

Kadastro Bilgisi

10. Hafta

Doç. Dr. Aziz ŞİŞMAN

Kadastro Kanununun 22. maddesi

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden **kadastrosu yapılamaz**. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır

Ancak;

- a) 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 sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,
- b) b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

22 a nedir

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 sicilindeki gerekli düzeltmelerin yapılması işlemlerini kapsar

22-a Uygulama Çalışmaları;
3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin
2.fıkrasının a bendi dayanak alınarak ,bu yasanın
uygulama şeklini gösteren 29.11.2006 tarihli
26361sayılı resmi gazetede yayınlanan "*Kadastro
Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu
sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında
Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik*" ile
yürütülmektedir.

Hazırlık Çalışmaları

- Hazırlık çalışmaları uygulama raporunun onaylanması,
- müdürlüğe çalışmaların başlanması için talimat verilmesi,
- çalışma programının yapılması,
- uygulama alanı ilanının yapılması,
- tapuda belirtme yapılması, tapu kayıtlarının çıkarılması
- mahkemeden dava listelerinin temini,
- bilirkişilerin seçimi,
- yararlanılacak teknik belge ve haritaların temini ve kadastro teknisyenliğine teslimi aşamalarından oluşur

Sınırlandırma ve Ölçü Çalışmaları

- Bu aşamada ada mevki ilanlarına göre sınırlandırma yapılması
- sınır tanımlarının yapıp sınırlandırma krokilerinin düzenlenmesi,
- ada sistemine göre ada parsel numaralarını verilmesi,
- yapı ve tesislerin ölçülerek sınırlandırma krokisine uygun ölçü krokilerinin düzenlenmesi,
- belirsiz ve çekişmeli sınırlar için dengeleme planlarının hazırlanması,
- kesin parsel köşe koordinatlarının bulunması,
- Zemin işaretlerinin yapılması,
- alan hesapları,
- karşılaştırma cetvellerinin düzenlenmesi,
- İtirazların komisyonca görüşülmesi,
- tutanakların imzalanması ve kesin paftaların açılmasından oluşur.

KULLANILAN SINIR TANIMLARI

- 1- Belirsiz sınır: Dengeleme plânına göre oluşturulan sınır olup kahverengi ile
- 2- Çekişmeli sınır: Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınır olup kırmızı ile
- 3- Deprem sonrası oluşan sınır: Depremın 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 sınır olup sarı ile
- 4- Geçerli sayılabilecek sınır: Dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenen bir alan içindeki taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturdukları sınır olup yeşil ile gösterilir
- 5-Değişebilir sınır: Sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınır olup, pafta ve teknik belgelere göre oluşturulur
- 6- Geçerli sınır: Zeminde herhangi bir sınır olmayıp, paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulur,
- 7- Sabit sınır: Zeminde mevcut olup kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınırı ifade etmektedir.
- Her taşınmazın sınırlarının kesinlikle yukarıda sıralanan yedi sınır tanımından biriyle tanımlanması gerekir.

ÇİZGİ RENGİ	SINIR ADI	ZEMİN ÖLÇÜSÜ	TEKNİK BELGELERE GÖRE DEĞERLENDİR / OLUŞTUR	DENGELEME PLANI İLE OLUŞTUR	APLİKASYON
SİYAH	SABİT	Yapılacak	Değerlendir	X	X
KAHVE RENGİ	BELİRSİZ	X	Değerlendir	Oluştur	Yapılacak
KIRMIZI	ÇEKİŞMELİ	Yapılacak (Taraf Gösterimleri İle Birlikte)	Değerlendir / Oluştur	Oluştur	Yapılacak
MAVİ	DEĞİŞEBİLİR	Yapılacak	Değerlendir / Oluştur	X	Yapılacak
TURUNCU	GEÇERLİ	X	Oluştur	X	Yapılacak
YEŞİL	GEÇERLİ SAYILA BİLECEK	Yapılacak	X	X	X
SARI	DEPREM SONRASI OLUŞAN	Yapılacak	Değerlendir / Oluştur	X	X

YAPI ve TESİSLER

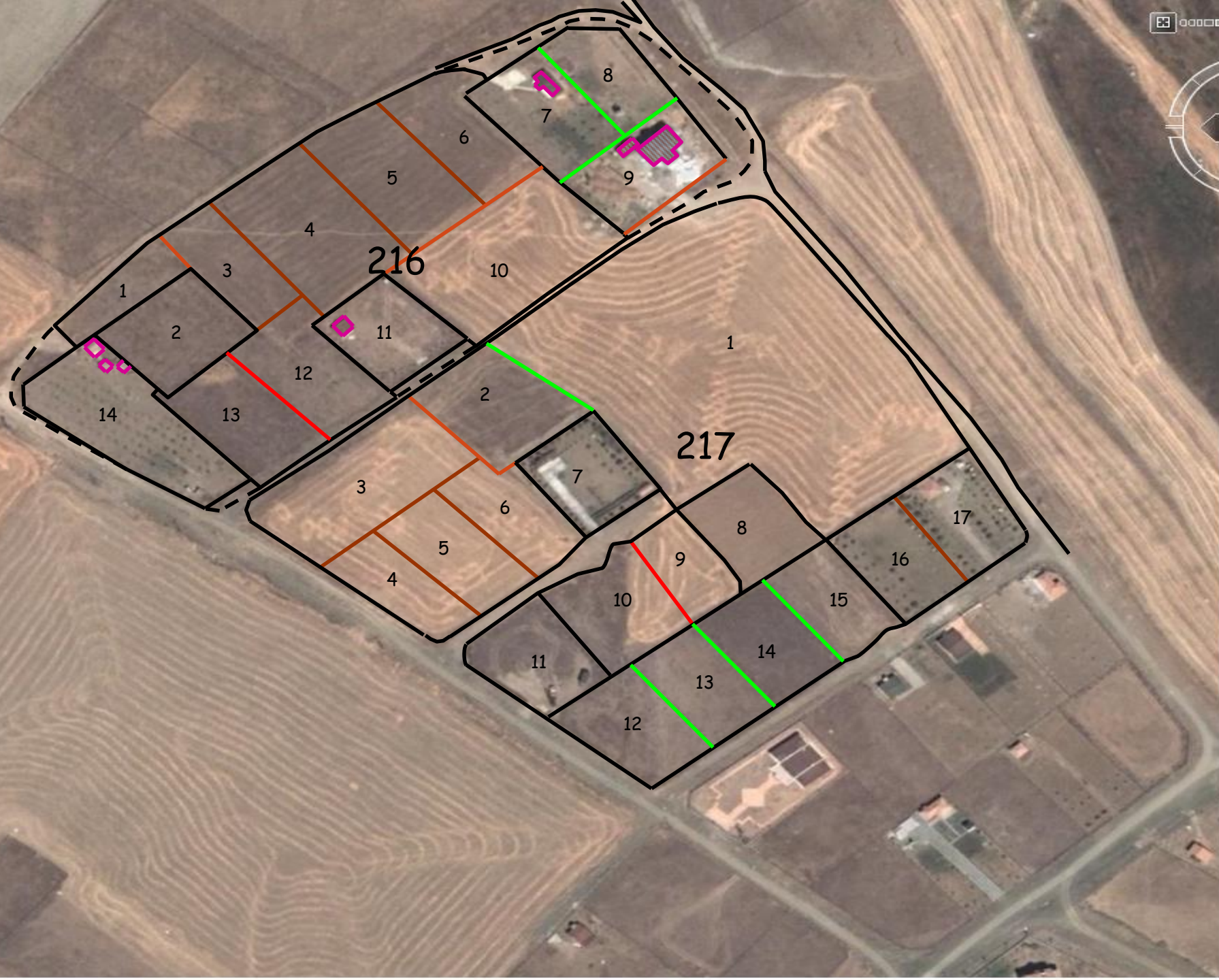
GEÇERLİ SAYILABİLECEK
SINIRLAR (YEŞİL)

SABİT SINIRLAR (SİYAH)

ZEMİNDE
MEVCUT SINIR

ÇEKİŞMEYE KONU
MALİKLERCE GÖSTERİLEN
SINIRLAR (KIRMIZI)

22-a Uygulaması - Zeminde Mevcut Tüm Sınırlar ile Yapı ve Tesislerin Ölçüsü



Kontrol Aşaması

- Ölçü ve sınırlandırma çalışmaları yapıldıkça kontrollerinin ivedilikle yapılması gerekmektedir.
- 22/a çalışmalarında teknik yön ağırlıklı olduğundan özellikle fen kontrol memurları ile kontrol mühendislerini aktif görev almaktadırlar.

* Adanın hangi parsellerden oluştuğu ve adanın kuzey, güney, doğu, batı sınırlarında neler bulunduğu ve ada dış sınırlarının nasıl belirlendiği,

* Adanın bulunduğu paftanın üretim yılı, üretim tekniği, altlığı,  l eği ve genel hatlarıyla adada belirgin hangi teknik sorunların var olduğu,

* Ada içi parsellerin nasıl oluşturulduğu, hangi parsellerde hangi tip sınır tanımlarının yapıldığı,

* Tecviz dışı yüzölçümü değişen parsellerin bulunup bulunmadığı,

* Ada içerisinde daha önce yapılan orman veya mera tahdit çalışmasının olup olmadığı var ise orman ve mera parsel sınırlarının nasıl kesinleştirildiği,

* Adada daha önce yapılan ifraz, tevhit gibi değişikliğe uğrayan taşınmazların olup olmadığı var ise değişiklik beyannamelerinin nasıl dikkate alındığı

- * Ada içerisindeki parsellerle ilgili olarak daha önce verilmiş mahkeme kararlarının bulunup bulunmadığı var ise mahkeme kararının nasıl uygulandığı,
- * Ada içerisinde davalı parseller bulunup bulunmadığı,
- * Yıkılan bina ve muhdesatların nasıl değerlendirildiği,
- * Ada içinde tescil harici yerler var ise, bunların tespitlerinin nasıl yapıldığı, mera ve orman idaresinden gelen bir harita olup olmadığı
- * Değişebilir sınırların nasıl yorumlandığı, sabit hale gelen değişebilir sınırların bulunup bulunmadığı hususunun ayrıntılı olarak izah edilmesi gerekmektedir.

İlan ve Kesinleştirme Aşaması

- Uygulama sonunda dűzenlenen tutanaklara gűre hazırlanan askı cetvelleri ve paftalar ilgili yerlerde 30 gűn sűre ile ilan edilir.
- İlan bitiminde dava açılan parseller ve kesinleşen parsellere ait liste hazırlanır.
- Yeni paftalar geçerlilik kazanırken eski paftalar iptal edilerek arşive kaldırılır.
- Tapu sicil műdűrlűgűnce kesinleřen tařınmazlar tescil edilir ve ilgili evraklar bűlge arřivi ve/veya genel műdűrlűk arřivine gűnderilir