

Kadastro Bilgisi

7. Hafta

Doç. Dr. Aziz ŞİŞMAN

Tapu ve Kadastro İşlemleri Rehberi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara.

KADASTRO KANUNU

Kanun No: 3402, Kabul Tarihi: 21.06.1987, Resmî Gazete: 09.07.1987/19512, Yürürlük Tarihi: 10.10.1987. Değişiklik Tarihi 2005.

TAPULAMA VE KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ HAKKINDA KANUN

Kanun No: 2859, Kabul Tarihi: 23.06.1983, Resmî Gazete: 25.06.1983 / 18088.

TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ

Resmî Gazete: 7 Haziran 1994 / 21953.

BÜYÜK ÖLÇEKLİ HARİTA ve HARİTA BİLGİLERİ ÜRETİM YÖNETMELİĞİ

KADASTRO ÇALIŞMA ALANININ BELİRLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK Resmi Gazete: 28 Ekim 1987 / 19618.

KADASTRO BİLİRKİŞİLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK Resmi Gazete: 28 Ekim 1987 / 19618.

DAVALI TAŞINMAZ MAL TUTANAKLARININ KADASTRO MAHKEMESİNE DEVRİ HAKKINDA YÖNETMELİK Resmi Gazete: 28 Ekim 1987 / 19618.

TAŞINMAZ MALLARIN SINIRLANDIRMA, TESBİT VE KONTROL İŞLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK Resmi Gazete: 28 Ekim 1987 / 19618.

İTİRAZLARI İNCELEYECEK KADASTRO KOMİSYONUNUN KURULUŞU VE GÖREVLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK Resmi Gazete: 28 Ekim 1987 / 19618.

KADASTRO İLANLARI HAKKINDA YÖNETMELİK Resmi Gazete: 28 Ekim 1987 / 19618.

EMLAK VERGİSİ DEĞERİ BULUNMAYAN TAŞINMAZ MALLARIN KIYMETİNİN TAKDİRİ HAKKINDA YÖNETMELİK Resmi Gazete: 28 Ekim 1987 / 19618.

KADASTRO ÇALIŞMA ALANLARINDAKİ TAŞINMAZ MALLARA GİREBİLECEK GÖREVLİLER HAKKINDA YÖNETMELİK Resmi Gazete: 28 Ekim 1987 / 19618.

KADASTRO ÇALIŞMALARINDA TAKSİM SEBEBİYLE AYIRMA VE BİRLEŞTİRMELER HAKKINDA YÖNETMELİK Resmi Gazete: 28 Ekim 1987 / 19618.

TAPULAMA VE KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ YÖNETMELİĞİ Resmî Gazete: 16 Aralık 1983 / 18253.

TESCİLE KONU OLAN HARİTA VE PLANLAR YÖNETMELİĞİ

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN KADASTROSU VE AYNI KANUNUN 2/B MADDESİNİN UYGULAMASI HAKKINDA YÖNETMELİK

ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARTILACAK YERLER HAKKINDA YÖNETMELİK

BÜYÜK ÖLÇEKLİ HARİTALARIN YAPIM YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASI HAKKINDA GENELGE

TESCİLE KONU HARİTA VE PLANLARIN KONTROL YÖNERGESİ

Parsellerin Sınırlandırılması (Tahdit)

- Sınırların işaretlenmesi ve “tahdit krokisi” çizimi
- Ölçülecek detayların belirlenmesi (Taşınmazın sınırları, binalar, 5m²’den büyük müştemilat, enerji hattı direkleri, su kaynakları, çeşmeler, yollar, demir yolları, geçitler, köprüler, vb. detaylar)
- Parsel Ölçüsü (prizmatik, kutupsal, RTK (Real Time Kinematik) ölçü yöntemindeki yönetmelikte belirtilen şartlara uygun olarak parsel sınırları ölçülür)
- Takeometrik Alım
- Koordinat Hesabı
- Yükseklik Hesabı
- Çizim.
- Alan Hesabı

Parsellerin sınırlandırılması Aşamaları

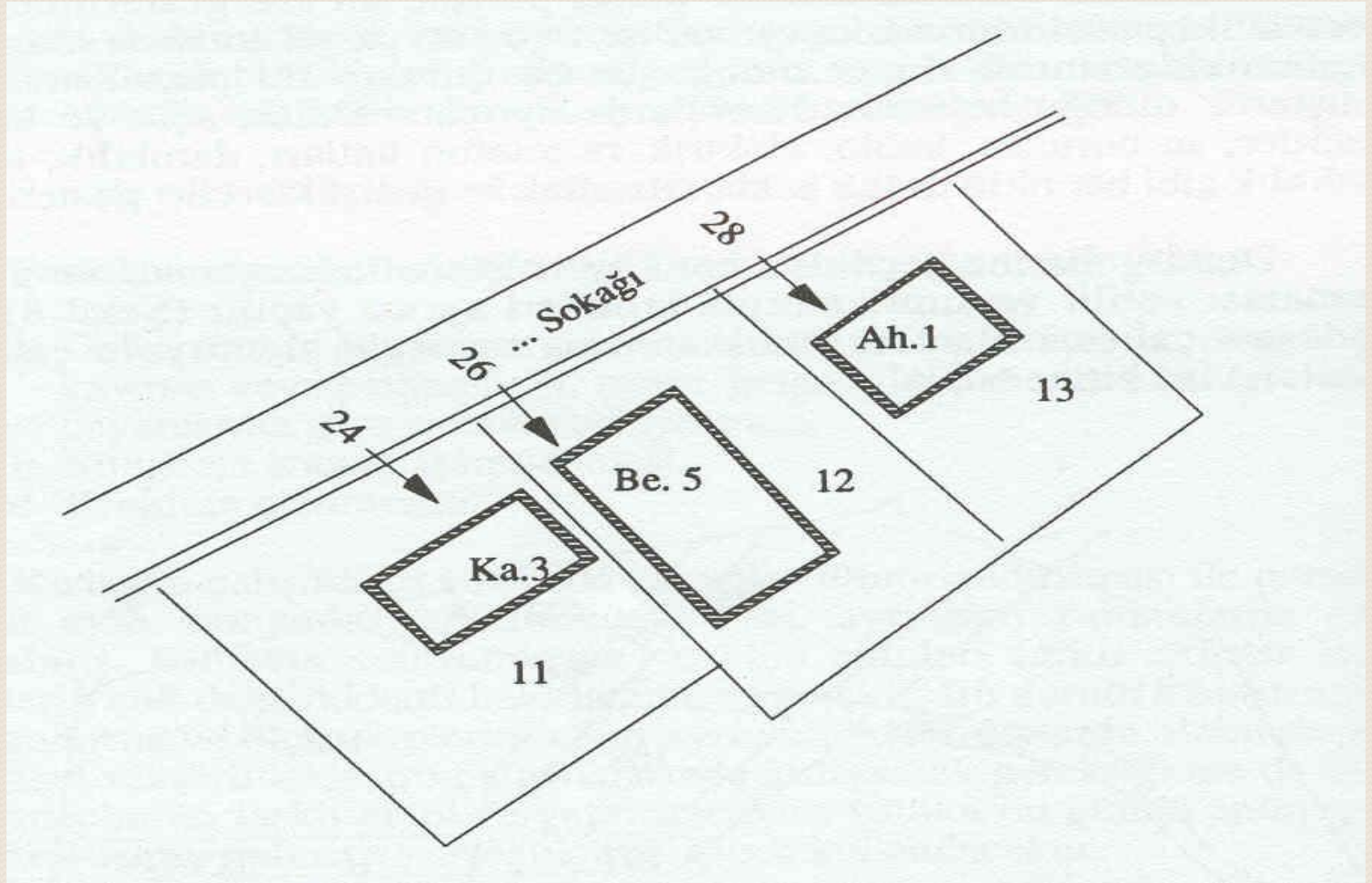
- Taşınmaz malların sınırlarının taşınmaza ait tapu kaydına, vergi kaydına veya her hangi bir resmi belgeye veyahut ta bilirkişi beyanlarına göre arazide belirlenmesi,
- Sınırların arazide işaretlenmesi,
- Krokinin çizilmesi, ve parsellerin sınırlandırılması

[illegible]Stock No. 129

Ölçü krokilerinde;

- Parseldeki kırık ve köşe noktaları ,
- Sınırlarda bulunan tesisler hangi parsele ait ise o parselde gösterilmelidir,
- Krokilerde meralar, açık ve kapalı geçitler, su boruları, kablo, elektrik ve telefon hatları, damlalık, tünel gibi her türlü irtifak hakları ve genişlikleri gösterilmelidir.,
- Ayrıca yapı ve kat adedi ve bina girişleri ok ile gösterilir, kapı numaraları yazılır.

Parsellerin Sınırlandırılması



7. KADASTRO KOMİSYONLARI

Kadastro Komisyonu: Kadastro çalışmalarını ve yapılan itirazları inceleyerek karara bağlayan idari kuruluştur.

Kadastro müdürü / Yardımcısı (Başkan),
Kadastro üyesi (TKGM'nce uzman kişiler arasından atanır),
Kontrol mühendisi / Tasarruf kontrol memuru,
Ormanla ilgili konularda Orm. Y. Müh. ve Zir. Y. Müh.

Görevleri:

Teknisyenler arasında görüş ayrılığı varsa veya belgeler eşit kuvvette ise görüş oluşturmak,
Çalışma alanında kadastroya tabi parsellerin tümünün ölçüldüğünü denetlemek,
Kontrol elemanları ile teknisyenler arasında çıkacak görüş ayrılıklarını gidermek,
Kadastro ekibince yapılan tespitlere itirazları incelemek,
Değeri belirsiz taşınmazlara kıymet takdir etmek.

Komisyon İncelemesi

- Kadastro Komisyonu itirazları, komisyona intikal tarihinden itibaren 1 ay içinde veya gerekçe göstermek suretiyle o çalışma alanında faaliyetler sona erinceye kadar sonuçlandırmak zorundadır.
- İtirazlar sonunda yeni bir tutanak düzenlenir.
- Geçerli bir belgeye karşı şahit dinlenmez.
- Komisyon tam üye sayısı ile toplanır, oy çokluğu ile karar alır, sonuçlar askı ile duyurulur.
- Sonuç alınamayan tutanaklarla ilgili itirazlar Kadastro Mahkemesine gönderilir.

- *Hali araziler* Hazine adına tespit edilir.
- Tanıkların da bilgisine başvurulduğu taktirde, tutanağa imzaları alınır.
- Tespite katılan kurum temsilcileri de görüş bildirecek olurlarsa tutanağı imzalarlar.

Çeşme:

- Köye ait ise “köy tüzel kişiliği” adına,
- Sular idaresine ait ise bu idare adına tespit edilir.

Açık yönlü tapu:

- Tapunun bir yönü açık ise, yüzölçümüne göre tespit yapılır.
- İki yönü açık tapu yerine uygulanamaz.

Elektrik Enerjisi Tesisleri

- Hava hatları; ait olduğu kurum (TEDAŞ) adına irtifak hakkı tesis edilir.
- Trafo ve Pilon yerleri: Kurum tarafından kamulaştırılır.
- DDY:
- Bir mahallede tek bir parsel olarak tahdit edilir, parsel numarası verilerek kurum adına tespiti yapılır.

- Mera, Yaylak ve Kışlaklar: Şehir, kasaba ve köy halkları tarafından müşterek kullanılan alanlar olduğu için, ölçülerek “Mera, Yaylak ve Kışlaklar Kütüğü’ne, Hazine adına kaydedilir; ilgili köyler halkı için de tahsis kararı yazılır.
- Koru ve baltalıklar: Sadece paftasında gösterilerek tescil edilmezler.

9. TUTANAKLARIN KAPSAMI

- Parselin bulunduğu il, ilçe, belde, köy/mahalle (çalışma alanı), mevki, sokak adı.
- Kütük sayfa, pafta, ada, parsel numaraları.
- Yüzölçümü.
- Kadastro harcına esas olan değeri ve harç miktarı.
- Tespit ve sınırlandırmada dikkate alınan belgeler (tapu kaydı, vergi kaydı, Noter senedi, Mahkeme kararı, Adi senet, Emlak v. Beyannamesi) ve sayıları.
- Hak sahiplerinin kimliği ve edinme sebebi.
- Sınırlandırma ve tespitte görev alanların adları ve imzaları.
- Kad. Md., Kad. Üyesi ve kontrol elemanlarının adları.
- Mülkiyetin gayri ayni ve şahsi haklar, şerhler, beyanlar, Rehin.
- İtiraz edenlerin kimlikleri.
- Sınırlandırma ve tespitin sonucu.
- Tapuya tescil edenin ve tescili kontrol edenin adı ve kimliğinin tanıtımı, imzaları.

Tutanak Örneği-senetsiz

3402 sayılı kadastro kanununun 7. maddesine göre sınırlandırılması yapılan.....ada.....numaralı parsel aslen senetsiz ve belgesiz yerlerden olup, yirmi yılı aşkın bir zamandan beri nizasız fasılasız olarak halen'ın zilyed ve tasarrufunda olduğu, işbu parsel Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki topraklardan olmadığı ve Devletin sağlamış olduğu imkanlarla sulanmayan kuru nitelikli mülkiyete konu topraklardan olduğu, zilyedin adına bu çalışma alanında bu zamana kadar ve halen senetsiz ve belgesizden tesbiti yapılan taşınmazların toplam miktarının 3402 sayılı kadastro kanununun 14.maddesinde belirtilen normları henüz geçmemiş olduğu hususlarını teyid eden muhtar ve bilirkişilerin açık ve kat'i beyanlarından anlaşılmakla 3402 sayılı kadastro kanununun 14. maddesi gereğince işbu parsel niteliği ile zilyedi adına tesbiti yapıldı. . .2008

Muhtar

Bilirkişi

Bilirkişi

Bilirkişi

Tutanak Örneği- Hamtoprak

3402 sayılı kadaastro kanununun 7. maddesine göre sınırlandırılması yapılanada numaralı parsel aslen senetsiz ve belgesiz yerlerden olup, hiçbir gerçek ve tüzel şahısın zilyed ve tasarrufunda bulunmayan hali arazi / ham toprak nitelikli yerlerden olduğu ve ileriki yıllarda işlenmesi halinde ekonomik yarar sağlayacak kültür topraklarından olabileceği hususlarını da teyit eden muhtar ve bilirkişilerin açık ve kati beyanlarından anlaşılmakla 3402 sayılı kadaastro kanununun 18. maddesi gereğince işbu parsel HALİ ARAZİ / HAM TOPRAK niteliği ile MALİYE HAZİNESİ adına tesbiti yapıldı.
. .2008

Hazine Adına Tespit

- Özel ve tüzel kişiler lehine iktisap şartları oluşmayan taşınmazlar,
- Orta malları,
- Hizmet malları,
- Ormanlar,
- Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler (mera, yaylak, kışlak gibi..),
- Kanunlar gereği Devlete kalan taşınmaz mallar (mirasçısı olmayan kimselerin terekeleri gibi..)

Tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, kazandırıcı zaman aşımı yoluyla iktisap edilemezler. Bunlar “Hazine” adına tespit edilirler.