik yöntemle üretilen parsellerin aplikasyonuna ilişkin ilkeler şöyle açıklanmaktadır:
- Grafik paftalarda bulunan parsellerin aplikasyonu, paftanın üretiminde kullanılan yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılmalıdır.
- Paftanın üretiminde kullanılan kontrol noktaları zeminde mevcut ise parsel ölçü krokisindeki ölçü değerleri ile zemine aplike edilir.
- Paftanın üretiminde kullanılan kontrol noktaları zeminde mevcut değil ise; zeminde ve paftada ortak olan sabit noktalar aranır. Parselin aplikasyon elemanları bulunan sabit noktalar referans alınarak paftasından elde edilir. Parsel sınır noktaları, zemindeki ortak sabit noktalara dayalı olarak paftasından alınan aplikasyon elemanları değerlerine göre aplike edilir.

• Parselin yakınında referans olarak alınacak sabit nokta bulunmaması durumunda, parsel zeminde çevresi ile birlikte ölçülür. Ölçü değerleri, bilgisayar ortamına aktarılarak paftanın raster görüntüsü ve varsa ortofoto haritaları ile karşılaştırılarak uyum sağlayan noktalar ortak sabit nokta kabul edilir ve parselin aplikasyonu bu noktalara göre hazırlanacak değerlerle yapılır. Ölçü değerlerinin bulunmaması, belgelerinin yıpranmış veya okunamaz olması durumunda, Sayısallaştırma Yönetmeliğine göre pafta sayısallaştırılır ve sayısallaştırılan değerlere göre aplikasyon yapılır. Klasik paftalarda aplikasyon Klasik paftalar, yerel veya ülke koordinat sisteminde üretilmiş paftalardır. 1968 yılından önce yerel sistemde kapalı poligon geçkilerinden, 1968 yılından sonra ülke nirengi ağına dayalı ölçülerle hazırlanmıştır. Kırsal alanlarda takeometrik, kentsel alanlarda prizmatik alım kullanılmıştır. TKGM'nin 2010/4 sayılı Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkında Genelge'si paftası klasik yöntemle üretilen parsellerin aplikasyonuna ilişkin ilkeleri şöyle açıklamaktadır:

• Klasik paftalarda bulunan parsellerin aplikasyonu, paftanın üretiminde kullanılan yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılmalıdır.

• Paftanın üretiminde kullanılan kontrol noktaları zeminde mevcut ise; parsel harita yapımında düzenlenen ölçü krokilerinde belirtilen ölçü değerleri ile zemine applike edilir. Ölçü değerlerinin uygulanmaması durumunda paftasından hesapla bulunacak yeni değerlerle işlem yapılır.

• Paftanın üretiminde kullanılan kontrol noktaları zeminde mevcut değil ise; applike edilecek parselin sınır nokta koordinatları kadastro ölçü krokileri ve değerlerinden yararlanarak ada bazında hesaplanır. Daha sonra zeminde mevcut yer kontrol noktalarına göre nokta sıkıştırması yapılır. Nokta sıkıştırması ile üretilen yeni yer kontrol noktalarının koordinatları paftasına işlenir. Parselin aplikasyon elemanları, yeni yer kontrol noktaları referans alınarak paftasından elde edilir. Aplikasyonu yapılacak parsel sınır noktaları, bu noktalara dayalı olarak paftasından edinilen değerlerle zemine applike edilir.

Fotogrametrik paftalarda aplikasyon Fotogrametrik paftalar, hava fotoğraflarının değerlendirilmesi sonucu üretilmiş ülke koordinat sistemine dayalı paftalardır. TKGM'nin 2010/4 sayılı Genelgesi uyarınca, fotogrametrik paftalardaki parsellerin aplikasyonunda öncelikle aplikasyonu yapılacak parselin ve çevresindeki parsellerin zemin kontrolleri yapılarak değişmemiş ortak sabit sınır noktaları belirlenir. Belirlenen bu ortak noktalara dayalı olarak aplikasyon elemanları paftasından elde edilerek kutupsal ya da prizmatik yöntemlerle aplikasyon yapılır. Sayısal paftalarda aplikasyon Sayısal paftalar, ülke nirengi ağına dayalı üretilmiş, parsel sınır noktaları koordinat değerlerinin belirli olduğu paftalardır. TKGM'nin 2010/4 Genelgesi uyarınca, sayısal paftada yer alan bir parselin aplikasyonu, parselin sınır nokta koordinatları esas alınarak, yersel veya uydu teknikleri ile yapılır.

TESCİLE TABİ TALEBE BAĞLI KADASTRAL İŞLEMLER

Cins Değişikliği Bir taşınmazın tapu kütüğündeki niteliğinin yapısızdan yapıya, yapıdan yapısıza; bağ, bahçe, tarladan arsaya veya araziden bağ, bahçe, tarlaya dönüştürmek için yapılan işlemidir.

Yapısızken yapıya duruma gelen taşınmazların cins değişikliği işlemleri için yapının mevzuata uygun inşa edilerek yapı kullanma izin belgesini almış olması, yapı ve bağımsız bölümlerin vaziyet ve bağımsız bölüm planlarının yapılmış olması gerekir. Yapı kullanma izin belgesi, yapı tamamen bittiği durumda tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı durumda da bu kısımlarının kullanılabilmesi için yapı iznini veren belediye, valilikten alınması zorunlu izin belgesidir. Vaziyet planı; parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik altyapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim plânındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plândır. Bağımsız bölüm planı ise; kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projedir. Bina yapımı ve yıkımı ile ilgili olmayan ve taşınmazın bağ, bahçe, tarla vb. niteliğindeki, arsa, findıklık, zeytinlik, sera niteliğine dönüştürülmesi veya tersi işlemlerde ise araziye gidilmeden ilgili kamu kuruluşundan alınmış belge ya da rapora dayanılarak cins değişikliği yapılır. TKGM'nin 2010/4 sayılı Genelgesi cins değişikliği işleminde izlenecek süreci şöyle açıklamaktadır:

• Büro çalışmaları: Büroda gerekli inceleme ve ön hazırlıklar yapılır. İşleme konu parsellerin pafta çizimi kontrol edilir; çizimde bir hata belirlenirse mevzuat gereği düzeltilir.

• Arazi çalışmaları: Yapısız iken yapıya duruma gelen taşınmazın cins değişikliği işleminde zeminde ölçü yapılması gerekir. Diğer cins değişikliği işlemlerinde zemin ölçüsü yapılmaz. Bina zeminde yer kontrol noktalarına dayalı olarak ölçülür.

• Tescil bildirim düzenlenmesi: Yapılan işlemin tapu sicil müdürlüğü tarafından tescil edilmesi için durumu açıklayan tescil bildirim belgesi düzenlenir. Tescil bildirim kroki bölümünde işleme ilişkin geometrik bilgiler, diğer bölümünde ise taşınmazın tapu kaydı ve yapılan değişikliğe ilişkin açıklamalar verilir. Lisanslı harita ve kadastro büroları tarafından hazırlanan tescil bildirimleri kadastro müdürlükleri tarafından kontrol edilir ve onaylanır.

• Tapuya tescil: Tescil bildirimleri ve ekleri tescil için kadastro müdürlüğü tarafından ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir, cins değişikliği işlemi tescil bildiriminde belirtilen biçimde tapuya tescil

edilir

- Tapuya tescil: Tescil bildirimleri ve ekleri tescil için ilgili tapu sicil müdürlüğüne tescil için gönderilir.
- Paftanın ve fen klasörünün güncellenmesi: Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildirim ve eklerinin aslı tapu sicil müdürlüğünde kalır, diğer nüshaları kadastro müdürlüğüne iade edilir. Kadastro müdürlüğü, tescilden sonra pafta ve fen klasöründe gerekli güncellemeleri yapar. İrtifak Hakları İrtifak hakkı, Medeni Kanun'un 929'uncu maddesine göre bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yükür. Bu yük, yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmasına, öte yandan yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasını ve yararlanmasını sağlar. Medeni Kanun ile tanımlanmış türlü irtifak hakları bulunmaktadır. Bu irtifak hakları içinde, geçit hakkı (örn. bir parselin yola ulaşmak için bir diğer parselin üzerinden geçmesi) ile mecra hakkının (örn. parselin altından boru hattı geçmesi) tapuya tescil edilmesi için öncelikle irtifak hakkının kapsadığı alan ve derinliğin belirlenmesi gerekir. Bu belirlemede, irtifak hakkı güzergâhını belirten projenin sunulması veya irtifak hakkı güzergâhının ilgililerince zeminde işaretlenmiş olması zorunludur. TKGM'nin 2010/4 sayılı Genelgesi irtifak hakkı tesisi işleminde izlenecek süreci şöyle açıklamaktadır:
 - Büro çalışmaları: Büroda gerekli inceleme ve ön hazırlıklar yapılır. İşleme konu parsellerin pafta çizimi kontrol edilir; çizimde bir hata belirlenirse mevzuat gereği düzeltilir.
 - Arazi çalışmaları: Parsel yerine gidilir. İrtifak hakkı geçiş güzergâhı, yer kontrol noktalarına dayalı olarak ölçülür.
 - Değişiklik tasarım krokisi: Zemin çalışmalarından tesis edilmesi öngörülen irtifak hakkının imar mevzuatına uygun olup olmadığının denetlenmesi için belediye veya valiliğe gönderilmek üzere değişiklik tasarımı belgesi düzenlenir. Kroki kısmına parsellerin şekli ve irtifak hakkı geçiş güzergâhı ile güzergâhın yüzölçümü gösterilir.
 - Encümen veya il idare kurulu kararı: İrtifak hakkı tesisinin, imar mevzuatına uygunluğunun onayı için değişiklik tasarımı belgesi belediye veya valiliğe gönderilir. Onaylanan değişiklik tasarımı belgesi kadastro müdürlüğüne gönderilir.
 - Tescil bildirim düzenlenmesi: Yapılan işlemin tapu sicil müdürlüğü tarafından tescil edilmesi için durumu açıklayan tescil bildirim belgesi düzenlenir. Tescil bildirim kroki bölümünde işleme ilişkin geometrik bilgiler, diğer bölümünde ise taşınmazın tapu kaydı ve yapılan değişikliğe ilişkin açıklamalar verilir. İşlemin lisanslı bürolarca yapılması durumunda tescil bildirimleri kadastro müdürlükleri tarafından kontrol edilir ve onaylanır.
 - Tapuya tescil: Tescil bildirimleri ve ekleri tescil için kadastro müdürlüğü tarafından ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir, irtifak hakkı tescil bildiriminde belirtilen biçimde tapuya tescil edilir.
 - Paftanın ve fen klasörünün güncellenmesi: Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildirim ve eklerinin aslı tapu sicil müdürlüğünde kalır, diğer nüshaları kadastro müdürlüğüne iade edilir. Kadastro müdürlüğü, tescilden sonra pafta ve fen klasöründe gerekli güncellemeleri yapar. Birleştirme Birbirine bitişik birden çok parselin tek bir parsel haline dönüştürülmesi işlemidir. Birleştirilecek parseller imar planı sınırları içindeyse ve İmar Kanunu'nun 18'inci maddesine göre henüz uygulama yapılmamışsa aynı yasanın 15 ve 16'ncı maddeleri uyarınca birleştirme yapılır. İmar planı bulunmayan yerlerde, Plansız Alanlarda Uygulanacak Yönetmelik'te belirtilen ilkelere göre birleştirme yapılır. TKGM'nin 2010/4 sayılı Genelgesi birleştirme işleminde izlenecek süreci şöyle açıklamaktadır:
 - Büro çalışmaları: Büroda gerekli inceleme ve ön hazırlıklar yapılır. İşleme konu parsellerin pafta çizimi kontrol edilir; çizimde bir hata belirlenirse mevzuat gereği düzeltilir.
 - Arazi çalışmaları: Bir kontrol ve ölçü zorunlu olmadıkça birleştirme işlemi için araziye gidilmez.
 - Değişiklik tasarım krokisi: Birleştirme işleminin imar mevzuatına uygun olup olmadığının denetlenmesi için belediye veya valiliğe gönderilmek üzere değişiklik tasarımı belgesi düzenlenir. Kroki kısmına parsellerin şekli çizilir. Birleştirme sonrası iptale edilecek sınırlar "X" işaretiyle gösterilir. Köşe koordinat değerleri ve yüzölçümleri yazılır.
 - Encümen veya il idare kurulu kararı: Birleştirme işleminin, imar mevzuatına uygunluğunun onayı için değişiklik tasarımı belgesi belediye veya valiliğe gönderilir. Onaylanan tasarım kadastro müdürlüğüne gönderilir.
 - Tescil bildirim düzenlenmesi: Tescil bildirim düzenlenir. Birleştirme sonucu oluşan parselin varsa tüm cephe ölçüleri gösterilir. Birleştirilen parseller arasındaki sınırlar "X" işareti ile iptal edilir. Zeminde ölçü yapılmışsa zemin ölçüleri ve ölçüde kullanılan kontrol noktalarının koordinatları yazılır. Parsellerin cinsleri birbirinden farklı ise birleştirmeden sonra, yeni oluşan parselin cinsi, birleştirilen parsellerin cinslerinin tümünü ifade edilecek şekilde belirtilir. Örneğin; 'bağ' vasıflı taşınmazla, 'bahçe' vasıflı taşınmaz birleşiyorsa yeni parselin cinsi, 'bağ ve bahçe' olarak yazılır. "İşlemin lisanslı bürolarca yapılması durumunda tescil bildirimleri kadastro müdürlükleri tarafından kontrol edilir ve onaylanır.
 - Tapuya tescil: Tescil bildirimleri ve ekleri tescil için kadastro müdürlüğü tarafından ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir, birleştirme tescil bildiriminde belirtilen biçimde tapuya tescil edilir.

- Paftanın ve fen klasörünün güncellenmesi: Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildirim ve eklerinin aslı tapu sicil müdürlüğünde kalır, diğer nüshaları kadastro müdürlüğüne iade edilir. Kadastro müdürlüğü, tescilden sonra pafta ve fen klasöründe gerekli güncellemeleri yapar.

TESCİLE KONU HARİTA VE PLAN UYGULAMALARI

Taşınmazların tesis kadastro ile belirlenen geometrik ve hukuki durumları ilgililerince yapılan veya yaptırılan tescile konu harita ve plan uygulamaları sonucu değişebilir. Tescile konu harita ve plan uygulamaları, ayırma, yola terk, yoldan ihdas, sınırlandırma, parselasyon, kamulaştırma işlemlerini içerir. Tescile konu harita ve planların düzenlenmesine ilişkin yasal esaslar Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliğiyle, teknik esaslar Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ile düzenlenmiştir. Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği uyarınca, bu harita ve planların yapımından harita-kadastro mühendisi, kontrolünden de kadastro müdürlükleri sorumludur. Ayırma Ayırma (ifraz) ilgisinin talebi üzerine bir parselin iki veya daha fazla parsel bölünmesi işlemidir. İmar planı sınırları içinde yapılacak ayırma işlemlerinin, İmar Kanunu, imar planı ve plan notlarına göre, imar planı ve notlarında hüküm bulunmuyorsa Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen ilkelere göre; imar planı olmayan yerlerde yapılacak ayırma işlemlerinin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre; imar planlarında tarım arazisi olarak belirlenen parseller ile plansız alanlarda bulunan tarım arazilerinin ayırma işlemlerinde ise Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile belirlenmiş ilkelere göre yapılması zorunludur. İmar planı sınırları içinde kalan parsellerin ayrılması İmar planı sınırları içinde yapılacak ayırma işlemleri İmar Kanunu'nun 15'inci maddesiyle şöyle düzenlenmiştir: 'İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır. İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir. İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.' İmar planı sınırları dışında kalan parsellerin ayrılması İmar planı bulunmayan ve/veya son nüfus sayımına göre nüfusu 10.000'in altında olan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde, köy ve mezarların yerleşik alanlarında, imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskân dışı alanlarda ayırma işleminin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygun olması gerekir. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin ayırma işlemine ilişkin koşulları şöyledir:

- Ayırma işlemiyle oluşturulacak parsellerin genişlikleri 20 metreden, parsel derinlikleri 30 metreden az olamaz.
- Ayırma işlemiyle oluşturulacak parsellerin tapu planlarında gösterilen kamuya geçmiş bir yola cephesinin bulunması gerekir. Parselden terk edilerek yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklarda cephesi olan parseller ayırma işlemine konu edilemez. Ayırma işlemiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.
- Belediye mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezarların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ayırma işlemlerinde parsel genişlikleri 15 metreden, parsel derinlikleri 20 metreden az olamaz. Ayırma işlemiyle en fazla beş adet parsel oluşturulur, ayırma işlemiyle oluşturulan parsellerde ikinci defa ayırma işlemi yapılamaz.
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki iskân dışı alanlarda yapılacak ayırma işleminden sonra oluşacak parsellerin yüzölçümü 5000 m² den az olamaz. Bu parsellerin tapu planında gösterilen kamuya geçmiş bir yola, yapılan ayırma işleminden sonra en az 25 metre cephesi bulunması gerekir. Parselden terk edilerek yol oluşturulamaz. Ancak, İskân Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskân Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz. Tarım arazisi niteliğindeki parsellerin ayrılması Tarım arazisi niteliğindeki parsellerin ayırma işlemine konu olması durumunda, ayırma işleminin Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile belirlenmiş olan koşullara uygun olması gerekir. Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun tarım arazilerinin bölünme yoluyla aşırı ölçüde küçülmesini önleme amacını taşıyan sekizinci maddesi şöyledir: "Asgari tarım arazilerinin büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve payda adedi artırılmaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştirildiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde,

Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.” Ayırma işlem süreci Ayırma işlem süreci şöyle özetlenebilir:

- Belgelerin edinilmesi: Yüklenici harita mühendisi, ayırma işlemine konu taşınmaza ait çap ve aplikasyon krokisini kadastro müdürlüğünden, imar varsa imar planını belediye ve valilikten edinir.
- Değişiklik tasarım krokisi: Ayırma işlemine ilişkin değişiklik tasarımı belgesi düzenlenerek belediye encümeni veya il idare kurulu onayına sunulur.
- Aplikasyon: Onaylanan tasarıma göre ayırma işlemiyle oluşan parsellerin köşe sınır noktaları zemine aplike edilir.
- Tescil bildirimini Kadastro müdürlüğünce yapılan büro ve arazi kontrolünden sonra tescil beyannamesi düzenlenerek tescil için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.
- Tapuya tescil: Tapu sicil müdürlüğü ayrılan parselin kütük sayfasını kapatarak, yeni oluşan parseller için yeni sayfalar açarak tescili gerçekleştirir.
- Paftanın ve fen klasörünün güncellemesi: Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildirim ve eklerinin aslı tapu sicil müdürlüğünde kalır, diğer nüshaları kadastro müdürlüğüne iade edilir. Kadastro müdürlüğü, tescilden sonra pafta ve fen klasöründe gerekli güncellemeleri yapar. Yola Terk Yola terk, ilgisinin talebi üzerine taşınmazın imar planında hizmet (örn. yol, meydan, yeşil alan, çocuk bahçesi, otopark) alanlarına rastlayan kesimlerinin bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi işlemidir. Yola terk işlemi, İmar Kanunu’na göre arazi ve arsa düzenlemesinin yapılmadığı durumlarda, imar planı ile belirlenen hizmet alanlarının kamu eline geçmesini sağlayan yollardan biridir. Yola terk işlemi sonunda parselin numarası değişmez, bu nedenle parsel için tapu kütüğünde yeni bir sayfa açılmaz. Ancak parselin kamuya terk edilen kısmının yüzölçümü, parsel yüzölçümünden düşülür. Yola terk işlem süreci şöyle özetlenebilir:
- Belgelerin edinilmesi: Yüklenici harita mühendisi, yola terk işlemine konu taşınmaza ait çap ve aplikasyon krokisini kadastro müdürlüğünden, imar planını belediye veya valilikten edinir.
- Değişiklik tasarım krokisi: Yola terk işlemine ilişkin değişiklik tasarımı belgesi düzenlenerek belediye encümeni veya il idare kurulu onayına sunulur.
- Aplikasyon: Onaylanan tasarıma göre yola terk sonucu oluşan sınır noktaları zemine aplike edilir.
- Tescil bildirimini Kadastro müdürlüğünce yapılan büro ve arazi kontrolünden sonra tescil beyannamesi düzenlenerek tescil için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.
- Tapuya tescil: Tapu sicil müdürlüğü parselin kütük sayfasından yola terk edilen miktarı düşerek tescili gerçekleştirir.
- Paftanın ve fen klasörünün güncellemesi: Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildirim ve eklerinin aslı tapu sicil müdürlüğünde kalır, diğer nüshaları kadastro müdürlüğüne iade edilir. Kadastro müdürlüğü, tescilden sonra pafta ve fen klasöründe gerekli güncellemeleri yapar. Yoldan İhdas Kadastral yollar ve meydanların imar planlarında tescile tabi alanlara rastlaması durumunda, bu yerler yol ve meydan niteliğini kaybederek, imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu olurlar. Kapanan yol olarak adlandırılan bu yerler, Tapu Kanunu’nun 21’inci maddesi uyarınca, köylerde köy tüzel kişiliği, belediyelerde de belediye adına tescil edilir. Bu tescil işlemine yoldan ihdas denilir. Yoldan ihdas işleminin yapılabilmesi için köylerde köy yerleşim planının, belediye sınırları içinde de imar planının bulunması ve bu planlar ile yolların niteliğinin tescile konu bir alana dönüşmesi gerekir. Yoldan ihdas işlem süreci şöyle özetlenebilir:
- Değişiklik tasarım krokisi: Yoldan ihdas işlemine ilişkin değişiklik tasarımı belgesi düzenlenerek belediye encümeni veya il idare kurulu onayına sunulur.
- Aplikasyon: Onaylanan tasarıma göre yoldan ihdas sonucu oluşan sınır noktaları zemine aplike edilir. Aplikasyon sonucu oluşan sınırlar yeniden ölçülerek rölöve ölçü krokisi düzenlenir. Ölçüler yapıldıktan sonra parsel sınır noktalarının koordinatları ve yüzölçümü hesaplanır.
- Tescil bildirimini: Kadastro müdürlüğünce yapılan büro ve arazi kontrolünden sonra tescil beyannamesi düzenlenerek tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.
- Tapuya tescil: Tapu sicil müdürlüğü yoldan ihdas sonucu oluşan parseli tapu kütüğüne tescil eder.
- Paftanın ve fen klasörünün güncellemesi: Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildirim ve eklerinin aslı tapu sicil müdürlüğünde kalır, diğer nüshaları kadastro müdürlüğüne iade edilir. Kadastro müdürlüğü, tescilden sonra pafta ve fen klasöründe gerekli güncellemeleri yapar. Kamulaştırma Kamulaştırma, kamu yararının gerektiği durumlarda gerçek ve özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların devlet ve kamu tüzel kişi mülkiyetine geçirilmesi işlemi için yapılan işlemdir. Anayasanın 46’ncı maddesi ve Kamulaştırma Kanunu ile düzenlenmiştir. Kamulaştırma süreci, ilgili idare tarafından mal sahibine yapılan tebligatla başlar, idare ve mal sahibinin anlaşmasıyla yapılan devir işlemiyle, anlaşmanın sağlanamaması durumunda mahkemece verilen tescil kararıyla sona erer. Kamulaştırma sürecinde, kamulaştırmayı yapan idare tarafından kamulaştırma haritaları yapılır veya yaptırılır. Bu haritalar, kamulaştırma yolu ile edinilecek veya üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmazların veya taşınmaz kesimlerinin sınırını ve yüzölçümünü gösterir. Kamulaştırma haritaları tescile tabi harita ve planlar kapsamındadır. Kamulaştırma işlemi nedeniyle yapılacak ayırma, birleştirme ve idare lehine tesis edilecek irtifak hakkı tesis kamuya yararı amacıyla yapılan bir işlem

olmasından ötürü bu süreçte encümen kararı veya il idare kararı alınmasına, dolayısıyla değişiklik tasarımı belgesi düzenlenmesine gerek yoktur. Kamulaştırma planının tescili için tescil bildirim düzenlenir. Ancak planda gösterilen her parsel için ayrı tescil bildirim düzenlenebileceği gibi gruplar halinde veya birimin tamamı için bir adet düzenlenmesi de yeterlidir. Parselasyon İmar Kanunu'nun 18'inci maddesine göre yapılan parselasyon işlemi; uygulama imar planı sınırları içindeki arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle yol fazlalarıyla, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmesi, bunların imar planına uygun ada ve parsellere ayrılması, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine adına tescil edilmesi işlemidir. Parselasyon işlem süreci Düzenleme kararının alınması: Uygulama imar planı olan yerlerde taşınmaz sahiplerinin talebi ya da idarenin arsa ve donatı alanları ihtiyacının karşılanması için arazi ve arsa düzenlemesi yapılır. Arazi ve arsa düzenlemesi, belediye sınırları içinde encümen kararıyla, belediye sınırları dışında il idare kurulu kararıyla başlar. Tapu kayıtlarına belirtme yapılması: Düzenlemeye tabi tutulan parseller tapu sicil müdürlüğüne bildirilir ve ilgili parsellerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine düzenlemeye tabi olduğu ifadesi yazılır. Tapu kayıtlarının ve haritalarının elde edilmesi: Düzenlemeye giren parsellerin tapu kayıtları ile kadastro planları, ölçü krokileri ve fen klasörleri tapu ve kadastro müdürlüklerinden edinilir. Uygulama haritalarının hazırlanması: Arazinin hâlihazır durumunu, imar planı durumunu ve parsellerin kadastral durumlarını gösteren bir uygulama haritası hazırlanır. Uygulama haritaları, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği uyarınca, GRS 80 elipsoidinde, ITRF datumunda ve 3 derecelik UTM projeksiyon sisteminde ülke pafta bölümlenmesine göre düzenlenir. Bu süreçte, hâlihazır harita güncellenir, sayısal olmayan imar planı ve kadastral plan sayısallaştırılır. Kadastral parseller, kadastro planları ve ölçü krokilerindeki orijinal ölçü değerlerinden yararlanılarak sayısallaştırılır. İmar adalarının numaralandırılması: Proje bölgesindeki tescile tabi kullanıma konu tüm imar adalarına numara verilir. Düzenleme sahasının belirlenmesi: Düzenleme sınırı; iskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından, iskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden; ibadet tesisi ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir. Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Kadastro ayırma çaplarının hazırlanması: Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi durumunda, parsellerin düzenlemeye girmeyen kısımları için kadastro ayırma çapı düzenlenir. Adaların araziye aplikasyonu: Düzenleme alanına giren bütün adalar ve genel hizmetlere ayrılan alanlar araziye applike edilir. Düzenleme ortaklık payı miktarı hesabı: Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi tescile tâbi olmayan alanlar ile ibadet tesisi, ilk ve orta öğretim tesisleri ve karakol yerleri gibi tescile tabi genel hizmet alanlarının edinimi için düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'a kadar düşülebilen miktardır. Bu miktar, düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak elde edilir. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) hesabı: DOPO, düzenleme ortaklık payı miktarının düzenleme sahası içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüz ölçüm miktarına oranını ifade eder. DOPO'nun %40'ın üzerinde çıkması durumunda bu miktarın % 40'a düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği durumda, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler. Bunlar da yetmediği takdirde, yönetmelikte belirtilen ilkelere göre kamulaştırma yapılır. Kamu tesisleri arsalarına tahsis: Kamu tesis alanları, sadece düzenleme alanında yaşayan halka değil, daha geniş toplum kesimlerine hizmet veren tesis alanlarıdır. Bu alanlar, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilerek oluşturulur. İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtım: İmar adaları, imar planı ve yönetmeliğindeki yapı nizamı ile diğer ilgili hükümler dikkate alınarak önce geçici parsellere ayrılır. Geçici parselasyon ile belirlenen imar parseli sınırları, dağıtımla birlikte kesinleştirilir. Bu süreçte, geçici parselasyon ile belirlenmiş parsel sınırları, yukarıdaki esaslara göre paylı mülkiyete neden olmamak ve mevcut binaların birden çok parsel için girmesini engellemek için bir miktar kaydırılarak kesinleştirilir. Düzenlenen imar parsellerine, her ada için birden ve kuzey batıdan başlanarak, parsel numarası verilir. Süreç sonunda ada dağıtım cetvelleri düzenlenir. Parselasyon planlarının onayı: Parselasyon planları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Bu sürenin sonunda planlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına gönderilir. Kadastro müdürlüklerince kontrol edilen parselasyon planlarına göre oluşan yeni parseller tapu sicil müdürlükleri tarafından tescil

edir.

KADASTRODA TEKNİK HATALARIN DÜZELTİLMESİ

Teknik hatalar, kadastro çalışmaları sırasında ve sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, çizim ve hesaplama doğan hatalardır. Kadastro hataları, Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesi ile 'Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Çizim ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltmesine İlişkin Yönetmelik' hükümlerine göre düzeltilir. Kadastro Kanunu'nun 41'inci maddesi uyarınca, kadastrodaki teknik hatalar ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüğüne re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, düzeltme kesinleşir. Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumu kesinleşmiş taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, yanılma sınırları içinde kalanlar kadastro müdürlüklerince re'sen düzeltilir. Yanılma sınırı içinde kalan ve re'sen düzeltme yapılan parsel maliklerine tebligat yapılmaz. Teknik Hataların Belirlenmesi Düzeltmesi gereken bir hata bulunup bulunmadığı ve hatanın nedeni, kadastro müdürlüğüne kurulacak bir ekip tarafından büroda ve arazide yapılacak inceleme sonunda belirlenir. Bu komisyon, kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşur. İnceleme sonuçları, mevcut durum ile düzeltme durumunu gösteren kroki ve ayrıntılı bir rapor ile açıklanır. Düzeltme kapsamında alınan taşınmazların tapu kütüğündeki kayıtlarının beyanlar hanesi ile fen klasörünün düşünceler sütununa, '3402 sayılı Kanun'un 41'inci maddesine göre düzeltmeye tabidir' belirtmesi yapılır. Ölçü, çizim ve hesaplama hataları Ölçü hataları, yer kontrol noktaları veya alımı yapılan sınır noktalarının tekniğine uygun olmayan biçimde ölçülmesinden veya ölçüm sırasında gereken dikkat veya özenin gösterilmemiş olmasından kaynaklanabilir. Prizmatik alım yönteminde alım yapılan noktanın dik ayak ve dik boy değerlerinin yanlış ölçümü; takeometrik alımda aletin yanlış yere kurulmuş olması veya alım yapılan noktanın yatay ve düşey açı değerleri ile mira okumalarının hatalı ölçümü, bu tür hatalara örnek gösterilebilir. Ölçme hataları, büroda yapılacak ön çalışmalar ve arazide yapılacak yeni ölçümlerle giderilir. Çizim hataları, ölçü krokisindeki değerlerin haritaya yanlış aktarılmasından kaynaklanır. Örneğin, parsel sınır noktalarının veya yer kontrol noktalarının hatalı biçimde haritaya aktarılması veya gözden kaçırılarak aktarılmaması, doğru biçimde aktarılan noktalar arasındaki hattın yanlış çizilmesi sık görülen çizim hatalarındandır. Çizim hataları, arazide yeni ölçü yapılmaksızın, taşınmazın ölçü krokisindeki değerlerinin haritasına doğru biçimde aktarılmasıyla giderilir. Hesap hataları ise alımda kullanılan yer kontrol noktalarının koordinatlarının, parsel sınır noktaları koordinatlarının veya parsel alanlarının tekniğine uygun olmayan biçimde hesaplanmasından veya hesapta gereken dikkat ve özenin gösterilmemesinden kaynaklanabilir. Bu tür hatalar, hesabın dikkatli ve tekniğine uygun biçimde tekrarı ile giderilir. Yapılan inceleme sonucunda hatanın ölçü, çizim veya hesaplama meydana geldiği, taşınmazın sınırlarında eylemli değişiklik olmadığı, hatanın nedeni ve düzeltme şekli kadastro müdürüne görevlendirilen ekip tarafından düzenlenecek rapor ve eki krokide gösterilerek belirlenir. Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, talebe bağlı işlemler ile değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçüm farklılıklarından, kadastrodaya dayandığı teknik kurullarla belirlenen yanılma sınırları içerisinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlüğü yetkilidir. Bu tür hatalar, re'sen düzeltilerek, ilgili belgelerinde gösterilir ve tapu sicilinde gerekli düzeltme işlemleri yapılır. Sınırlandırma hataları Sınırlandırma hataları, tesis kadastro sırasında taşınmazın sınırlarının zeminde hatalı belirlenmesinden kaynaklanır.

Sınırlandırma hataları şu durumlarda ortaya çıkar:

- Taşınmaza kadastro sırasında uygulanan kayıt sınırlarının sabit sınır niteliğinde olması ve halen zeminde mevcut olmasına karşın buna aykırı sınırlandırma yapılması.
- Arazide demiryolu, kanalet, yol ve benzeri gibi değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğu kesin olarak görülen yapı ve tesisler bulunduğu ve bu yapı ve tesisler krokisinde gösterildiği halde ölçü yapılırken bu sınırlara uyulmamış olması.
- Kadastro öncesine ait tapu krokisine aykırı olarak ya da hatalı kroki ve plan esas alınarak sınırlandırma yapılması.
- Parsel cephe hattında kırıklar bulunmasına karşın, cephenin düz geçirilmiş olması ya da düz olduğu halde kırık noktalı geçirilmiş olması.

- Birbirine bitişik olması gereken taşınmazlar arasında binmeler ya da boşluklar olması.
- Fotogrametrik haritalara dayalı kadastro çalışmalarında, parsel sınırı teşkil etmeyen çizgiler esas alınarak sınırlandırma yapılması. Sınırlandırma hataları; tescilli belgeler, varsa tespit tarihinden önce üretilmiş hava fotoğrafı, fotogrametrik harita gibi haritalar ile diğer bilgi ve belgeler üzerinde zeminde ve büroda yapılacak incelemelerle belirlenir. Kadastrodan sonra sınır değişikliği olup olmadığı, geçerli bir belge, muhtar ve mahalli bilirkişi beyanları ile tespit edilir. Düzeltmenin Tebliği, Kesinleştirme, Tescil ve Arşiv Yapılacak düzeltmeye ilişkin düzenlenen rapor ve kroki kadastro müdürünce onaylanır ve kadastro müdürlüğünce bir yazıya eklenerek düzeltmeden etkilenen parsellerin kayıt malikleri ile düzeltmeden etkilenen hak sahiplerine tebliğ edilir. Yanılma sınırı içinde kalan re'sen düzeltme yapılan parseller ve düzeltmeden etkilenmeyen komşu parseller ile parselin önceki malikleri ve diğer hak sahiplerine tebligat yapılmaz. Tebligatta, tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması için ilgili sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde düzeltmenin kesinleşeceği belirtilir. İlgililer, tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması için taşınmazın bulunduğu mahalli sulh hukuk mahkemesinde dava açabilirler. Süresi içerisinde dava açıldığı takdirde, dava sonucuna göre işlem yapılır. Otuz günlük süre içerisinde dava açılmadığı durumda, yapılan düzeltme işlemi kesinleşir. Hataların düzeltilmesi için gereken değişiklikler için tescil bildirim düzenlenir. Kesinleşen düzeltmeye dair tescil bildirimleri ile rapor, kroki ve ekleri ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğünce, tapu sicilinde düzeltmeler yapılır ve beyanlar hanesindeki belirlenmeler kaldırılır.

KADASTRO HARİTALARININ SAYISALLAŞTIRILMASI

Kadastro haritalarının sayısallaştırılması, çizgisel olarak üretilmiş kadastro haritalarının ölçü değerlerinden ya da paftasından alınan değerlerle sayısallaştırılması ve zeminle karşılaştırılarak kesin (iyileştirilmiş) sayısal değerinin elde edilmesi işlemidir. Sayısallaştırma işlemleri, Kadastro Kanununun Ek 1'nci maddesi ile 'Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik' uyarınca yapılmaktadır. Sayısallaştırma çalışmaları, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılır ya da bir kısmı veya tamamı gerçek ve tüzelkişilere ihale yolu ile yaptırılabilir. Kadastro haritalarının sayısallaştırılması işlemleri; tapulama veya kadastro sonucu üretilen sayısal nitelikte olmayan haritalar ile bunlar üzerinde yapılan değişiklik işlemleri sonucu oluşan haritaların sayısallaştırmasını kapsar. Sayısallaştırmaya konu olan haritalar; foto planlar, grafik haritalar, yerel koordinat sisteminde üretilmiş çizgisel haritalar, ülke koordinat sisteminde üretilmiş çizgisel haritalar ve benzeri kadastro haritalarıdır.

- Foto planlar: Fotogrametrik harita yapımı amacı ile elde edilen hava fotoğraflarının, fotogrametrik olarak kısmen hataları giderilerek ya da doğrudan hiçbir değerlendirmeye tabi tutulmaksızın fotografik çizgisel kadastral haritaya dönüştürülmesidir.
- Grafik haritalar: Üzerinde bir koordinat bilgisi ve karelaj ağı mevcut olmayan, yersel ölçme yöntemiyle üretilmiş çizgisel kadastral haritalardır.
- Yerel koordinat sisteminde üretilmiş çizgisel haritalar: Ülke koordinat sisteminden bağımsız olarak oluşturulan bölgesel koordinat sisteminde üretilmiş çizgisel haritalardır.
- Sayısal harita: Yer kontrol noktaları ve detay noktalarının koordinatları kullanılarak çizimi yapılmış haritalardır.
- Ülke koordinat sisteminde üretilmiş çizgisel haritalar: Fotogrametrik veya yersel yöntemle Ülke koordinat sisteminde üretilen çizgisel haritalardır. Ön İşlemler Sayısallaştırılması yapılacak birimler, bir ada veya mevkiden az olmamak üzere, köy veya mahalle bazında yıllık iş programlarına alınır. Kadastro müdürlüğü; sayısallaştırma çalışmalarına başlanacağını, çalışmalara başlamadan önce, ilgili köy veya mahalle muhtarlığı ile belediyeye ve Orman Genel Müdürlüğü ile Maliye Bakanlığının mahalli birimlerine bir yazı ile duyurur. Sayısallaştırma çalışmaları için, kontrol mühendisi sorumluluğunda mühendis veya kontrol memuru ile en az bir kadastro teknisyeninden oluşan bir ekip görevlendirilir. Sayısallaştırma programına alınan parsellerin, tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğündeki kayıtları tapu sicil müdürlüğünden alınarak bilgisayar ortamına aktarılır. Sınır ve yüzölçümüne yönelik davalı parsellerin listesi yerel hukuk mahkemelerinden edinilir. Ayrıca, sayısallaştırma yapılacak alana ilişkin ortofotolar, fotogrametrik haritalar, halihazır haritalar ve orman kadastro haritaları, hava fotoğrafları ve uydu görüntüleri kadastro müdürlüğü tarafından temin edilir. Sayısallaştırma programına alınan parsellerin tapu kütüğü kayıtlarının beyanlar hanesi ile fen klasörünün düşünceler sütununa '3402 sayılı Kanunun Ek-1'inci madde uygulamasına tabidir' belirtmesi konulur. Sayısallaştırma sürecinde değerlendirilmek üzere aşağıdaki veriler bilgisayar ortamına aktarılır:
 - Çizgisel haritalar taranarak elde edilen görüntüler,
 - Orijinal ölçü değerlerinden elde edilecek sayısal veriler,
 - Ortofotolar, fotogrametrik haritalar, halihazır haritalar ve orman kadastro haritaları, hava fotoğrafları ve uydu görüntülerinden edinilecek veriler,
 - Yer kontrol noktalarının koordinat değerleri. Geçici Koordinatların Elde Edilmesi Parsel sınır noktaları ve diğer detay noktalarının koordinat değerleri; ölçü değerleri, ölçü ve sınırlandırma krokisi, haritası ve diğer teknik belgelerden yararlanarak, öncelikle ölçü değerleri kullanılarak elde edilir. Bu

yolla edinilen koordinatlara geçici koordinatlar denilir. Elde edilen koordinat değerlerine göre orijinal harita ölçeğinde çizim yapılır, çizimi yapılan ve orijinal harita ada veya mevki bazında çakıştırılır. Çakıştırmalarda karşılaşılabacak olası farklılıkların, harita ölçeğinin gerektirdiği doğruluk değerleri içinde olup olmadığı kontrol edilir. Karşılaşılan hatanın sayısallaştırma işleminden kaynaklandığı belirlenirse, sayısallaştırma tekrarlanarak tür hatalar giderilir. Ayrıca, teknik belgelerinde parsel geometrisi ile ilgili cephe, diklik, paralellik, doğrultuda olma gibi geometrik koşullar varsa, bunlar da kontrol edilerek geçici sayısallaştırma kusurları giderilir. Haritaların kenarlaştırılmasıyla parseller arasında binmeli veya açıklık durumları ortaya çıkıyorsa veya orijinal haritada çizim hatası yapıldığı belirlenirse, karşılaşılan hatalar teknik hataların düzeltilmesi konusundaki mevzuata uygun biçimde düzeltilir. Arazi Kontrolü, Koordinatların İyileştirilmesi ve Dönüşüm Kontrol edilmiş geçici koordinat değerlerinin ada veya mevki bazında arazi kontrolü yapılır. Kontrol işleminde; geçici koordinat değerleri zemine aplike edilerek, zemindeki sabit sınırlara göre karşılaştırılır. Zemindeki sınırların, sabit sınır niteliğinde olup olmadığı belirlenmesinde hava fotoğrafları veya uydu görüntülerinden de yararlanılabilir. Geçici koordinat değerlerinin arazideki konumlarıyla sabit sınır noktaları arasındaki farkın, haritanın yapım yöntemine göre kadastro teknik mevzuatının öngördüğü yanılma sınırları içerisinde kalıp kalmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme sonucunda elde edilecek bulgulara göre aşağıdaki süreç izlenir.

- Fark yanılma sınırı içindeyse zeminde mevcut olan sabit noktalar arazide ölçülür ve bu noktanın Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinde belirtilen tanımlanan koordinat sisteminde yeni koordinat değerleri hesaplanır. Bu koordinatlara iyileştirilmiş koordinatlar denilir.
- Fark yanılma sınırı dışında olmakla birlikte uyumsuzluğun ölçü ve sınırlandırma hatasından kaynaklandığı tespit edilirse; hata sayısallaştırma sürecinde kadastro teknik mevzuatına göre düzeltilir. Bu koordinatlara düzeltilmiş koordinatlar denilir.
- Fark yanılma sınırı dışında olmakla birlikte, herhangi bir hatanın tespit edilemediği durumlar ile sınırları belirsiz olduğu için zemin karşılaştırması yapılamayan sınır noktalarının koordinatları zeminde uyumluluğu sağlanmış uygun dağılımdaki noktalarla Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinde tanımlanan koordinat sistemine dönüştürülür. Bu koordinatlara dönüştürülmüş koordinatlar denilir.
- Koordinat dönüşüm işlemleri Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinde belirtilen yöntem ve ilkelere göre yapılır. Son İşlemler Parsellerin yeni yüzölçümleri, iyileştirilmiş, düzeltilmiş ve dönüştürülmüş koordinat değerleriyle hesaplanır. Tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırmak için 'sayısallaştırma yüzölçümü karşılaştırma cetveli' düzenlenir. Parsellerin; sayısallaştırma işlemi sonucunda ortaya çıkan ve kadastro teknik mevzuatında öngörülen yanılma sınırı içinde kalan yüzölçümü farklılıklarında, sayısallaştırma işlemi ile hesaplanan yüzölçümleri esas alınır. Ancak, sayısallaştırma işlemi sonucunda ortaya çıkan ve yanılma sınırı dışında kalan hatalı yüzölçümleri sayısallaştırma ekibi tarafından inceleme sonucunda kesinleştirilir. Sayısal haritaların, iyileştirilmiş, düzeltilmiş ve dönüştürülmüş koordinatlara göre çizimi yapılır. Haritalar, GRS80 elipsoidinin pafta bölümlenmesine uygun ITRF koordinat sisteminde Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinde belirtilen ilkelere göre çizilir. Kadastro Müdürlüğü; sayısallaştırma sonuçlarını, on beş günlük süre ile ilgililerinin bilgisine sunulmak üzere, ilgili köy veya mahalle muhtarlığı ile belediyeye bir yazıyla duyurur. Bu süre içerisinde; sayısallaştırma işlemlerine ilgililerce yapılacak itirazlar kadastro müdürlüğüne değerlendirilir. Sonuçlar, askı ilan cetvelinde gösterilir. 'Sayısallaştırma askı ilan cetveli', 'sayısallaştırma yüzölçümü karşılaştırma cetveli' ve harita örnekleri bir ay süreyle ilan edilir. Sayısallaştırma çalışmalarına, askı ilanı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açılabilir. Askı ilanı süresinde dava açılan taşınmazların, teknik evraklarıyla sayısallaştırmaya ilişkin evraklarının onaylı bir örneği kadastro mahkemesine gönderilir. Davalı parsellerde, dava sonucuna göre işlem yapılır. Askı ilanı süresi içinde dava açılmayan taşınmazların sayısallaştırma işlemleri kesinleşir. Sayısallaştırılması kesinleşen parseller için askı ilanına alınmış bilgilere göre sayısallaştırma kesinleşme cetveli düzenlenir. 'Sayısallaştırma Kesinleşme Cetveli' tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Sayısallaştırma kesinleşme cetveline göre tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılır. Kesin (iyileştirilmiş) sayısal değerleri elde edilen paftalar, değişiklikleri de işlenmiş olarak yeniden çizilir ve eski paftalar yürürlükten kaldırılır. Sayısallaştırmanın kesinleşmiş durumuna göre, fen klasörü yeniden düzenlenir.

KADASTRO HARİTALARININ YENİLENMESİ

Kadastro haritalarının yenilenmesi; tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması işlemidir. Yenilemenin Kapsamı Tapulama, tesis kadastro veya değişiklik işlemleri, parsellasyon niteliğinde olmayan ayırma, birleştirme, yola terk ve diğer değişiklik işlemleri sonucu oluşan sınırlar ile 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10'uncu maddesinin (b) bendi uygulaması sonucu oluşturulan sınırlardaki sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması kadastro haritalarının yenilenmesi kapsamındadır. Yenilenmesi gereken haritalar aşağıdaki niteliklerden en az birini taşımalıdır:

- Uygulama niteliğini kaybeden pafta: Paftanın veya dayanağı olan bilgi ve belgelerin zemine uygulanamaması.
- Teknik nedenlerle yetersiz kalan pafta: Paftanın yapım tekniğinin eski olması nedeni ile istenen hassasiyeti sağlayamaması.
- Eksikliği görülen pafta: Paftadaki bilgileri okunamaz durumda olması ve bu bilgileri orijinal belgelerinden de elde edilememesi.
- Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeyen pafta: Yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan, ancak paftalardaki sınırlar ile zeminde değişmemiş sınırlar arasında yanılma sınırını aşan farklar bulunması. Hazırlık İşlemleri Yenileme uygulaması, kadastro müdürlüğünce re'sen veya ilgili özel ve tüzel kişiler ile kamu kurum kuruluşlarının istemi üzerine yapılır. Kadastro müdürlüğünde görevli kontrol mühendisi, mühendis veya fen kontrol memuru ve yeteri kadar teknisyenden oluşan bir ekip tarafından en az bir aday kapsayacak alanda bir Uygulama Raporu düzenlenir. Uygulama raporunda aşağıdaki hususlara yer verilir:
 - Yenileme yapılacak il, ilçe, mahalle veya köy, yenilemesi planlanan paftaların numaraları, ada numaraları ve mevki isimleri, uygulamaya girecek toplam parsel sayısı, uygulamaya girecek parsellerin yaklaşık toplam yüzölçümü,
 - Yenileme yapılması planlanan paftaların yapım yılı ve yöntemi, altlık türü (örn. alüminyum, karton, kâğıt), yer kontrol noktalarının durumu, teknik belgelerin durumu,
 - Yenileme yapılması planlanan alanda diğer kamu kurumlarınca planlanmış veya başlanmış yapılmış çalışmalar (örn. İmar Kanunu'nun 18'inci madde uygulaması veya parsellasyon niteliğinde olan 15 ve 16'ncı madde uygulamaları, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemelerine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği, Arazi Toplulaştırma Tüzüğü, İmar ve Gecekondu Kanunu 10/c madde uygulaması, Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği, Köy Yerleşim Alanı Uygulama Yönetmeliği),
- Pafta-zemin-ölçü analizi sonucunda belirlenen uygulamayı gerektiren nedenler. Yenilemenin nedenini belirleyen pafta-zemin-ölçü analizinde, parseller tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ait orijinal ölçü değerlerine göre çizilir, çizgisel paftaların taranarak raster görüntüleri elde edilir, zemin ölçüsü yapılır ve elde edilen tüm veriler uygun ölçekte, farklı renk veya çizgilerde, tek bir altlıkta sunulur. Uygulama raporu kadastro müdürlüğünce bölge müdürlüğüne gönderilir. Bölge müdürlüğünce yapılan inceleme sonunda, bir rapor hazırlanarak uygulama istemi TKGM'ye sunulur. İstem TKGM tarafından uygun bulunması durumunda, yenileme uygulaması ilgili kadastro müdürlüğünce yıllık çalışma programına alınır. Uygulama alanı ilanı Uygulama alanı, kadastro müdürlüğünce çalışmalara başlanmadan en az 15 gün önce çalışma alanında, kadastro bölgesi merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, varsa yerel gazete ile ilan edilir. Ayrıca kadastro müdürlüğünce, çalışmalara başlanılacağı; mahallin mülki amirine, mahalli hukuk ve kadastro mahkemelerine, ilgisi bulunması durumunda maliye ve orman idareleri ile diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bildirilir. Bilgi ve belgelerin edinilmesi Uygulama kapsamına alınan parsellerin; tapu kütüğündeki ve elektronik ortamdaki kayıtları öncelikle kontrol edilerek güncelliği sağlanır. Uygulama alanındaki taşınmazların kütük sayfasındaki ilçesi, birimi, mevki, pafta, ada, parsel numaraları, maliki, hissesi, niteliği, yüzölçümü, muhdesatı, şerh, beyan ve irtifak hakları gibi tüm bilgileri gösterecek güncellenmiş örneklerinin, elektronik ortamdan kâğıt

ortamına çıktıkları alınır. Kadastro müdürlüğü uygulama alanında işe başlamadan önce mahkemelerden davalı taşınmazların listesini ister. Kadastro müdürlüğündeki mevcut teknik bilgi ve belgelere ek olarak; varsa hâlihazır harita, orman kadastro haritaları ve tutanakları, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgeler edinilir. Uygulama ekibinde görev yapacak bilirkişiler, Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir. Bilirkişiler, tapulama/kadastro sırasında görev yapmış ve bilirkişilik niteliğini yitirmemiş olanlardan da seçilebilir. Uygulama alanı sınırının belirlenmesi Uygulama alanı sınırının belirlenmesi, uygulama raporlarının hazırlanması aşamasında belirlenir. Çalışmasına başlanacak ada ve mevki, alışılmış araçlarla en az 7 gün önceden ilan edilir. Uygulamaya alınan birimde ada bölümlenmesi yapılmışsa, ada ve parsel numaraları aynen kullanılır. Uygulama sırasında yeni oluşan ada ve parsellere takip eden numaralar verilir. Yer kontrol noktalarının tespit ve tesisi TUSAGA (Türkiye Ulusal Sabit GNSS Ağı) Aktif sisteminin uygulamaya girdiği alanlarda, jeodezik çalışmalar TUSAGA aktif sistemine göre yapılır. TUSAGA aktif sisteminin kullanılmadığı alanlarda ise jeodezik çalışmalar idarenin izni alındıktan sonra Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ile Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Yönergesi hükümlerince TUTGA (Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı) ağına bağlı olarak yapılır. Sınırlandırma ve Ölçü İşleri Sınır tanımları Sabit sınır: Zeminde mevcut olup kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınırdır. Sınırlandırma krokisinde siyah renkte gösterilir. Belirsiz sınır: Dengeleme planına göre oluşturulan ve zeminde mevcut olmayan sınırdır. Bu sınır krokide kahverengi renkte gösterilir. Çekişmeli sınır: Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınırdır. Bu sınır krokide kırmızı renkte gösterilir. Değişebilir sınır: Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere komşu, sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınırdır. Bu sınır krokide mavi renkte gösterilir. Geçerli sınır: Zeminde mevcut olmayan, paftası ve teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırdır. Bu sınır krokide turuncu renkte gösterilir. Geçerli sayılabilecek sınır: Dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenen bir alan içindeki taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturdukları sınırdır. Bu sınır krokide yeşil renkte gösterilir. Deprem sonrası oluşan sınır: Deprem taşınmazların geometrik şekil ve konumlarında meydana getirdiği değişiklik sebebiyle zeminde oluşan ve taşınmazların deprem öncesi ilgilileri tarafından çekişmesiz kullanılan, bilirkişi beyanları ve teknik belgeleri yardımı ile belirlenen sınırdır. Bu sınır krokide sarı renkte gösterilir. Sınırlandırma süreci Uygulama alanına ait tüm kayıt ve belgeler, ilgili hak sahipleri ile muhtar ve bilirkişilerin beyanları dikkate alınmak suretiyle mahalline uygulanır. Kadastro teknik mevzuatına göre taşınmazın sınırlandırması yapılır. Sınırlandırma aşağıdaki ilkelere göre yapılır:

- Sınırlandırma çalışmaları sırasında; harici taksim, ifraz veya ifrazen taksimler dikkate alınmaz. Tapudaki kayıt sahibinin izni olsa bile harici el değiştirme yolu ile malik tayini, zilyetlik yolu ile edinme, aynı veya şahsi hak, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi olanaklı değildir.
- Daha önce tespit harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler uygulamaya dâhil edilmez.
- Parsel sınırının yol, dere, ark gibi genişletilmeye elverişli yerlere rastlaması durumunda öncelikle bu sınırların değişip değişmediği kontrol edilir, değiştiğinin anlaşılması durumunda bu sınırlar ‘değişebilir sınır’ olarak kabul edilir.
- Tapuya tescilli ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.
- Diğer idareler tarafından yapılan ve tescil edilen işlemlerde hata tespit edilmesi durumunda ilgili idarenin temsilcisi ile birlikte ilgili mevzuatına göre düzeltmesi yapılır. İlgili idarenin temsilcisinin katılmaması halinde hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilerek düzeltmenin yapılması istenir. İlgili idare tarafından yenileme uygulaması bitene kadar düzeltmenin gönderilmemesi durumunda, hatayı ilgilendiren kısım uygulamadan çıkartılır.
- Sınırlandırma işlemleri, ölçü işleri ile birlikte veya ölçü işlerinden ayrı olarak yürütülebilir. Ölçü krokileri arazide elektronik ortamda tutulabilir. Sınırlandırma krokilerinin düzenlenmesi Sınırlandırma krokileri zeminde mevcut olan; sabit, geçerli sayılabilecek, çekişmeli, değişebilir ve deprem sonrası oluşan sınırları tanımlı renklerine uygun gösterecek biçimde düzenlenir. Ölçü ve ölçü krokilerinin düzenlenmesi Sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırlar ile zeminde mevcut tüm yapı ve tesisler (tapuda tescilli olan ve olmayan) ile zeminde bulunan detay noktaları (örn. ağaç, çeşme, kuyu) ölçülerek ada bazında ölçü krokileri düzenlenir. Değerlendirme İşlemleri Sınırlandırma krokisinde gösterilen sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar esas alınarak; elektronik ortama aktarılan kadastro paftaları, orijinal ölçü değerleri, ortofoto, hâlihazır harita, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgeler ile zemin ölçüleri dikkate alınarak değerlendirme yapılır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda zeminde mevcut olmayan sınırlar aşağıdaki biçimde oluşturulur;
- Geçerli sınırlar; paftası ve teknik belgelerinde hata bulunmaması durumunda bu belgelere göre oluşturulur.
- Çekişmeli sınırlar; parsel maliklerinin sınır gösterimleri, bilirkişi beyanları ve zemin durumu dikkate alınarak kadastro teknik belgelerine göre; bu yapılamıyorsa dengeleme planı ile oluşturulur.

- Belirsiz sınırlar; sabit, geçerli, kadastro teknik belgelerine göre oluşturulan çekişmeli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili ve bir bütün olarak ele alınan parseller topluluğunun dengeleme planı oluşturulur.
- Değişebilir sınırlar; taşınmazın kadastro sırasında kayıt miktarı veya iktisap miktarı esas alınarak tespit yapılmış ise yukarıda sayılan sınırlara dayandırılarak tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre, yoksa pafta ile teknik belgelerine göre oluşturulur. Dengeleme planı 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 uygulanır. Dengeleme planı bunların haricindeki parsellerde uygulanmaz. Dengeleme planı içindeki sabit, geçerli, kadastro teknik belgelerine göre oluşturulan çekişmeli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlar aynen esas alınır. Dengeleme planı içerisindeki parseller topluluğunun toplam yüzölçümü hesaplanır. Hesaplanan yüzölçümü ile bu alandaki parsellerin tapu kütüğünde kayıtlı veya kontrol sonucu bulunan yüzölçümleri toplamı karşılaştırılır. Aradaki fark, parsellerin yüzölçümleri ile doğru orantılı olarak dağıtılarak ‘Yüzölçümü Dengeleme Cetveli’ düzenlenir. Dağıtım sonucu bulunan yüzölçümlerine göre yeni sınırlar; parsellerin kullanım şekli, yapı ve tesislerin durumları dikkate alınarak oluşturulur. Aplikasyon, rölöve alımı, kesin çizim Geçerli sınırlar, belirsiz sınırlar, çekişmeli sınırlar, değişebilir sınırlar zemine applike edilerek, parsel köşelerine zemin işaretleri konur. Aplikasyon hataları giderildikten sonra rölöve ölçüleri yapılır. Oluşturulan sınırların rölöve ölçüleri ile daha önce yapılan ölçüler birleştirilerek ada ölçü krokisi bütünlendir. Uygulama alanındaki, tüm sınırlar ile tapuda tescilli yapı ve tesisleri (tapuda tescilli bina ve tesislerden zeminde olmayanlar hariç) gösterecek şekilde mevzuatına göre pafta çizimi yapılır. Uygulama tutanaklarının düzenlenmesi Ada raporundaki bilgilerden yararlanılarak her parsel için uygulama tutanağı düzenlenir. Düzenlenen tutanaklar, muhtar ve bilirkişilerle varsa düşünce ve tanıklığına başvuru kimselerle birlikte teknisyenlerce imzalanır. İlgililerince ibraz edilen belgeler uygulama tutanağına eklenir. Askı ilanı ve ilana karşı itirazlar Uygulama sonucu düzenlenen tutanaklara göre askı ilan cetvelleri düzenlenir. Askı ilan cetvelleri, pafta örnekleri, eski ada ve parsel sıralı ada ve parsel değişim tabloları, kadastro müdürlüğünde, köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve belediyede 30 gün süre ile ilan edilir. İlanın yapıldığına dair ‘Askı Cetveli İlan Tutanağı’ düzenlenir. Uygulama çalışmalarına, askı ilanı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açılmak suretiyle itiraz edilebilir. Uygulama öncesi davalı olmayan taşınmazlar ile askı ilan süresi içinde dava açılmayan taşınmazların tutanakları, ilanın bitimini takip eden gün itibarıyla, kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilir. Fen klasörlerinin düzenlenmesi ve yeni paftaların geçerlilik kazanması Kadastro müdürlüğü tarafından fen klasörü yeniden düzenlenir veya mevcut fen klasörü üzerinde gerekli düzeltmeler yapılır. Kesinleşen paftaların alt kısmına “Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22’nci maddesinin (a) bendi gereği ... no’lu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir.” ibaresi yazılır. Kesinleşen tutanaklar ilgili tapu sicil müdürlüğüne devir ve teslim edilir.

TAPU SİCİLİNE İLİŞKİN TEMEL İLKELER

Bu ünitenin amacı, Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü'nce düzenlenmesi hükme bağlanmış tapu siciline ilişkin temel ilkeleri, tapu sicilinde kaydedilecek ve kaydedilmeyecek taşınmazları, tapu sicilinin tutulması ile bu işleri gerçekleştiren tapu idarelerini Türk Medeni Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddeleri ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bu konuda çıkardığı genelgeler ile ilişkilendirerek öğretmektir.

TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLECEK TAŞINMAZLAR

Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:

- Arazi,
- Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler. Arazi Tapu Sicil Tüzüğüne göre arazi, sınırları hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Taşınmazlar Üzerindeki Bağımsız ve Sürekli Haklar Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre bağımsız ve sürekli haklar aşağıdaki gibi düzenlenmiştir:
- Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tabi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.
- Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynı veya kişisel hak kurulabilir. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölüm Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir.

TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLMEMEYEN TAŞINMAZLAR

Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.

TAPU SİCİLİNİN TUTULMASI

Türk Medeni Kanunu'na göre, taşınmaz yalnız bir bölgede kalıyor ise bulunduğu bölgenin tapu siciline kaydedilir. Taşınmaz birden çok bölgede bulunuyorsa diğer bölge sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bölgedeki sicile ayrı ayrı kaydedilir. Her ilçenin idari sınırları bir tapu sicili bölgesidir. Taşınmazlar, buldukları bölgenin tapu siciline kaydedilir. Tapu sicili, her mahalle veya köy için ayrı ayrı düzenlenir ve taşınmazlara Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından Türkiye Cumhuriyeti taşınmaz numarası verilir.

TAPU İDARELERİ

Türk Medeni Kanunu'na göre, tapu idarelerinin kuruluş, işleyiş ve hizmetlerinin yürütülmesi, özel kanun hükümlerine tabidir.

- Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devlet sorumludur.
- Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.
- Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür. Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkilerinden biri olarak sayılmıştır.

TAPU SİCİLİNİN TEMEL İLKELERİ

Tapu sicilinin temel ilkeleri Türk Medeni Kanunu'nun çeşitli maddelerinde şekillenmiştir. Bu ilkeler aşağıdaki gibi gruplandırılabilir:

- Tescil ilkesi,
- Açıklık ilkesi,
- Devletin sorumluluğu ilkesi,
- Nedensellik ilkesi,
- Güven ilkesi.

Tescil İlkesi

Aynı haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır. Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil halinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar. Bir hakkın içeriği, tescilin sınırları

içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir. Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, tescilin kontrolü aşağıdaki biçimde yapılır:

- Müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi, tescil kontrolünü yapar. Tescil ve tescili kontrol etme görevleri aynı kişide birleşemez. Bu hüküm tek personel bulunan müdürlüklerde uygulanmaz.
- Tescilde eksiklik ve yanlışlık bulunmuyorsa, kontrol görevini yapan, istem belgesinin ilgili sütununa tescil kontrolü yapıldı ibaresiyle birlikte adını ve soyadını yazarak imzalar.

Açıklık İlkesi

Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.

Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.

Devletin Sorumluluğu İlkesi

Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder. Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür. Nedensellik İlkesi Tescil, bağlayıcı bir hukuki işleme dayanmalı veya hukuki bir nedeni olmalıdır. Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur. Böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir. Tescil işleminin temelinde bulunan bağlayıcı hukuki işlem, tescilin hukuki dayanağını oluşturur. Tescil, aşağıdaki hâllerde yolsuz tescildir:

- Bağlayıcı olmayan hukuki bir işleme dayanıyorsa,
- Hukuki bir dayanağı yoksa. Güven İlkesi Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur. Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise bu yüzden aynı hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir. İyi niyetli üçüncü kişilerin yolsuz tescile dayanarak kazandıkları aynı haklar ve her türlü tazminat istemi saklıdır.

TAPU SİCİLİNİ OLUŞTURAN KAYIT VE BELGELER

Bu ünite Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü'nce düzenlenmeleri hükme bağlanmış tapu sicilini oluşturan ana siciller ve yardımcı siciller ile diğer defterleri açıklamaktadır.

ANA SİCİLLER

Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre ana siciller aşağıdaki biçimde sınıflandırılmıştır:

- Tapu kütüğü,
- Kat mülkiyeti kütüğü,
- Yevmiye defteri,
- Resmî belgeler (resmî senet, mahkeme kararı ve diğerleri),
- Plan.

Tapu Kütüğü

Tapu kütüğü, taşınmazların hukuki durumlarını açıklayan, tapu sicilinin temel unsuru olan defter olarak tanımlanabilir. Taşınmaz mülkiyeti hakkı ile hukuki olarak tescili ya da şerhi gereken bütün haklar ve yükümlülükler tapu kütüğünde yer alarak tapu sicilinin güvencesi ve açıklığı sağlanır. Tapu kütüğü aynı aleniyet esasına göre tutulmaktadır. Aynı aleniyet, her taşınmazın belli bir sıra numarası altında tapu kütüğünün karşılıklı bir çift sayfasına kaydedilmesidir. Taşınmazın kaydedildiği karşılıklı bir çift sayfadan birinci sayfa (sol taraf) iki bölümden oluşmaktadır:

- Birinci bölümde taşınmazın sayfa numarası, taşınmazın konumu, alan ve niteliğini belirten kayıtlar yer almaktadır.
- İkinci bölüm üç sütuna ayrılmıştır. Birinci sütunda şerhler, ikinci sütunda taşınmaz mülkiyet maliki, nasıl edinildiği (iktisap sebebi), paylı mülkiyet olması halinde maliklerin pay oranları, üçüncü sütunda ise taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü yer alır. Tapu kütüğünün bir çift sayfasından ikinci sayfası ise (sağ taraf) iki bölümden oluşmaktadır:

- Birinci bölümde taşınmaza ilişkin beyanlar,
- İkinci bölümde taşınmaz rehinleri yer almaktadır. Kütüğün her sayfasındaki özel sütunlara Türk Medeni Kanunu'nun 1000'inci maddesine göre, şunlar tescil edilir:
 - Mülkiyet,
 - Taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü,
 - Taşınmaz üzerindeki rehin hakları. Tapu kütüğü ile ilgili hükümler yalnızca kadastro yapılmış olan alanlar için geçerlidir. Henüz kadastro tamamlanmamış yerlerde tapu kütüğü yerine tapu zabıt veya kayıt defterleri tutulmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kütüğü

Kat mülkiyeti kütüğü, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlere ilişkin aynı hakların tescil edildiği kütüktür. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, kat mülkiyetinin kurulması hâlinde ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine, bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir, ibaresi yazılarak, sayfa ana taşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır. Kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır. Kat mülkiyeti kütüğü, bağımsız bölümlerin kaydedildiği karşılıklı bir çift sayfadan oluşmaktadır. Birinci sayfa (sol taraf) üç bölümden oluşmaktadır:

- Birinci bölümde bağımsız bölüm,
- İkinci bölümde ana taşınmaz,
- Üç sütundan oluşan üçüncü bölümde, birinci sütunda şerhler, ikinci sütunda taşınmaz mülkiyet maliki, nasıl edinildiği (iktisap sebebi), paylı mülkiyet olması hâlinde maliklerin pay oranları, üçüncü sütunda ise taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü yer alır. Kat mülkiyeti kütüğünün bir çift sayfasından ikinci sayfası da (sağ taraf) iki bölümden oluşmaktadır: • Birinci bölümünde taşınmaza ilişkin beyanlar,

- İkinci bölümünde taşınmaz rehinleri yer almaktadır.

Yevmiye Defteri

Tapu siciliyle ilgili olarak tapu müdürlüğünde yapılan her işlem ile reddedilen istemlerin, isteyenin kimliği ve istemin konusu belirtilerek, tarih ve sıra numarasına göre kaydedildiği deftere yevmiye defteri denir. Yevmiye defterinden alınarak tapu kütüğünde yapılan tescil veya terkinin yanında belirtilen tarih ve numaraya da, yevmiye tarihi ve numarası denir.

Resmî Belgeler

Resmî belgeler, tapuda yapılan işlemlere ilişkin, işlemin dayanağı olan ve saklanması gerekli olan belgelerdir. Bu belgeler söz konusu hukuki sebebi ispat etmeye yarar. Tapu Sicil Tüzüğü remi belgeleri resmi senet, mahkeme kararı ve diğerleri biçiminde açıklamıştır. Diğer belgeler kapsamında;

- Mirasçılık belgesi,
- Tenfiz kararı ve vasiyetnamenin onaylı bir örneği,
- Miras taksim veya miras payının devri sözleşmesinde tescil yetkisini içerir noterce düzenlenmiş sözleşme,
- Hükmen yapılan kamulaştırmalarda mahkeme kararı,
- Mahkeme kararına dayalı tescillerde mahkeme kararı,
- İmar uygulamalarında; kesinleşmiş imar parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve gerekli diğer belgeler sayılabilir. Bu belgeler hem ilgili işlemin hukuki sebebini ispat eder hem de resmî belgeler olarak saklanmaları gereklidir. Plan Türk Medeni Kanunu'na göre, bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plan esas alınır. Tapu Planları Tüzüğü'ne göre tapu planları, tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve itifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmî ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve planlar ile diğer harita ve planlardır. Planlar, Tapu Planları Tüzüğü'ne göre aşağıdaki biçimde sıralanabilir:
- Kadastro paftaları,
- Kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen harita ve planlar,
- İlgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve planlar,
- Diğer harita ve planlardır.

YARDIMCI SİCİLLER

Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre yardımcı siciller aşağıdaki biçimde sınıflandırılmıştır:

- Aziller sicili,
- Düzeltmeler sicili,
- Kamu orta malları sicili,
- Tapu envanter defteri.

Aziller Sicili

Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, vekâletten aziller, vekâlet verenlerin adının baş harfleri ve Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasına göre, her harf için sicilde ayrılan bölüme yazılır. Azil belgesi geldiğinde, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından üzerine alındığı tarih, saat ve dakika hemen yazılarak, aziller siciline kaydedilir.

Düzeltmeler Sicili

Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, yevmiye defterine yazılması gerekmeyen düzeltmelerin sebebi, düzeltmeler siciline kaydedilir. Düzeltmeler sicilinde adi yazım yanlışları kırmızı mürekkepli kalem ile çizilerek düzeltme numarası kırmızı mürekkepli kalemle düzeltmelere alınan kayıt üzerine yazılır. Doğru yazım ise bu kaydın hemen altında yer alan boş satıra eklenir.

Kamu Orta Malları Sicili

Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi kamu orta malları, özel siciline kaydedilir ve hangi köy veya belediyeye tahsisli olduğu belirtilir. İlgili belgeler özel dosyasında saklanır. Bu özel sicile uygulamada kamu orta malları sicili denilmektedir. Söz konusu sicilde yapılacak yazımlarda orta malların hangi köy ya da belediyeye tahsisli olmuş olduğu da belirtilmelidir.

Tapu Envanter Defteri

Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, müdürlükte bulunan bütün kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmî senet ciltleri ile yardımcı siciller tapu envanter defterine kaydedilir.

DİĞER DEFTERLER

Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde ana siciller ve yardımcı siciller arasında sayılmayan sistemin işleyişine yardım eden diğer defter de idari sınırlar kayıt defteridir. İdari Sınırlar Kayıt Defteri Yetkili mercilerce tespit edilen idari sınırlarla ilgili kararlar ve köy sınırları, idari sınırlar kayıt defterine kaydedilir ve belgeleri özel dosyasında saklanır.

TAPU SİCİL İŞLEMLERİ-1

Bu ünitenin amacı, tapu sicilinde resmî senet düzenlenmesine gerek olmadan gerçekleştirilen ayırma (ifraz), birleştirme (tevhit), bağımsız bölümlere ayırma ve birleştirme işlemlerini Tapu Sicil Tüzüğü ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili genelgeleri ile ilişkilendirerek öğretmektir.

AYIRMA (İFRAZ)

Ayırma (ifraz), ilgisinin talebi üzerine, bir parselin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri uyarınca iki ya da daha fazla parçaya ayrılması işlemidir. İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri uyarınca yapılan ayırma işleminin iki türü vardır:

- Parselasyon niteliğinde,
- Parselasyon niteliğinde olmayan.

Parselasyon niteliğinde olan ayırma, imar parselleri oluşturmak amacıyla imar planı ve yönetmeliğindeki koşullara uygun olarak yapılan ve kadastro parsellerinin uygulama imar planında yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi genel hizmet alanlarına rastlayan kısımlarının terkinini içeren ayırma işlemidir. Parselasyon niteliğinde olmayan ayırma, kamu hizmetlerine ayrılan alanları kapsamında bulundurmayan ve yalnızca bir parselin birden fazla parçalara ayrılması işlemidir. Ayırma işlemi sonucunda oluşan her yeni taşınmaz bir kütük sayfası açılarak tescil edilir. Ayrılan parselin tapu kütüğü sayfası kapatılır. Yüklü taşınmazın ayırma işlemine tabi tutulması halinde kural olarak, irtifak hakkı her taşınmaz üzerinde devam eder. Ancak, irtifak hakkı belirli taşınmazlar üzerinde kullanılmazsa, bu taşınmazların maliklerinden her biri kendi taşınmazı üzerindeki irtifak hakkının terkinini isteyebilir. Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, taşınmazın ayırma işlemine tabi tutulması halinde rehin hakları yeni taşınmazların tamamına aynen nakledilir. Bu durumda, yeni oluşan taşınmazların kütük sayfalarının düşünceler sütununda, rehinlerin birbirleriyle bağlantıları belirtilir ve taşınmazın bölünmesi ile rehinin taşınması alacaklılara hemen bildirilir. Rehin dışındaki haciz ve diğer satış vaadi, kira gibi şahsî haklarda da aynı uygulama yapılır. Bir taşınmazın ayırma işlemine tabi tutulması halinde, üzerindeki bütün şerh ve beyan kayıtları, oluşan taşınmazların sayfalarına aynen nakledilerek aralarında bağlantı sağlanır. Tapu Sicil Tüzüğü uyarınca, taşınmazın kamulaştırma nedeniyle, hakların ve yüklerin aktarılmasına gerek olmaksızın bir parçasının ayrılarak sicilden terkinini gerekiyor ise, kütük sayfası, taşınmazın diğer kısmı için olduğu gibi bırakılır. Ayrılan parçanın yüzölçümü, ayırma tarihi ve yevmiye numarası ile ayırma nedeni taşınmazın yüzölçümü kısmında gösterilir ve miktarından düşülür. İşlemin sonucu, kütükteki bütün hak sahiplerine ve kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir.

BİRLEŞTİRME (TEVHİT)

Birleştirme, aynı veya değişik maliklere ait birbirine bitişik birden çok taşınmazın bir taşınmaz (parsel) hâline dönüştürülmesi işlemidir. Birleştirme yapılabilmesi için taşınmazların birbirine bitişik olması zorunludur. İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil alan, park ve otopark gibi genel hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan taşınmazların bu kısımlarının birleştirme işlemine tabi tutulmasına izin verilmez. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak birleştirme işleminin bu planlara uygun olması şarttır. İmar planının olmadığı yerlerde yapılan birleştirme işlemleri

Plansız Alanlar

İmar Yönetmeliği'ndeki koşullara göre yapılır. Birleştirme durumunda kütük sayfası kapatılır. Bunun için sayfa no sütunu sol üst köşeden sağa çapraz tek çizgiyle, mülkiyet sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satır da yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kütük sayfasının kapatılma nedeni yine kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak, işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır. Kapatılan kütük sayfası ile birlikte varsa ek sayfalar da aynı şekilde kapatılır. Kapatılan sayfa ve sayfalar üzerindeki terkin edilmemiş haklar ve beyanlar, açılan yeni sayfaya kendi tarih ve yevmiye numaraları değiştirilmeden aynen nakledilir. Kapatılan sayfa üzerinde işlem yapılamaz. Birleştirilecek taşınmazların aynı şahıslara ait olması halinde talepleri yeterlidir. Taşınmazların ayrı şahıslara ait olması veya aynı şahıslara ait olmakla birlikte birleştirilecek her taşınmazda hisselerinin farklı olması halinde, tescil taleplerinde birleştirme sonucu oluşacak hisselerini de belirtmeleri gerekir. Birleştirme işlemi, adaların da birleşmesine neden oluyorsa, birleşme sonucu oluşan adaya parsel sayısı en fazla olan adanın numarası verilir ve numarası değişmeyen adadaki parsel numaraları korunur. Birleşmeye giren diğer adadaki parsellere ise numarası korunan adanın son parsel numarasını izleyen numaralar verilir. Parsellerin cinsleri birbirinden farklı ise birleştirmeden sonra yeni oluşan parselin cinsi de ona göre şekillenir. Yeni oluşan parselin cinsi,

birleştirilen parsellerin tapu senesinde yazan cinslerinin tümünü ifade edilecek şekilde yazılmalıdır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AYIRMA VE BİRLEŞTİRME

Bağımsız Bölümün Ayrılması Bağımsız bölümün ayrılması iki türlü gerçekteşir:

- Kat malikinin talebi ile,
- Mahkeme kararı ile. Kat malikinin talebi ile ayrılma Bağımsız bölümün ayrılması için aşağıdaki belgelerin ibrazı gerekir:
- Belediyece onaylı tadilat projesi,
- Tadilat projesi üzerinde yeni bağımsız bölümlerin arsa payları,
- Yeni oluşan bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgesi. Mahkeme kararı ile ayrılma Yeni bağımsız bölümlere ait arsa paylarının kararda gösterilmiş olması ve arsa paylarında bir değişme olmaması hâlinde, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatleri alınmadan mahkemece bağımsız bölümün ifrazı yapılabilir.

Bağımsız Bölümlerin Birleştirilmesi

Belediyeden alınacak tadilat projesinde kat irtifaklı büro vasıflı bağımsız bölümlerin mesken olarak tasdik edilmesi hâlinde, sadece tevhit edilecek bağımsız bölüm malikinin talebine istinaden kat maliklerinin tamamının muvafakati aranmadan bürolara ait arsa payları tevhit edilerek, yeni bir bağımsız bölüm listesine gerek olmaksızın, bağımsız bölüm numarasına yazılmak suretiyle ve yönetim planı değişikliği yapılmaksızın tapu kütüğündeki vasfının mesken olarak tashih edilmesi mümkündür.

TAPU SİCİL İŞLEMLERİ-2

Bu ünitenin amacı; yola terk, yoldan ihdas ve cins değişikliği işlemlerini Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu, İmar Kanunu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkındaki Kanun, Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği, Tapu Planları Tüzüğü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili genelgeleri ile ilişkilendirerek öğretmektir.

YOLA TERK

Yola terk, tapu kütüğünün müstakil bir sayfasında kayıtlı taşınmazın bir kısmının ilgisinin talebi üzerine İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince bu parselden ayrılıp imar yoluna terk edilmesi; işlemin kadastro paftasında gösterilmesi ve terk edilen kısmın yüz ölçümünün ilgili taşınmazın tapu kütüğü sayfasında düşülmesi işlemidir. İmar planlarının uygulanışı sırasında yola terk işlemi nedeniyle yapılan haritalara ise yola terk haritaları denir. Yola terk kapsamına, yalnız imar yollarını değil, İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinde yer alan, Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi genel hizmetlere ayrılan diğer alanlar da girmektedir. Yola terk ifadesi bu alanların tümü için geçerlidir. Yola terk işlemi sonucunda işleme tabi olan parselin numarası korunduğundan tapu kütüğünde yeni bir sayfa açılmaz. Yola giden kısmın yüzölçümü tapu kütüğünden düşürülür. Yola terk işlemi sonucunda oluşan yeni durum kadastro paftasına işlenir.

YOLDAN İHDAS

Yoldan ihdas, öncesi yol olmasına karşın, imar planı gereği kapanan yolların, imar planındaki amacına uygun olacak şekilde kullanılmak üzere, ait olduğu adanın son parsel numarası altında, Tapu Kanunu'nun 21'inci maddesi gereğince, belediye sınırları içinde belediye, dışında ise köy tüzel kişiliği adına, tapu kütüğünün müstakil bir sayfasına kaydedilmesi işlemidir. İmar planı uygulaması sırasında kapanan yol ve yol fazlalıkları nedeniyle oluşan taşınmazın tescili amacıyla yapılan haritalara ise yoldan ihdas haritaları denir. İhdası talep edilen alanın bir plana dayalı olması esastır. Özellikle köy tüzel kişiliğine ait yerlerde köy yerleşim planının ya da belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan yerlerde imar planının bulunması gerekir. Planı bulunmayan alanlarda talep edilen ihdas işlemi kadastro müdürlüğünce reddedilir. Yoldan ihdas için aşağıdaki planlardan birinin uygulanması gerekir:

- Köy yerleşim planı,
- İmar planı,
- Mevzii imar planı,
- Kamulaştırma planı.

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Cins değişikliği, bir taşınmaz malın cinsinin yapısızken yapılı veya yapılıyken yapısız hâle; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsaya veya arazi iken bağ, bahçe, tarla vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemidir. Cins değişikliği için taşınmaz;

- Yapısızken yapılı olmalı,
- Yapılı iken yapısız hale gelmeli,
- Bağ, bahçe, tarla iken arsaya ya da
- Arazi iken bağ, bahçe, tarlaya dönüştürülmelidir.

Cins değişikliği tescile tabi olan, talebe bağlı olarak gerçekleştirilen bir işlemdir. Cins değişikliği işlemleri; lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarının (LİHKAB) kurulmuş olduğu yerlerde bu bürolar tarafından; lisanslı büroların kurulmadığı yerlerde ise kadastro müdürlükleri tarafından yapılmaktadır. Lisanslı bürolar tarafından yapılan işlemlerin kontrolü kadastro müdürlüğüne aittir. Cins değişikliği işlemi; teknik çalışmayı gerektirmesi nedeniyle kadastro müdürlüklerini; tescili gerektirmesi nedeniyle de tapu müdürlüklerini ilgilendirmektedir. Yapısız iken yapılı hâle gelen taşınmazlarda cins değişikliği Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat irtifakı kurulu olan yerlerin kat mülkiyetine geçiş işlemleri haricinde kalan cins değişikliği işlemlerinde, belediye ve valiliklerce yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce, cins değişikliğine esas olacak teknik çalışmaların yapılması için, yapı kullanma izni almaya uygun olduğuna dair verdikleri yazı ile birlikte mal sahibinin veya mal sahiplerinin birinin bu konudaki talebini ilgili kadastro müdürlüğüne yapmaları istenir. Binanın tamamına ilişkin yapı kullanma izin belgesi ibraz edilmedikçe cins değişikliği işlemi tescil edilmez.

Ancak kat mülkiyetine veya kat irtifakına konu olmayan taleplerin karşılanmasında yapı kullanma izin belgesindeki kat adedi ile kullanıma izin verilen kat adedinin farklı olması hâlinde;

- İzin verilen kat adedi ile zemindeki mevcut kat adedi aynı ise, izin verilen
 - İzin verilen kat adedi ile zemindeki mevcut kat adedi farklı ise, izin belgesine göre zeminde tamamlanmış kat adedi esas alınarak cins değişikliği işlemi yapılır. Kat mülkiyetine ve kat irtifakına konu cins değişikliği işlemlerinde;
 - Yapı kullanma izin belgesi ile vaziyet planı ve bağımsız bölüm planındaki yapının veya zemindeki mevcut yapının uyumlu olması gerekir. Aksi hâlde talep karşılanmaz.
 - Proje değişikliğiyle mevcut binaya ilave kat yapılmak suretiyle kat mülkiyetine konu edilen taleplerde bulunulması hâlinde de ilave katların tamamlanmış olması gerekir.
 - Kat irtifakı tesis edilmiş olması koşulu ile;
- a) Yaygın kat mülkiyetine konu yerlerde yapı kullanma izin belgesi alan binanın,
- b) Blok yapılarda ise bütün bağımsız bölümleri için yapı kullanma izin belgesi olan blokun cins değişikliği işlemi yapılır. Yapılı taşınmazın yapısız hâle geldikten sonra cins değişikliğine konu edilmeden yeniden yapılı hâle gelmesi nedeniyle yapılan cins değişikliği taleplerinde, eski ve yeni binanın şekilleri ve cinsleri tescil bildiriminde gösterilir. Yapılı iken yapısız hâle gelen taşınmazlarda cins değişikliği Yapılıyken yapısız hâle gelen cins değişikliği taleplerinde; kadastro müdürlüğü elemanları veya lisanslı büro teknik personeli tarafından zemin kontrolü yapıldıktan sonra değişiklik için tescil bildirim düzenlenir. Kamu orta mallarında cins değişikliği işlemleri Mera, yaylak, kışlak, umuma ait çayır ve otlak gibi vasıflı kamu orta mallarında cins değişikliği işlemleri 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre yapılır. Taşınmazın bağ, bahçe, tarla gibi vasıfta iken, arsa, fındıklık, zeytinlik, sera gibi vasıflara dönüştürülmesinde cins değişikliği Taşınmaz malın bağ, bahçe, tarla gibi vasıfta iken, arsa, fındıklık, zeytinlik, sera gibi vasıflara dönüştürülmesi veya tersi işlem taleplerinde; gerektiğinde araziye gidilmeden ilgili kamu kuruluşundan verilmiş yazı ya da rapora dayanılarak tescil bildirim düzenlenerek cins değişikliği yapılır.

TAPU SİCİLİNE TESCİL EDİLEN İRTİFAK HAKLARI, TAŞINMAZ YÜKÜ VE TAŞINMAZ REHİNİ

Bu ünitenin amacı; mülkiyet tescilleri dışında tapu kütüğüne tescil edilen irtifak hakkı, taşınmaz yükü ve rehin haklarını Türk Medeni Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü ve ilgili diğer yasal altlıklar ile ilişkilendirerek öğretmektir.

İRTİFAK HAKKI

İrtifak hakları Türk Medeni Kanunu'nda aşağıdaki biçimde iki ayırımda düzenlenmiştir:

- Taşınmaz lehine irtifak hakkı,
- İntifa hakkı ve diğer irtifak hakları. Taşınmaz lehine irtifak hakkında karşılıklı iki taşınmaz söz konusudur. Türk Medeni Kanunu'nda intifa hakkı ve diğer irtifak hakları ayırımında düzenlenen intifa hakkı ve oturma hakkı, kişisel irtifak haklarıdır. Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar. Taşınmaz lehine irtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır. İntifa Hakkı İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir mal varlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar. İntifa hakkı;
- Taşınırlarda zilyetliğin devri,
- Alacaklarda alacağın devri,
- Taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur. İntifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkini; yasal intifa hakkı, sebebinin ortadan kalkması ile sona erer.

Oturma Hakkı

Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

Üst Hakkı

Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur.

Kaynak Hakkı

Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar. Bu hak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçılara geçer. Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Diğer İrtifak Hakları

Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir. Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

TAŞINMAZ YÜKÜ

Taşınmaz yükü, bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar. Malikin borcu taşınmazla sınırlıdır. Taşınmaz yükünde borçlu ile taşınmaz maliki daima aynı kişidir. Taşınmaz yükünün kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır. Aksine hüküm yoksa kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükünün tapu kütüğüne tescili gerekli değildir. Taşınmaz yükü tescilin terkini veya yüklü taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.

TAŞINMAZ REHİNİ

Taşınmaz rehni, alacaklıya rehin konusu olan şeyi, borcun ifa edilmemesi hâlinde icra vasıtasıyla sattırıp, satış değeri üzerinden alacağını tahsil etme hakkı veren bir aynı haktır. Taşınmaz rehni türleri aşağıdaki gibidir:

- İpotek,
- İpotekli borç senedi,
- İrat senedi.

Rehin hakkı kurulan taşınmaz, rehne konu olabilmeli ve belirli olmalıdır:

- Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir.
- Rehin kurulurken, rehne konu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir. Bölünen taşınmazın parselleri tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmedikçe rehne konu olamaz.
- Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır. Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerde, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir. Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu müdürlüğü, resen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır. Taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Taşınmaz rehninin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliği, resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır. Paylı mülkiyette paydaş kendi payını rehnedebilir. Pay üzerinde rehin kurulduktan sonra paydaşlar malın tamamını rehnedeemezler. Elbirliği mülkiyetine tabi taşınmaz, ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehnolunabilir. Taşınmaz rehni, rehin hakkına konu olan borcun zamanında ödenmesi nedeniyle tapu kütüğünden tescilin terkinin, borcun zamanında ödenmemesi nedeniyle taşınmazın icra yoluyla satılması, rehin alacaklısının hakkından vazgeçmesi, taşınmazın doğal afetler nedeniyle tamamen yok olmasıyla ya da kamulaştırma ile sona erer. İpotek İpotek, hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacağı güvence altına alan bir taşınmaz rehni çeşididir. İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez. İpoteğin doğması için tescil şarttır. Tescilin yapıldığının sözleşme üzerine yazılıp onaylanması, ipotek belgesi yerine geçer. İpotek, tapu kütüğünden terkin edilerek sona erer. Bunun için;
- Hak sahibi ve yetkili makamın talebi,
- Hak sahibinin terkinde yanaşmaması halinde kesinleşmiş mahkeme kararının ibrazı,
- Alacağın tahsil edilememesi halinde yetkili makamların rehinin paraya çevrilmesine ilişkin yazısı gerekir. Kanuni ipotek Bir ipotek hakkının doğması için geçerli edinim sebebinin varlığı bazen kanundan doğar. Kanundan doğan bu ipotek hakkı;
- Tescile tabi olmayan kanuni ipotek,
- Tescile tabi kanuni ipotekler olarak sınıflandırılır. Kanuni ipotek haklarının doğumu, aksi kanunda öngörülmüş olmadıkça, tapu kütüğüne tescil edilmelerine bağlı değildir. Ancak, aşağıdaki alacaklılar, kanuni ipotek hakkının tescilini isteyebilirler:
- Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcı,
- Elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanlar veya diğer elbirliği ortakları,
- Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkarlar.

İpotekli Borç Senedi

İpotekli borç senedi, taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış kişisel bir alacaktır. İpotekli borç senedi resmî senet düzenlenmesi ve tapu siciline tescil ile kurulur. Kurulurken, alacaklının ismi ve TL olarak alacak miktarının belirlenmesi gereklidir. İpotekli borç senedinin ipotekten farkı, değerli evrak olarak dolaşım işlevini taşımasıdır. İrat Senedi İrat senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş, borca güvence sağlayan, taşınmaz değerinin dolaşımı işlevine sahip bir rehin hakkıdır. İrat senedinin güvencesini ancak tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilir. İrat senedi, rehin senedi tanzimi ve tapu siciline tescil ile kurulur. Senet daha sonra düzenlenmiş olsa bile, hukuki sonuçlarını tescil tarihinden başlayarak doğurur.

TAPU SİCİLİNE ŞERHİ GEREKEN HAKLAR VE BEYANLAR

Bu ünitenin amacı, tapu sicilinde mülkiyet dışındaki diğer işlemlerin konusunu oluşturan şerhler ve beyanları Türk Medeni Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü ve ilgili diğer yasal altlıklar ile ilişkilendirerek öğretmektir.

ŞERHİ GEREKEN HAKLAR

Şerhler, taşınmaz malikinin temlik hakkının yasaklanması, kısıtlanması veya kişisel haklarının kuvvetlendirilmesi amacıyla üçüncü kişileri uyarıcı nitelikte tapu kütüğünün şerhler sütununun yazılan hususlardır. Tapu kütüğünün şerhler sütununa kişisel haklar, tasarruf yetkisini kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, geçici tescil şerhleri ile kanunlarda öngörülen diğer hususlar yazılır. Kişisel Haklara İlişkin Şerhler Türk Medeni Kanununa göre kişisel haklara ilişkin şerhler, sözleşmelerden doğan;

- Arsa payı karşılığı inşaat,
- Taşınmaz satış vaadi,
- Kira,
- Alım,
- Önalım ile

• Şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklardır.

Arsa payı karşılığı inşaat Arsa payı karşılığı inşaat, arsa maliki ya da malikleri ile arsa payı karşılığı inşaatı yapmayı taahhüt eden yüklenici arasında imzalanan sözleşmeden doğar. Arsa payı karşılığı inşaat hakkının şerhler sütununa kaydı için noterce düzenlenen sözleşme aranır. Tarafların dışında düzenleyip noterde sadece imzalarını tasdik ettirdikleri sözleşmeler geçerli değildir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerliliği için temel şartlar şunlardır:

- Tapu siciline kayıtlı bir taşınmaz olmalıdır.
 - Taşınmaz belirli ve belirlenebilir olmalıdır.
 - İki tarafın iradesinin açık olarak ortaya konduğu anlaşma koşulları sözleşmede belirlenmiş olmalıdır.
- Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi;
- İnşaatın bitirilip sözleşmedeki hükümlerin yerine getirilmesi veya sözleşmenin feshi ile sona erer.
 - Taşınmazın kamulaştırılması ile sona erer.
 - Alacak ve borçluluk sıfatlarının aynı kişide birleşmesi ile sona erer.
 - Taşınmazın tamamen yok olması ile sona erer.

Taşınmaz satış vaadi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir taşınmazın satım sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı veren ön sözleşmedir. Taşınmaz satış vadinin şerhler sütununa kaydı için noterce düzenlenen sözleşme aranır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliği için temel şartlar şunlardır:

- Sözleşmenin alacaklı ve borçlu olarak iki tarafı bulunmalıdır.
- Taşınmaz tapu siciline kayıtlı olmalıdır.
- Taşınmaz belirli ve belirlenebilir olmalıdır.
- Taraflar iradelerin karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalıdır.
- Satış bedeli sözleşmede belirlenmiş olmalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi;
- Vadin yerine getirilmesi veya sözleşmenin feshi ile sona erer.
- Zamanaşımına uğraması ile sona erer.
- Taşınmazın kamulaştırılması ile sona erer.
- Alacak ve borçluluk sıfatlarının aynı kişide birleşmesi ile sona erer.

• Taşınmazın tamamen yok olması ile sona erer. Kira sözleşmesi Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır. Taşınmaz kiralalarının tapu siciline şerhi için yazılı sözleşme aranır.

Alım (iştirah) hakkı

Alım (iştirah) hakkı, hak sahibine tek taraflı beyanla bir taşınmaza belli bir bedelle belli bir süre içinde alıcı olabilme yetkisi veren bir haktır. Alım hakkının şerhler sütununa kaydı için noterce düzenlenen sözleşme aranır.

Önalım (şuf'a) hakkı

Önalım (şuf'a) hakkı, bir taşınmazın satılması hâlinde, onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alabilme hakkıdır. Önalım hakkı, Türk Medeni Kanunu uyarınca aşağıdaki biçimde ayrılmıştır:

- Yasal önalım hakkı,
- Sözleşmeden doğan ön alım hakkı. Yasal önalım hakkı, taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamalarından biridir. Sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer.

Geri alım (vefa) hakkı

Geri alım (vefa) hakkı, taşınmaz malikine sattığı taşınmazı sattığı kişiden geri alma hakkını tanıır. Geri alım hakkının tapu siciline şerhi için noterde düzenlenmiş sözleşme gereklidir.

Tasarruf Yetkisini Kısıtlayan ve Tasarruf Hakkını Yasaklayan Şerhler

Türk Medeni Kanununa göre aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir:

- Çekişmeli (davalı) hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları,
- Haciz, iflas kararı veya konkordato ile verilen süre,
- Aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler.

Geçici Tescil Şerhi

Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin istemi veya hâkimin karar vermesine bağlıdır. Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. Aşağıdaki hâllerde geçici tescil şerhi verilebilir:

- İddia edilen bir ayni hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa,
- Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyorsa.

BEYANLAR

Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkinin, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır. Beyanlar hanesine kaydedilen haklar şunlardır:

- Finansal kiralama sözleşmesi,
- Muhdesat,
- Eklenti,
- Ticari işletme rehni,
- Muvakkat (geçici) inşaat şerhi.

Finansal Kiralama Sözleşmesi Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, sözleşme süresinin dolması, kiracının iflası, ölümü veya fiil ehliyetini kaybetmesi hâllerinde kendiliğinden sona erer.

Muhdesat

Taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir. Tarafların muvafakati hâlinde kadastro teknisyenleri veya kadastro komisyonu ikili kullanmayı anlaşmaları çerçevesinde tek mülkiyete dönüştürebilir.

Eklenti

Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez.

Ticari İşletme Rehni

Ticari işletme rehni, ticaret veya esnaf ve sanatkâr sicilinde kayıtlı bir ticari işletme üzerinden rehin hakkıdır. Ticari işletme rehni sözleşmesi, tüzel kişiliğe haiz ve sermaye şirketi olarak kurulmuş kredi müesseseleri, kredili satış yapan gerçek ve tüzel kişiliğe haiz müesseseler ve kooperatifler ile ticari işletmenin maliki bulunan gerçek ve tüzel kişiler arasında yapılır.

Muvakkat (Geçici)

İnşaat Şerhi İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat (geçici) inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir. Muvakkatlık müddeti tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.