

**T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

HARİTA-TAPU-KADASTRO

**TESCİLE KONU DEĞİŞİKLİK İŞLEMLERİ
581MSP131**

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- **PARA İLE SATILMAZ.**

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	iii
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. BİRLEŞTİRME (TEVHİT).....	3
1.1. Birleştirme ile İlgili Mevzuat	4
1.2. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler	5
1.2.1. Genel İşlemler.....	5
1.2.2. Teknik Çalışmalar.....	6
1.2.3. Tescil Bildiriminin Düzenlenmesi	6
1.2.4. Birleştirme ile Oluşan Parselin Cinsi.....	6
1.2.5. Yüz Ölçümünde Hata ve Düzeltme	7
1.3. İşlem Dosyasının Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilmesi	7
1.4. Tescil Sonrası Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler	7
1.4.1. Paftada Yapılacak İşlemler	7
1.4.2. Fen Klasöründe Yapılacak İşlemler.....	8
1.4.3. Kontrol İmzası	8
UYGULAMA FAALİYETİ	15
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	17
ÖĞRENME FAALİYETİ-2	18
2. CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ TEKNİK ÇALIŞMALAR	18
2.1. Yapısız İken Yapılı Hâle Getirme.....	18
2.1.1. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler	19
2.2. Yapılı İken Yapısız Hâle Getirme.....	20
2.2.1. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler	21
2.3. Yapı ile İlgili Olmayan Cins Değişiklikleri	22
2.3.1. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler	23
2.4. Tescil Sonrası Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler.....	23
2.4.1. Paftada Yapılacak İşlemler	23
2.4.2. Fen Klasöründe Yapılacak İşlemler.....	24
2.4.3. Kontrol İmzası	24
UYGULAMA FAALİYETİ	30
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	32
ÖĞRENME FAALİYETİ-3	33
3. İRTİFAK HAKKI İŞLEMİ.....	33
3.1. İrtifak Hakkı.....	33
3.1.1. Şahsi İrtifak Hakları.....	33
3.1.2. Arzi İrtifak Hakları	33
3.2. İrtifak Hakkı Çeşitleri	34
3.2.1. İntifa Hakkı, Sükna Hakkı	34
3.2.2. Geçit Hakkı.....	35
3.2.3. Kaynak Hakkı	35
3.2.4. Elektrik, Gaz, Su Yolu İrtifakı (Mecralar).....	35
3.2.5. Üst (İnşaat) Hakkı.....	36
3.2.6. Diğer İrtifak Hakları	36
3.3. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler	37

3.3.1. Genel İşlemler.....	37
3.3.2. Teknik Çalışmalar.....	37
3.3.3. Tescil Bildiriminin Düzenlenmesi.....	38
3.4. İşlem Dosyasının Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilmesi.....	38
3.5. Tescil Sonrası Kadastro Müdürlüğüne Yapılacak İşlemler.....	38
3.5.1. Paftada Yapılacak İşlemler.....	38
3.5.2. Fen Klasöründe Yapılacak İşlemler.....	38
3.5.3. Kontrol İmzası.....	39
UYGULAMA FAALİYETİ.....	46
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME.....	48
ÖĞRENME FAALİYETİ-4.....	49
4. DÜZELTMELER.....	49
4.1. Düzeltmeler ile İlgili Mevzuat.....	49
4.2. Teknik Hatalar.....	50
4.2.1. Ölçü Hataları.....	50
4.2.2. Tersimat Hataları.....	51
4.2.3. Hesaplama Hataları.....	53
4.2.4. Sınırlandırma Hataları.....	53
4.2.5. Düzeltmede İzlenecek Yol.....	54
UYGULAMA FAALİYETİ.....	60
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME.....	62
MODÜL DEĞERLENDİRME.....	63
CEVAP ANAHTARLARI.....	66
KAYNAKÇA.....	68

AÇIKLAMALAR

KOD	581MSP131
ALAN	Harita-Tapu-Kadastro Alanı
DAL/MESLEK	Kadaströculük
MODÜLÜN ADI	Tescile Konu Değişiklik İşlemleri
MODÜLÜN TANIMI	Bu modül; birleştirme (tevhit), cins değişikliği, irtifak hakkı ve düzeltme işlemleri ile ilgili temel bilgi ve becerilerin kazandırıldığı öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Tescile konu değişiklik işlemleri yapmak
MODÜLÜN AMACI	<p>Genel Amaç Arazi ve sınıf ortamında, gerekli araç gereç sağlandığında ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olarak tescile konu değişiklik işlemlerini yapabileceksiniz.</p> <p>Amaçlar</p> <ol style="list-style-type: none">1. İmar Yasası, Plansız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak birleştirme (tevhit) ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.2. İmar Yasası ve Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak cins değişikliği ile ilgili teknik çalışmaları yapabileceksiniz.3. İmar Yasası ve Medeni Kanun'a uygun olarak irtifak hakkı ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.4. Medeni Kanun ve Kadastro Kanunu'na uygun olarak düzeltme ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	<p>Ortam: Sınıf, arazi</p> <p>Donanım: Kurşun kalem, silgi, cetvel, gönye, prizma, A3-A4 kâğıdı, bilgisayar, harita paket programı, fonksiyonlu hesap makinesi, elektronik ölçme aleti, reflektör, GPS, arazi botu, arazi gözlüğü, baret, çelik şerit metre, şakul, jalon, jalon sehpası</p>
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Arazi rantının çok büyük boyutlara ulaştığı, toprağın önemli değer ifade ettiği günümüzde, değişiklik işlemlerinin sıhhati de kişilerin mülkiyet hakkına etki edecek derecede önemli hâle gelmiştir. Teknolojinin ilerlemesiyle birlikte günümüzde, ileri düzeydeki teknik aletlerle çalışılmakta, çok ince detaylardaki sorunlarla uğraşlabilmektedir. Teknolojinin gelişmiş imkânlarıyla çalışmanın getirdiği avantajlar yanında, taşınmaza yönelik yaşanan hukuki problemler de vardır. Bu problemler, değişiklik işlemlerinin doğasında mevcuttur.

Birleştirme işlemi, birbirine komşu birden fazla parselin tek bir parsel hâline getirilmesidir. Birleştirme işlemi, taşınmazlar üzerinde yatırım yapmak suretiyle veya değişik kullanım amaçları ile yapılabilir. Cins değişikliği işlemi, ilk tesis kadastro sırasında belirlenen taşınmazın cinsinin, çeşitli nedenlerle değiştirilmesidir. Taşınmazın cinsi doğal sebeplerle, ekonomik nedenlerle, imar uygulamaları ile veya malikin arzusu ile zamanla değişebilmektedir. İrtifak hakkı, hak sahibine konusu olan eşya üzerinde sınırlı bir hâkimiyet sağlar. İrtifak hakkı sahibi, eşyayı hakkın içeriğine uygun biçimde kullanabilir veya ondan yararlanabilir. İrtifak hakları, taşınmaza veya kişiye bağlı olabilir. Düzeltme işleminde ise ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplama gibi teknik konulardaki hatalar idari yoldan düzeltilir. Teknik çalışma gerektiren bütün bu işlemler, aynı zamanda tescile tabidir. Yani hem kadastro müdürlüğünü hem de tapu sicil müdürlüğünü ilgilendirir.

Okuyacağınız bu modülle öğreneceğiniz bilgiler, taşınmaz sınırlarının belirlenmesinde ve yaşanan arazi anlaşmazlıklarının giderilmesinde size, büyük katkılar sağlayacaktır. Tapu sicilinin uygun biçimde kurulması ve işletilmesi ancak kadastro ile mümkündür. Bu modülden alacağınız beceriler sonunda, sizlere çok ihtiyaç duyulduğunu göreceksiniz ve mutlu olacaksınız.

ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

İmar Yasası, Plansız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak birleştirme (tevhit) ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Birleştirmenin ne olduğunu araştırınız.
- Çevrenizde bulunan kadastro müdürlüklerine giderek birleştirme (tevhit) çalışmalarını yerinde inceleyiniz.
- Öğrendiğiniz bilgileri arkadaş grubunuz ile paylaşınız.

1. BİRLEŞTİRME (TEVHİT)

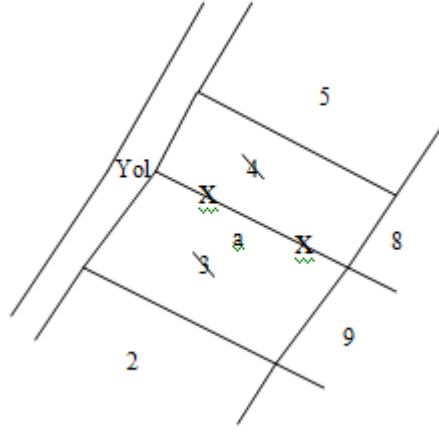
Birleştirme (tevhit) işlemi, en basit tanımıyla tapuları ayrı olan, birbirine sınırlı bulunan iki ya da daha çok parselin, tek tapu altında toplanması ve bir parsel hâline getirilmesidir. İmar mevzuatı yönünden tevhit (birleştirme), birden fazla taşınmazın imar mevzuatı ve imar planına uygun olarak (yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmak amacıyla) birleştirilmesidir (Şekil 1.1).

İnsanlar, taşınmazlarını tarımsal amaçlı olarak daha ekonomik kullanmak, sanayi amaçlı olarak büyük yatırımlara girişmek, daha büyük arsa oluşturarak inşaat izni almak veya komşu parselle aradaki ortak sınırı düzeltmek gibi pek çok amaçla taşınmaz mallarını birleştirmek ister.

Aynı veya değişik kişilere ait taşınmaz malların birleştirilebilmesi için birleşecek parsellerin ortak sınırının olması gerekir. Bitişik sınırı olmayan parsellerin birleşmesi, fiilen ve hukuken mümkün değildir.

Birleştirme için talep olmuşsa önce imar planının olup olmadığına bakılır. İmar planı olan yerlerde, İmar Yasası'nın 18'inci maddesine göre henüz uygulama yapılmamışsa aynı Yasa'nın 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince birleştirme yapılır. İmar planı bulunmayan yerlerde, Plansız Alanlarda Uygulanacak Yönetmelik'te belirtilen hususlar çerçevesinde birleştirme yapılır.

Birleştirme işlemi tescile tabidir ve teknik çalışmayı gerektirir. Dolayısıyla hem kadastro müdürlüğünü hem de tapu sicil müdürlüğünü ilgilendiren bir işlemdir.



Şekil 1.1: Birleştirme

1.1. Birleştirme ile İlgili Mevzuat

İmar Yasası'nın, birleştirme ile ilgili düzenlemeyi içeren 15 ve 16'ncı maddesi şu şekildedir:

Madde 15: İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin, bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak birleştirmenin bu planlara uygun olması şarttır.

Madde 16: Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin resen veya müracaat üzerine tevhit ve ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Yasa ve Yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenince; belediye dışında ise il idare kurullarınca onaylanır.”

Medeni Yasa, tescille ilgili hususları içerir. Sicilin nasıl tutulacağı konusu da yasanın ilgili maddesinde belirtilmiştir.

Tapu Sicil Tüzüğü, birleştirme ile ilgili düzenlemeleri içerir. Tüzük'ün “Taşınmaz Malların Birleştirilmesi ve Hakların Nakli” başlığı altında düzenlenen ilgili maddesi şu şekildedir:

Aynı veya değişik kişilere ait birbirine bitişik taşınmaz malların birleştirilmesi mümkündür. Birleştirilecek taşınmaz malların üzerinde, hak ve şerhler (taşınmazın kötü amaçla kullanımını önlemek için geçici olarak bazı şahsi hakların tapu kütüğüne kaydedilmesi) varsa bütün hak sahiplerinin ve rehin alacaklılarının muvafakatlerinin (uygun görme, kabul etme) alınması zorunludur. Birleştirilen taşınmaz mallar üzerindeki hak ve yükümlülükler, yeni oluşan taşınmaz malın kütük sayfasına aynen nakledilir. Nakledilen

haklar ve yükümlülüklerin paydaşlardan hangisine ait olduğu da ayrıca belirtilir. Eski sayfalar kapatılır.

Talebe bağlı olarak kadastro müdürlüklerince yapılacak değişiklik işlemlerinde izlenecek yol, fen dairesi başkanlığı çıkışlı genelge eki, yönerge ile düzenlenmiştir.

1.2. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

Birleştirme işlemi için öncelikle kadastro müdürlüğüne ilgilisi tarafından başvuru yapılır. Başvuru, birleştirmeye tabi parsellerin malik veya malikleri tarafından yapılır. Kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarla ilgili talep, resmî yazı ile yapılır.

Başvuruda;

- Birleştirilmesi istenen taşınmaz malların tapu senetleri veya tapu kayıt örnekleri ve malik veya hissedarların kimliği (nüfus cüzdanı veya pasaport),
- Başvuru yasal temsilci (vekil) aracılığı ile yapılıyorsa vekâletname örneği ve vekilin kimliği,
- Yasal temsilci, vasi (akıl hastalığı, kötü hâl, ihtiyarlık, sakatlık, tecrübesizlik gibi hâllerde, kişinin mal varlığı ile ilgili bütün menfaatlerini korumak ve hukuki işlemlerde onu temsil etmekle mahkemece tayin edilen yükümlü kişi) veya kayyım (belirli işleri görmek veya mal varlığını yönetmek için mahkemece atanan kişi) ise mahkeme kararı ve kimliği,
- Yasal temsilci veli (on dokuz yaşından gün almamış küçüklerin anne ve babaları) ise vukuatlı nüfus kaydı örneği (kişi ve ailesine ait her türlü nüfus bilgilerini ve ek olarak çeşitli nüfus kaydı değişikliklerini içeren resmî belge) ve kimliği,
- Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise yetki belgesi ve kimliği

kadastro müdürlüğüne ibraz edilir.

1.2.1. Genel İşlemler

- Kadastro müdürlüğüne başvuruda bulunan kişilerin, başvuru yapmaya yetkili olup olmadığı kontrol edilir.
- Talep için “İstem Belgesi” (Şekil 1.3) düzenlenir (Talep resmî yazı ile yapılıyorsa istem belgesinin tutarı bölümüne taşınmaz malın cinsi yazılır. Örneğin okul yeri, hükümet binası vb.). “Tapu Fen İşleri Kayıt Defteri”ne kaydedilir. “Başvuru Fişi” düzenlenir (Talep resmî yazı ile yapılıyorsa başvuru fişinin düzenlenmesine gerek yoktur.).
- Belgelerin tamam olup olmadığı kontrol edilir. Eksik olanlar tamamlattırılır.
- Değişiklik tasarımı (Şekil 1.4) hazırlanır.
- Encümen kararı (Örnek 1.5, Örnek 1.6) ya da il idare kurulu kararı alınır.
- Tescil Bildirimi (Değişiklik Beyannamesi) üç nüsha olarak (Tablo 1.7, Şekil 1.8) hazırlanır.
- Döner sermaye tahsili yapılır.
- Teknik kontroller tamamlanır.

- Tescil sonrası, işlem pafta ve klasörüne işlenir ve kontrol edilir.

1.2.2. Teknik Çalışmalar

Herhangi bir kontrol ve ölçü zorunlu olmadıkça birleştirme işlemi için araziye gidilmez. İşleme tabi parsellerin şekli, paftasından kopya edilerek değişiklik tasarımı krokisi hazırlanır ve gerekli sütunları doldurulur. Kroki kısmına parsellerin şekli çizilir. Parsel ara sınırları “X” işaretiyle iptal edilir. Köşe koordinat değerleri ve yüz ölçümleri yazılır. “Değişiklik tasarımı isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.” kısmı, talep sahibi tarafından imzalanır. “Kadastro paftasına uygundur.” kısmı, kadastro elemanları tarafından eksiksiz olarak doldurulur.

Değişiklik tasarımı düzenlendikten sonra işleme tabi parseller, belediye ve mücavir alan içinde ise belediye encümenine, dışında ise il idare kuruluna gönderilir. Burada yapılan işlemin, İmar Yasası ve yönetmeliklerine uygunluğuna bakılır. Uygun ise encümen kararı çıkartılır.

1.2.3. Tescil Bildiriminin Düzenlenmesi

Yapılan işlem, belediye encümeni ya da il idare kurulu tarafından onaylanıp karara bağlandıktan sonra işlem için tescil bildirim (değişiklik beyannamesi) düzenlenir. Tescil bildirim, kadastro gören yerlerde, biri asıl, diğerleri aslı niteliğinde olmak üzere üç nüsha düzenlenir. Kadastro görmeyen yerler için biri asıl olmak üzere iki nüsha düzenlenir.

Tescil bildiriminin kroki kısmına, işleme tabi parsellerin şekli, paftadan kopya edilir. Birleştirme sonucu oluşan parselin varsa tüm cephe ölçüleri tescil bildiriminde gösterilir. Parsellerin arasındaki çizgiler “X” işareti ile iptal edilir. İşlem için zeminde ölçü yapılmışsa zemin ölçümünü gösterir kroki çizilip yine parsel ara sınırları iptal edilir. Ölçümde kullanılan yer kontrol noktalarının ve parsel köşe noktalarının koordinat değerleri, krokinin alt kısmına yazılır.

Birleştirme işlemi yapılan parsellerle ilgili bilgiler (pafta nu., kütük sayfa nu., ada nu., parsel nu., yüz ölçüm vb.) beyannamenin ilgili sütunlarına yazılır. Daha sonra bu bilgilerin yazıldığı satırlar kırmızı çizgi ile çizilir. Yeni oluşan parselle ilgili bilgiler, devamındaki satıra yazılır. Düşünceler sütununa, yapılan birleştirmenin şekli yazılır.

Talep sahibinin imzası “Tescil bildirim isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.” kısmına alınır. Bildirimi düzenleyen ve kontrol eden elemanların isimleri, imzaları ve tarihler, ilgili sütunlara yazılır.

1.2.4. Birleştirme ile Oluşan Parselin Cinsi

Birleştirilecek parsellerin cinslerine bakılır. Parsellerin cinsleri birbirinden farklı ise birleştirmeden sonra yeni oluşan parselin cinsi de ona göre şekillenir. Burada işleme tabi parsellerin tescilli cinsleri, belirleyicidir. Birleştirme işlemine tabi parsellerden birinin cinsi zeminde, tapu senedinde yazandan farklı dahi görülse yeni oluşan parselin cinsi, tapu senedinde yazılandan farklı yazılamaz. Yeni oluşan parselin cinsi, birleştirilen parsellerin tapu senedinde yazan cinslerinin tümünü ifade edilecek şekilde yazılmalıdır.

Örneğin; “bağ” vasıflı taşınmazla, “bahçe” vasıflı taşınmaz birleşiyorsa yeni parselin cinsi, “bağ ve bahçe” olarak yazılır. “Üç katlı kâgir bina” vasıflı taşınmazla “tek katlı ahşap ev” vasıflı taşınmaz ve “arsa” vasıflı taşınmaz birleşiyorsa yeni parselin cinsi “içinde üç katlı kâgir bina ile tek katlı ahşap ev bulunan arsa” olarak yazılır.

1.2.5. Yüz Ölçümünde Hata ve Düzeltme

Birleştirme işlemine konu parsellerin şekilleri, paftasından aynen kopya edilip tescil bildirimine geçirilir. Yüz ölçümleri ise tapu senedinden alınır. Ancak işlem sırasında hata tespiti için teknik belgelere inilmeli ve parsellerin önceki ölçü veya tersimat (arazide ölçülen değerleri koordinatlarına göre haritaya yerleştirmek) hatası olup olmadığı, yüz ölçüm hesaplarının doğruluğu kontrol edilmelidir.

Ölçü ve tersimat hatası bulunmadığı hâlde, yüz ölçüm farklı çıkabilir. Bu durumda yeni bulunan yüz ölçüm ile tapudaki yüz ölçüm arasındaki fark, tecviz (hata sınırı) içinde kalıyorsa tapu yüz ölçümü esas alınır. Hata tespiti için yapılan kontrollerde sadece yüz ölçüm hesabında çelişki görülürse (başka parseller bu hatadan etkilenmiyorsa) ilgisinin muvafakati ile çelişki giderilir. Bunun için tescil bildiriminin “Tescil bildirim isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.” kısmına ilgisinin imzası alınırken “Sayısal değere rıza gösteriyorum.” yazılarak muvafakat sağlanmış olur.

1.3. İşlem Dosyasının Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilmesi

Kadastro müdürlüğünce birleştirme işlemi teknik olarak tamamlanır, tescil bildirim üç nüsha olarak düzenlenir ve ekleriyle birlikte bir üst yazıyla tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğünde gerekli kontroller yapılır, eksik bulunmaz ise işlem yapılan parsellere ait tapu küçük sayfaları kapatılır. Yeni oluşan parsel için yeni bir sayfa açılır. Yeni oluşan parselin numarası, kadastro müdürlüğü tarafından verilir. Tapu kütüğüne tescil, bu parsel numarası ile yapılır. Yeni parsel için tapu senedi düzenlenir.

Tescil bildiriminin, tapu sicil müdürlüğü için ayrılmış sütunları doldurulur ve aslı tapu sicil müdürlüğünde bırakılır. Diğer nüshalar, tescili takip eden 10 gün içinde bir üst yazı ile kadastro müdürlüğüne gönderilir.

1.4. Tescil Sonrası Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

Tescil sonrası kadastro müdürlüğünce pafta üzerinde ve fen klasöründe yapılan değişiklikler kaydedilir. Eksik alanlar doldurulur ve bilgiler, kontrol mühendisi tarafından kontrol edilir.

1.4.1. Paftada Yapılacak İşlemler

Tescil bildiriminin iki nüshası, kadastro müdürlüğüne geldikten sonra paftada gerekli işlemler yapılır. Birleştirilen parsellerin ara sınırı pafta üzerinde “X” işareti ile iptal edilir. Eski parsel numaraları, tek çizgi ile iptal edilir. Yeni oluşan parsel verilmiş olan parsel numarası, paftasına yazılır.

1.4.2. Fen Klasöründe Yapılacak İşlemler

Birleştirme işlemine tabi parsellerin yazılı olduğu satırlar, kırmızı çizgi ile çizilir. “Düşünceler” sütununa, hangi parsellerin birleştiği ve yeni parsel numarası yazılır.

Örneğin; “3 ve 4. parseller birleşip 14 parsel oldu”. Yeni oluşan parsel, fen klasörünün o ada için açılmış sayfasının en alt kısmına yeni aldığı parsel numarası verilmek suretiyle kaydedilir. Düşünceler sütununa “3 ve 4. parselin birleşmesinden oluşmuştur.” notu düşülür.

İLİ : İLÇESİ : KASABASI: KÖY/MAH.:					FEN KLASÖRÜ			
ADA NU:					PAFTA NU:			
Kütük Sıra Nu.	Parsel Nu.	Yüz ölçümü			Cinsi	Düşünceler	Dag Sıra Nu.	App Kroki Nu.
		Ha	m ²	dm ²				

Belge 1.1: Fen klasörü

1.4.3. Kontrol İmzası

Kontrol mühendisi tarafından pafta ve fen klasörü kontrol edilir. Tarih yazılır ve imzalanır. Daha sonra işleme ait belgeler kadastro müdürlüğünde arşivlenir.

TKGM
KADASTRO DEĞİŞİKLİK VE KONTROLLÜK İŞLEMLERİ
İSTEM BELGESİ

İLİ : ADANA	ADA/PARSEL NU. : 7187 / 1-2-3-4
İLÇESİ : SEYHAN	PLAN NU/PAFTA NU. : 21-K-IV
KÖYÜ/MAHALLESİ : Kanalüstü	KAYIT TARİHİ/NU. : 12.7.2004/179
MALİKİ : Maliye Hazinesi	YÜZ ÖLÇÜMÜ : Parsel (1)=2204.00 m ² Parsel (2)=2205.00 m ² Parsel (3)=2205.00 m ² Parsel (4)=2205.00 m ²

TALEP EDİLEN İŞ:

<input type="checkbox"/> APLİKASYON	<input type="checkbox"/> CİNS DEĞİŞİKLİĞİ (Yapısızken yapılı hâle gelme)
<input checked="" type="checkbox"/> BİRLEŞTİRME	<input type="checkbox"/> CİNS DEĞİŞİKLİĞİ (Yapılıyken yapısız hâle gelme)
<input type="checkbox"/> İRTİFAK HAKKI	<input type="checkbox"/> PARSELİN YERİNDE GÖSTERİLMESİ
<input type="checkbox"/> PLAN ÖRNEĞİ	<input type="checkbox"/> YOLA TERK-YOLDAN İHDAS KONTROLÜ
	<input type="checkbox"/> KONTROLLÜK HİZMETİ

Yukarıda belirtilen işin yapılmasını talep ediyorum. 12 / 7 / 2004

ADI SOYADI :

İMZA :

YAPILACAK İŞ		TUTAR (TL)
APLİKASYON		
CİNS DEĞİŞİKLİĞİ		
BİRLEŞTİRME		Okul Yeri
İRTİFAK HAKKI TESİSİ		
İRTİFAK HAKKI TERKİNİ		
YOLA TERK-YOLDAN İHDAS KONTROLÜ		
PARSELİN YERİNDE GÖSTERİLMESİ		
TESCİLE KONU HARİTA VE PLAN KONTROLÜ		
TOPLAM		
MUTEMET ALINDISI	TARİH	SAYI

	GÖREVLİ MEMUR	GÖREVLİ MEMUR	KADASTRO MÜDÜRÜ
ADI SOYADI			
UNVANI			
İMZA-TARİH			

Belge 1.2: Birleştirme işlemi için istem belgesi

DEĞİŞİKLİK TASARIMI

İli : ADANA İlçesi: SEYHAN Köyü/Mah.: Kanalüstü	KADASTRO						Yüz ölçümü		
	Gören Yerde			Görmeyen Yerde					
	Kütük Sayfa Nu.	Pafta Nu.	Ada Nu.	Parsel Nu.	Mevkii	Gömlek Sıra Nu.	Ha	m ²	dm ²
		21-K-IV	7187	1-2-3-4					

Nokta Nu.	Y	X
1	435620.22	4100664.56
2	624.45	668.09
3	676.68	669.27
4	681.55	666.00
5	711.15	634.75
6	713.89	629.49
7	715.53	623.99
8	716.56	618.02
9	718.24	567.10
10	715.75	565.00
11	651.96	563.48
12	622.55	589.80
13	666.18	669.03
14	668.59	563.88
15	621.62	619.62
16	667.28	621.04
17	667.57	608.48
18	716.84	609.60

YÜZ ÖLÇÜMÜ KONTROLÜ		
Parsel Nu.	Hesaplanan m ²	Tapu m ²
1	2203.91	2204.00
2	2204.65	2205.00
3	2204.73	2205.00
4	2205.03	2205.00

Belge 1.3: Değişiklik tasarımı

1
1000

Değişiklik tasarımı isteğime/isteğimize uygun olarak düzenlenmiştir.

Kadastro Paftasına Uygundur.		İmar Planına Uygundur.	
Çizen Mühendis Adı Soyadı		Belediye Encümeni, İl İdare Kurulu	Karar Nu.
Tarih			Tarih
İmza		Tasdiki	
Kontrol Eden	Kontrol Me./Müh.	İmza/Mühür	
Adı Soyadı			
Tarih			
İmza		Tarih	

T.C.
ADANA VALİLİĞİ
Seyhan Kadastro Müdürlüğü

Sayı :
Konu: Birleştirme

ADANA
.././....

SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ADANA

İlgilisiningün vesayılı talebi gereğince ...ADANA...ili
...Seyhan...ilçesi ...Kanalüstü... Mahallesi/köyü7187... ada ve1, 2, 3, 4...nu.lı
parsellerin birleştirme işlemine ilişkin müdürlüğümüzce tanzim edilen tescil bildirimini
ekte sunulmuştur.

Uygun görüldüğü takdirde bir suretinin tasdik edilerek encümen kararı ile
müdürlüğümüze gönderilmesini arz ederim.

Kadastro Müdürü

.....

Eki : Değişiklik tasarımı
tapu kayıt örneği

Belge 1.4: Belediye encümen kararı için belediyeye gönderilen yazı

T.C.
ADANA İLİ SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ
ENCÜMEN

.././....
Özü: Tevhit

Sayı: **KARAR**

Emlak İstimlak ve Harita Müdürlüğünün encümenimizde okunan .././..... tarih vesayılı yazısında;

“Adana ili, Seyhan ilçesi, Kanalüstü Mahallesi, 21-K-IV pafta, 7187 ada 1, 2, 3, 4 nu.lı parseller, imar planında “ilkokul sahası” olarak gözükmektedir.

Mülkiyeti, Millî Emlak Müdürlüğüne ait söz konusu parsellerin tevhit işlemi talep edilmektedir. Müdürlüğümüzün görüşüne uygundur.

Buna göre Adana ili, Seyhan ilçesi, Kanalüstü Mahallesi, 21-K-IV pafta, 7187 ada 1, 2, 3, 4 nu.lı parsellerde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri uyarınca tevhit hususunda encümence karar alınmasını arz ederim.” denilmekle gereği düşünüldü.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Adana ili, Seyhan ilçesi, Kanalüstü Mahallesi, 21-K-IV pafta, 7187 ada 1, 2, 3, 4 parsellerde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri uyarınca tevhit işleminin yapılmasının kabulüne, gereği için evrakın Emlak İstimlak ve Harita Müdürlüğüne verilmesine oy birliği ile karar verildi.

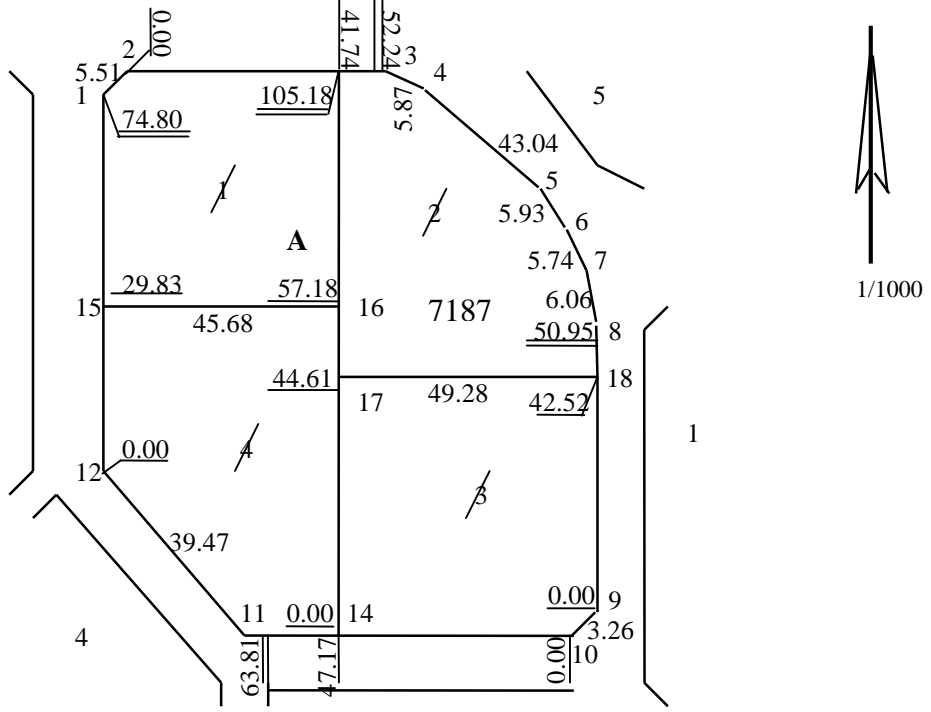
Encümen Başkanı	Üye	Üye
.....
Yazı İşleri ve Kararlar Müdürü Müd. V.	Hesap İşleri Müdürü	Veteriner İşleri
Fen İşleri Müdürü	Sağlık İşleri Müdürü	Hukuk İşleri Müd.

Aslı gibidir.

Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri İçin Tescil Bildirimi (Beyanname)									
İLİ		İLÇES		MAHALLE VEYA KÖYÜ		MEVKİİ			
ADANA		SEYHAN		Kanalüstü					
DÜZELTME-AYIRMA-BİRLEŞTİRME-CİNS DEĞİŞİKLİĞİ-İRTİFAK									
Kütük Nu.	Pafta Nu.	Ada Nu.	Parsel Nu.	Yüz ölçümü			Cinsi	Sahibi	Düşünceler ve İşlemin Şekli
				Ha	m ²	dm ²			
	21-K-IV	7187	1	2204	00	ARSA	Maliye Hazinesi	1. 2. 3. 4 nu.lu parseller birleşerek A oldu	
			2	2205	00	ARSA	Maliye Hazinesi		
			3	2205	00	ARSA	Maliye Hazinesi		
			4	2205	00	ARSA	Maliye Hazinesi		
			A	8819	00	ARSA	Maliye Hazinesi		
Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.								Kadastro Müdürü	
	Arazi ve büro kont. Yapılmıştır.Tarihnu. ile tescil edilmiştir.	Paftasına ve klasörüne işlenmiştir.	Kontrol	Belediye encümeni/il idare kurulu kararının				
Unvan	Kadastro.....	Tapu sicil müd.	Kadastro.....	Kontrol müh./Fen kontrol	Tarih:...../...../.....				
İsim									
Tarih									
İmza							Nu.sı :		

Belge 1.6: Tescil bildirimi

KROKİ YERİ



Nokta Nu.	Y	X
1	435620.22	4100664.56
2	624.45	668.09
3	676.68	669.27
4	681.55	666.00
5	711.15	634.75
6	713.89	629.49
7	715.53	623.99
8	716.56	618.02
9	718.24	567.10
10	715.75	565.00
11	651.96	563.48
12	622.55	589.80
13	666.18	669.03
14	668.59	563.88
15	621.62	619.62
16	667.28	621.04
17	667.57	608.48
18	716.84	609.60

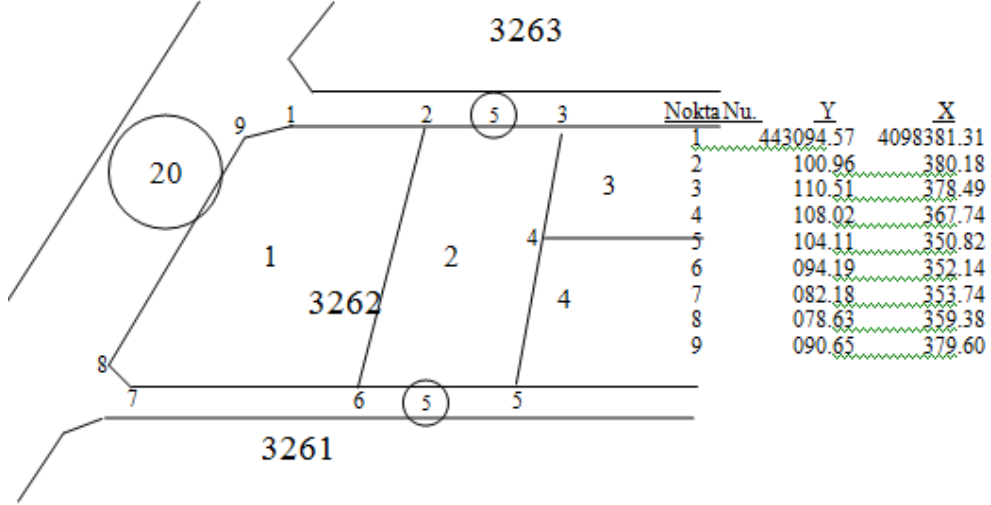
YÜZ ÖLÇÜMÜ KONTROLÜ		
Parsel Nu.	Hesaplanan m ²	Tapu m ²
1	2203.91	2204.00
2	2204.65	2205.00
3	2204.73	2205.00
4	2205.03	2205.00

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

Geliş tarih ve nu.sı	Tersimatı yapılmıştır	Klasörüne işlenmiştir	Tersimatı kontrol edilmiştir.	Klasörü kontrol edilmiştir

Belge 1.7: Tescil bildirim kroki kısmı

UYGULAMA FAALİYETİ



Pafta örneği ve koordinat değerleri

Adana ili Yüreğir ilçesi Köprülü Mahallesi'nde 19-P-III pafta 3262 ada Hüseyin Küçük üzerine kayıtlı 1 parsel (382.20 m²) ve 2 parseller (281.15 m²) tevhit edilecektir. İlgili paftanın bir kısmı ve parsel köşe noktaları koordinat değerleri Şekil 1.2'de verilmiştir. Bu uygulama ile ilgili teknik çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Yapılacak birleştirmeye ilgili belgeleri hazırlayınız.	➤ İstem belgesini ve başvuru fişini düzenlerken verilen tapu bilgilerinden yararlanınız.
➤ Birleşecek parselleri gösteren tasarım krokisi hazırlayınız.	➤ İlgili parsellere ait verilen Şekil 1.9'daki pafta örneğinden yararlanınız. Cephe ölçü değerlerini kendiniz belirleyiniz.
➤ Tapuya, tescil için tescil bildirimini (beyanname) hazırlayınız.	➤ Beyanname hazırlarken parsellerle ilgili yukarıda verilen bilgilerden yararlanınız. Kroki kısmında, parsellerin arasındaki çizgileri iptal ediniz. Parsel köşe noktalarının koordinat değerlerini krokinin alt kısmında gösteriniz.
➤ Yüz ölçümünü kontrol ediniz.	➤ Verilen koordinat değerlerinden yararlanarak yüz ölçümü hesabı yapınız. Yeni bulunan yüz ölçüm ile tapudaki yüz ölçüm arasındaki farkı karşılaştırınız.
➤ Birleştirme işlemini fen klasörüne işleyiniz.	➤ Birleştirme işlemine tabi parsellerin yazılı olduğu satırları kırmızı çizgi ile çiziniz. Düşünceler sütununda yapılan işlem hakkında bilgi veriniz.
➤ Birleştirme işlemini paftasına işleyiniz.	➤ Birleştirilen parsellerin ara sınırını ve eski parsel numaralarını iptal ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Yapılacak birleştirmeye ilgili belgeleri hazırladınız mı?		
2. Birleşecek parselleri gösteren tasarım krokisi hazırladınız mı?		
3. Tapuya tescil için tescil bildirimini (beyanname) hazırladınız mı?		
4. Yüz ölçümünü kontrol ettiniz mi?		
5. Birleştirme işlemini fen klasörüne işlediniz mi?		
6. Birleştirme işlemini paftasına işlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “**Hayır**” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “**Evet**” ise “Ölçme ve Değerlendirme” sorularına geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru kelimeleri yazınız.

1. Tapuları ayrı olan, birbirine sınırı bulunan iki ya da daha çok parselin, tek tapu altında toplanarak bir parsel hâline getirilmesi işleminedenir.
2. İşleme tabi parsellerin şekli, paftasından kopya edilerek krokisi hazırlanır.
3. Birleştirme işlemine tabi parseller onay için belediye ve mücavir alan içinde ise, dışında ise gönderilir.
4. “Kâgir bina” vasıflı taşınmaz ile “bahçe” vasıflı taşınmaz birleştiriliyorsa yeni parselin cinsi olarak yazılır.

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

5. () Birleştirme (tevhit) işlemi, birden fazla taşınmazın imar mevzuatı ve imar planına uygun olarak yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmak amacıyla birleştirilmesidir.
6. () Bitişik sınırı olmayan parseller fiilen ve hukuken birleştirilebilir.
7. () Birleştirme işlemi ile ilgili teknik çalışmayı başvuruda bulunan ilgilisi yapar.
8. () İlk olarak kadastro müdürlüğüne başvuruda bulunan kişilerin, başvuru yapmaya yetkili olup olmadığı kontrol edilir.
9. () Birleştirme işlemi için herhangi bir kontrol ve ölçü zorunlu olmadıkça araziye gidilmez.
10. () Değişiklik tasarımı düzenlendikten sonra, işleme tabi parseller belediye ve mücavir alan içinde ise il idare kuruluna gönderilir.
11. () Tescil bildiriminin kroki kısmına, işleme tabi parsellerin şekli paftadan kopya edilir.
12. () Birleştirme sonucu yeni oluşan parselin numarası, kadastro müdürlüğü tarafından verilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

İmar Yasası ve Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak cins değişikliği ile ilgili teknik çalışmaları yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Cins değişikliği işlemini araştırarak öğrendiğiniz bilgileri arkadaş grubunuz ile paylaşınız.

2. CINS DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ TEKNİK ÇALIŞMALAR

Cins değişikliği, arsa ve araziler üzerine yeni bina inşa edilmesi veya mevcut binanın yıkılarak arsa hâline dönüştürülmesi veyahut da bir taşınmazın mevcut cinsinin (niteliğinin) değiştirilmesi suretiyle yeni niteliğinin tapu kütüğüne tescil edilmesidir.

Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı, genelge eki olan yönergeye göre cins değişikliği bir taşınmaz malın cinsini, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hâle dönüştürmek; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsaya dönüştürmek veya arazi iken bağ, bahçe vb. durumuna dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemlerdir.

İlk tesis kadastro sırasında taşınmazın cinsi, teknisyenler tarafından belirlenir ve tutanağa yazılır. Bir tapu kaydı incelenirse pafta, ada, parsel gibi taşınmaza ait tapu sicil kayıtlarının bir yanında da “parselin vasfı” şeklinde yazılı bir sütun bulunur. Orada parsellere göre değişiklik gösteren, “arsa/tarla/bağ/bahçe/kâgir, ev/apartman/orman/mera... vb.” ibareler bulunur. Bu tanımlar arsa veya arazinin cinsidir.

Kadastro sırasında belirlenen taşınmaz cinsi, genelde imar uygulamaları sonucu değişmektedir. Özellikle yapısız olarak imar uygulamasına giren araziler, imar planında tahsis edildiği amaca göre vasıf kazanmakta, çoğu da *arsa* vasfını almaktadır. Cins değişikliği işlemi tescile tabidir ve teknik çalışmayı gerektirir. Bu nedenle hem kadastro müdürlüğünü hem de tapu sicil müdürlüğünü ilgilendiren bir işlemdir.

2.1. Yapısız İken Yapılı Hâle Getirme

Cins değişikliği için kadastro müdürlüğüne başvuru yaparken gerekli belge ve bilgiler şunlardır:

- Cins değişikliği istenen taşınmazın tapu senedi veya tapu kayıt örneği

- Yapısız iken yapılı hâle gelen taşınmazların bulunduğu yere göre işleme konu taşınmazın “yapı kullanma izni” almaya hak kazandığına dair ilgili belediye veya bayındırlık ve iskân müdürlüğü yazısı ya da muhtarlık izin belgesi
- Taşınmazın tapuda kayıtlı maliki veya hissedarlarının kimliği ya da vekillerinin (temsilci) vekâletname örneği ve vekilin kimliği
- Taşınmaz malikinin temsilcisi, vasi veya kayyum (Belge 1.3) ise mahkeme kararı ve kimliği, veli ise vukuatlı nüfus kaydı örneği ve kimliği
- Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise yetki belgesi ile kimliği

İşleme konu taşınmaz, belediye ve mücavir alan içinde ise ilk başvuru ilgili belediyeye; dışında ise ilgili valiliğe yapılır. Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı genelgeye göre cins değişikliği talebinin karşılanabilmesi için “Yapı Kullanma İzin Belgesi” (İmar Yasası’na göre yapı tamamlandıktan sonra belediye veya valiliklerce ana yapının bütün bağımsız bölümleri için verilen ve bağımsız bölümlerin amacına uygun kullanılabilir durumda ve projesine uygun inşa edildiğini gösteren belgedir.) alınmış olması şart değildir. İşleme konu yapının, yapı izni almaya uygun olduğunun belediyece (ya da bayındırlık ve iskân müdürlüğünce) onaylanmış olması yeterlidir.

İmar mevzuatına göre yapı kullanma izin belgesi alınmasını gerektiren alanlarda, önceden alınmış “Yapı Kullanma İzin Belgesi” varsa kadastroya yapılan başvuruda artık belediye veya valiliğin “cins değişikliği yapılabileceği” yönündeki yazısı istenmeyecek ve cins değişikliği yapılabilecektir. Kadastro müdürlüğüne doğrudan yapılan başvurularda ise yapı kullanma izin belgesi ibraz edilemezse istem karşılanmayıp ilgisinin belediye veya valiliğe müracaat etmesi istenecektir.

2.1.1. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

Kadastro müdürlüğünce yapılacak işlemler aşağıda sırasıyla açıklanmıştır.

2.1.1.1. Genel İşlemler

- İlk olarak başvuruda bulunan kişi ya da kişilerin başvuru yapmaya yetkili olup olmadıkları kontrol edilir.
- Talep için “İstem Belgesi” (Şekil 2.2) düzenlenir. “Tapu Fen İşleri Kayıt Defterine” kaydedilir. “Başvuru Fişi” (Şekil 2.3) düzenlenir.
- Belgelerin tamam olup olmadığı kontrol edilir. Eksik olanlar tamamlattırılır.
- Değişiklik tasarımı (Şekil 2.4) hazırlanır.
- Encümen kararı ya da il idare kurulu kararı alınır.
- Tescil Bildirimi (Değişiklik Beyannamesi) üç nüsha olarak (Tablo 2.5, Şekil 2.6) hazırlanır.
- Döner sermaye tahsili yapılır.
- Teknik kontroller tamamlanır.
- Tescil sonrası, işlem pafta ve klasörüne işlenir ve kontrol edilir.

2.1.1.2. Teknik Çalışmalar

Yapısız iken yapı hâle gelen taşınmaz malın cins değişikliği işleminde, mutlaka zeminde ölçü yapılması gerekir. Görevli kadastro elemanları ölçü için gerekli inceleme ve ön hazırlıkları büroda yapar. İşleme konu parselin pafta tersimatı kontrol edilir. Tersimatta hata görülürse mevzuata göre düzeltilir.

İlgilisinin temin edeceği araç ile belirtilen gün ve saatte zemine gidilir. Zemine bina, yer kontrol noktalarına dayalı olarak ölçülür, binanın koordinatları hesaplanır ve paftasına tersim edilir. Eğer yer kontrol noktalarına dayalı olarak ölçüm yapılamıyorsa parsel köşe noktaları zemine aplike edilir ve bu noktalar işlem doğrusu olarak alınır ve ölçüm yapılır.

2.1.1.3. Tescil Bildirimi Düzenlenmesi

Tescil bildirimi, görevli kadastro elemanları tarafından kadastro görmeyen yerlerde biri asıl (tapu sicil müdürlüğü için) diğerleri aslı niteliğinde (kadastro müdürlüğü ve belediye için) olmak üzere üç nüsha düzenlenir.

Kadaastro gören yerlerde biri asıl (tapu sicil müdürlüğü için) diğerleri aslı niteliğinde (kadastro müdürlüğü, genel müdürlük/bölge müdürlüğü ve belediye için) olmak üzere dört nüsha düzenlenir.

Tescil bildiriminin “kroki yeri” kısmında, işleme ait yapılan ölçülerin krokisi gösterilir. Krokinin alt kısmında, ölçümde kullanılan yer kontrol noktalarının koordinatları ve çalışmalar sayısal yapılmışsa parsel ve bina köşe noktalarının koordinat değerleri yazılır. Kütük sayfa nu., pafta, ada parsel nu. vb. sütunlar doğru olarak doldurulur. Daha sonra bu bilgilerin yazılmış olduğu satır çizilir. “Cinsi” dışındaki bilgiler aynen yazılır. “Cinsi” sütununa ise son durum yazılır (Tüm satırın çizilmesine gerek olmaksızın yalnızca “Cinsi” sütunundaki bilgi çizilip son durum da yazılabilir.). “Düşünceler ve İşlemin Şekli” sütununa “Cins Değişikliği” bilgileri yazılır. “Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.” bölümüne, talep sahibinin ismi yazılır ve imzalatılır. Kontrol elemanları tarafından ilgili bölümler doldurulur.

Kadaastro müdürlüğü tarafından teknik çalışmalar tamamlandıktan sonra tescil bildirimleri ekleriyle birlikte bir üst yazıyla ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

2.2. Yapılı İken Yapısız Hâle Getirme

Kadaastro müdürlüğüne başvuru yaparken gerekli olan belge ve bilgiler şunlardır:

- Cins değişikliği istenen taşınmazın tapu senedi veya tapu kayıt örneği
- Taşınmazın tapuda kayıtlı maliki veya hissedarlarının kimliği ya da vekillerinin (temsilci) vekâletname örneği ve vekilin kimliği
- Taşınmaz malikinin temsilcisi, vasi veya kayyum ise mahkeme kararı ve kimliği, veli ise vukuatlı nüfus kaydı örneği ve kimliği
- Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise yetki belgesi ile kimliği

Bir kısmında bina bulunan arsa veya arazinin ifrazı sonucu bina bir parselde kalıyorsa (örneğin; içinde kâgir ev bulunan tarla) bu parselin cinsi binanın özelliğine göre eski hâli ile bırakılır (kâgir ev). Diğer kısım ise arsa veya tarla vasfını korur.

İşleme konu taşınmaz hisseli ise tek hissedarın başvuruda bulunması yeterlidir. Çünkü bina yıkılmış ise bu durum zaten zeminde görülecektir, diğer hissedarlar buna itiraz edemez.

2.2.1. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

İlk olarak başvuruda bulunan kişi ya da kişilerin başvuru yapmaya yetkili olup olmadıkları kontrol edilir. Talep için “İstem Belgesi” düzenlenir. “Tapu Fen İşleri Kayıt Defterine” kaydedilir. “Başvuru Fişi” düzenlenir. Belgelerin tamam olup olmadığı kontrol edilir. Eksik olanlar tamamlattırılır.

2.2.1.1. Teknik Çalışmalar

İşlem için zemine gidilir, binanın yıkılıp yıkılmadığına bakılır. Zeminde gerekli inceleme yapıldıktan sonra değişiklik için tescil bildirimini düzenlenir. Zeminde yapılan incelemede, zeminde bir inşaatın devam etmekte olduğu görülürse inşaatın yeni (paftasındaki bina dışında) olup olmadığı kontrol edilir. Yeni bir inşaat ise talep karşılanabilir. Eğer yeni bir inşaat (ya da bina) söz konusu olmayıp kadastro paftasında mevcut bina üzerine yeni kat ilavesi söz konusu ise binanın cinsi “natamam (tamamlanmamış) bina” olarak değiştirilir.

Yapılı taşınmaz yapısız hâle geldikten sonra cins değişikliğine konu edilmeyerek yeniden yapılı hâle gelebilir. Bu şekliyle cins değişikliği isteğinde bulunulması hâlinde, değişiklik beyannamesinin kroki yerindeki eski bina, usulünce iptal edilir. Ölçülen yeni bina gösterilir ve yine beynamede eski cinsi iptal edilir. Yeni cinsi tek değişiklik beyannamesinde gösterilerek talep aynı işlemde karşılanabilir.

2.2.1.2. Tescil Bildirimi Düzenlenmesi

Tescil bildirimini (değişiklik beyannamesi), zemin çalışmaları yapıldıktan sonra görevli kadastro elemanları tarafından düzenlenir.

Kadastro görmeyen yerlerde biri asıl (tapu sicil müdürlüğü için) diğeri aslı niteliğinde (kadastro müdürlüğü için) olmak üzere iki nüsha düzenlenir.

Kadastro gören yerlerde biri asıl (tapu sicil müdürlüğü için) diğeri aslı niteliğinde (kadastro müdürlüğü, genel müdürlük/bölge müdürlüğü için) olmak üzere üç nüsha düzenlenir.

Tescil bildiriminin “kroki yeri” kısmında, işleme konu bina çizilir ve iptali gösterilir. Kütük sayfa nu., pafta, ada parsel nu., yüz ölçüm vb. sütunlar doğru olarak doldurulur. Daha sonra bu bilgilerin yazılmış olduğu satır çizilir. “Cinsi” dışındaki bilgiler aynen yazılır. “Cinsi” sütununa ise son durum yazılır (Tüm satırın çizilmesine gerek olmaksızın yalnızca “Cinsi” sütunundaki bilgi çizilip son durum da yazılabilir.). “Tescil bildirimini isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.” bölümüne, talep sahibinin ismi yazılır ve talep sahibine imzalatılır. Kontrol elemanları tarafından ilgili bölümler doldurulur.

Kadastro müdürlüğü tarafından teknik çalışmalar tamamlandıktan sonra tescil bildirimleri ekleriyle birlikte, bir üst yazıyla ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

2.3. Yapı ile İlgili Olmayan Cins Değişiklikleri

➤ Sulu tarla olarak cins değişikliği

Taşınmaz cinsinin sulu tarla/arazi olarak değiştirilmesi için tarlanın devletçe sulanması gerekir. Bu, DSİ tarafından kanal geçirilmek suretiyle olur. Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı İl Müdürlüğünün, taşınmazın devletçe sulandığına dair yazısı eklenerek kadastro müdürlüğüne cins değişikliği için talepte bulunulur.

➤ Mezarlık cinsinin değiştirilmesi

Cinsi “mezarlık” olan taşınmazın vasfı “arsa” olarak değiştirilebilir. Kadastro müdürlüğüne yapılan talebe, mahallî sağlık kuruluşlarınca verilecek krokili rapor ile sihi bir sakıncanın bulunmadığını gösterir talimatnameye uygun olarak düzenlenmiş rapor da eklenir. Köylerdeki mezarlıklarda, bunlara ek olarak köy ihtiyar heyetinin kararı gerekir.

➤ Meralarda cins değişikliği

Mera Yasası'nın “Tahsis Amacının Değiştirilmesi” başlığını taşıyan ilgili maddesine göre tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Yasa'da gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz. Bu Yasa veya daha önceki yasalara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya önceden beri bu amaçla kullanılan araziler için ilgili Bakanlığın, Tarım Bakanlığına talebi gerekir. Maliye Bakanlığının ve valiliğin uygun görüşü üzerine Tarım Bakanlığınca tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin Hazine adına tescili yapılabilir.

➤ İmar uygulamasıyla oluşan parsellerin vasfı

Tarla, ham toprak, bağ, bahçe vb. vasıftaki taşınmazlar, imar planında iş veya konut yeri olarak ayrılan sahalardaki imar parsellerine isabet edebilir. İmar Yasası'nın 18'inci maddesinin uygulaması sonucu bu taşınmazlar “arsa” vasfı ile tapuya tescil edilir. Bu, resen yapılan bir işlemdir ve harca tabi değildir.

➤ Tarla olan vasfın arsa vasfına dönüşmesi

Belediye tarafından imar planı hazırlanmış ve uygulaması yapılmış parseller “arsa” vasfı alabilir. Yani “tarla” vasıflı bir taşınmaz, imar planı uygulaması yapılmadan “arsa” vasfı kazanamaz. “Arsa” inşaat yapmaya hazır arazi demektir. Yani inşaat ruhsatı almaya hazır durumda bir arazi olduğu kabul edilen arazi parçasıdır. İnşaat ruhsatı verilebilmesi için de belediyelerin yörede imar planı uygulamasına (yani hazırlamış oldukları parselasyon planının zemine aplikesine) başlamış olması gerekir. Parselasyon haritası yapılmadan yani parselasyon planının zemine uygulaması yapılmadan taşınmaza “arsa” demek doğru değildir.

Diğer yandan İmar Yasası'nın 15 ve 16'ıncı maddelerinin uygulaması da bir imar uygulaması olduğundan; tarla, bağ, bahçe vasıflı taşınmazlar, 15 ve 16'ıncı madde uygulaması ile “arsa”ya dönüşür.

Aynı şekilde, belediye ve mücavir alan dışındaki köy yerleşim alanlarında ise taşınmazın arsa vasfını kazanabilmesi için “Köy Yerleşim Planı” uygulaması yapılması gerekir.

- Ormanlık sahanın arsa vasfında gösterilmesi

Orman kadastro komisyonları, bir yerin orman vasfında olup olmadığını belirleme yetkisine sahiptir. Bir yerin orman vasfından ayrılabilmesi için orman idaresinin o yerde tahdit (sınırlama, çevreleme) ya da kadastro çalışması yapması ve söz konusu yeri orman sınırı dışına çıkarması, buna ait haritaları kadastro müdürlüğüne göndermesi gerekir. Kadastro tarafından haritalar kontrol edilir, bu yerlerin kadastro prosesi yapılır ve ham toprak vasfı ile Hazine adına tescil edilir.

2.3.1. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

Talebi yapan kişinin, talepte bulunmaya yetkili olup olmadığına bakılır. Kayıt işlemleri, yapısız iken yapı hâle gelme şeklindeki cins değişikliği talepleriyle aynıdır.

2.3.1.1. Teknik Çalışmalar

Bina yapımı ve yıkımı ile ilgili olmayan cins değişikliği işlemi için ayrıca zemine gitmeye gerek yoktur. İlgili kamu kuruluşunun vermiş olduğu yazı ya da rapor yeterlidir. Tescil bildiriminin düzenlenmesi ve bulunacak bilgiler, yapı hâle gelme şeklindeki cins değişikliği ile aynıdır.

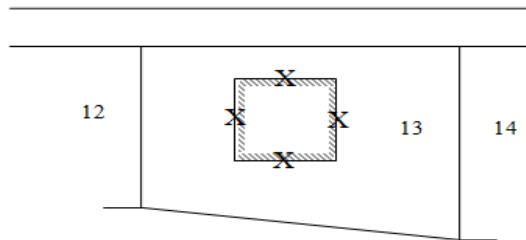
Kadastro müdürlüğü tarafından teknik çalışmalar bitirildikten sonra, tescil bildirim ekleri ile birlikte bir üst yazı ile ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğü tarafından tescil işlemi tamamlanır. Tescil bildiriminin aslı tapuda kalır, diğerleri tescili takip eden on gün içinde kadastro müdürlüğüne geri gönderilir.

2.4. Tescil Sonrası Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

Tescil sonrası kadastro müdürlüğünce yapılacak işlemler aşağıda sırasıyla açıklanmıştır.

2.4.1. Paftada Yapılacak İşlemler

Tescil işleminden sonra, taşınmaz binalı hâle geliyorsa bina paftasına işlenir. Binasız hâle geliyorsa paftasındaki bina “X” işareti ile iptal edilir.



Şekil 2.1: Yapılı iken yapısız hâle gelme

2.4.2. Fen Klasöründe Yapılacak İşlemler

Cins değişikliğine tabi parselin yazılı olduğu satırın “Cinsi” sütunu kırmızı mürekkeple çizilir. Üst kısmına yeni parselin yeni cinsi yazılır. “Düşünceler” sütununa işlemin şekli belirtilir.

2.4.3. Kontrol İmzası

Kontrol mühendisi tarafından işlemin pafta ve fen klasörüne işlendiği kontrol edilir. Tarih atılarak imzalanır. Daha sonra işleme ait belgeler, kadastro müdürlüğünde arşivlenir.

TKGM
KADASTRO DEĞİŞİKLİK VE KONTROLLÜK İŞLEMLERİ
İSTEM BELGESİ

İLİ	: AKSARAY	ADA/PARSEL NU.	: 6145 / 8
İLÇESİ	: Ortaköy	PLAN NU/PAFTA NU.	: 325
KÖYÜ/MAHALLESİ	: Kümbet	KAYIT TARİHİ/NU.	: 22.6.2008/723
MALİKİ	: Esra Gürsoy	YÜZ ÖLÇÜMÜ	: 790.00 m ²

TALEP EDİLEN İŞ:

<input type="checkbox"/> APLİKASYON	<input checked="" type="checkbox"/> CİNS DEĞİŞİKLİĞİ (Yapısızken yapılı hâle gelme)
<input type="checkbox"/> BİRLEŞTİRME	<input type="checkbox"/> CİNS DEĞİŞİKLİĞİ (Yapılıyken yapısız hâle gelme)
<input type="checkbox"/> İRTİFAK HAKKI	<input type="checkbox"/> PARSELİN YERİNDE GÖSTERİLMESİ
<input type="checkbox"/> PLAN ÖRNEĞİ	<input type="checkbox"/> YOLA TERK-YOLDAN İHDAS KONTROLÜ
	<input type="checkbox"/> KONTROLLÜK HİZMETİ

Yukarda belirtilen işin yapılmasını talep ediyorum. 22 / 6 / 2008

ADI SOYADI :

İMZA :

YAPILACAK İŞ		TUTAR (TL)
APLİKASYON		
CİNS DEĞİŞİKLİĞİ		
BİRLEŞTİRME		
İRTİFAK HAKKI TESİSİ		
İRTİFAK HAKKI TERKİNİ		
YOLA TERK-YOLDAN İHDAS KONTROLÜ		
PARSELİN YERİNDE GÖSTERİLMESİ		
TESCİLE KONU HARİTA VE PLAN KONTROLÜ		
TO LAM		
MUTEMET ALINDISI	TARİH	SAYI

	GÖREVLİ MEMUR	GÖREVLİ MEMUR	KADASTRO MÜDÜRÜ
ADI SOYADI			
UNVANI			
İMZA-TA İH			

Belge 2.1: Cins değişikliği için istem belgesi

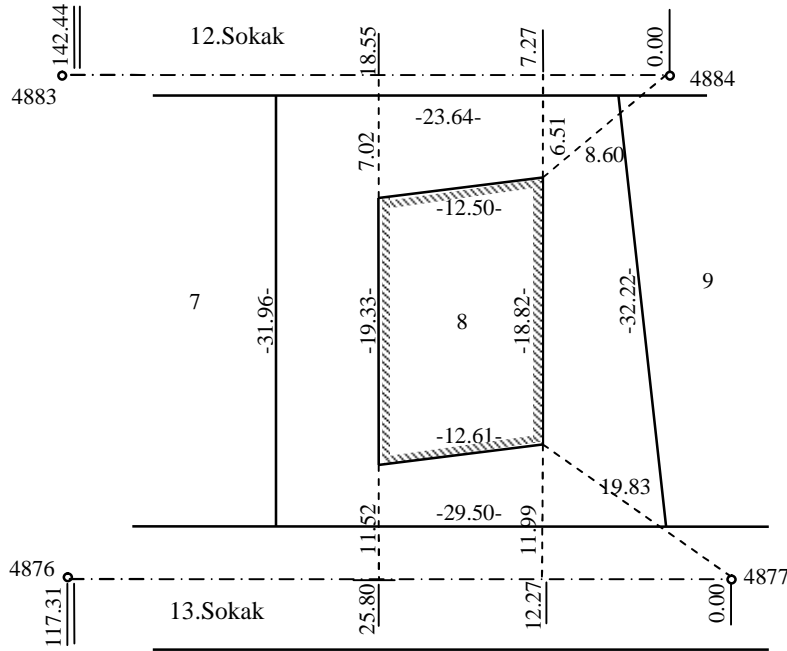
TKGM
Başvuru Fişi (1)

İstem Tarihi	Saat/Dakika
22/6/2008	9.30
İstem Konusu	Mahalle/Köyü
Cins Değişikliği	Kümbet
Ada Parsel Nu. veya Tarih Sıra Nu.	
6145/8 – 22.6.2008/723	
Gün Verilmişse Tarihi, Saati ve Nedeni (2)	
İşlemler Kâğıtların Dönüş Tarihi ve Saati	İşlemin Tamamlandığı Tarih, Saat/Dakika
	22 . 06 . 2008 / 11.00
İstemde Bulunanın Adı, Soyadı ve Adresi Esra Gürsoy Kamber Sok. Nu.:11/3 Ortaköy/AKSARAY	... Kadastro Müdürünün Adı, Soyadı, İmzası

Belge 2.2: Cins değişikliği için başvuru fişi

DEĞİŞİKLİK TASARIMI

İli : AKSARAY İlçesi: ORTAKÖY Köyü/Mah.: Kümbet	KADASTRO						Yüz Ölçümü		
	Gören Yerde				Görmeven Yerde				
	Kütük Sayfa Nu.	Pafta Nu.	Ada Nu.	Parsel Nu.	Mevkii	Gömlek Sıra Nu.	Ha	m ²	dm ²
	325	6145	8						

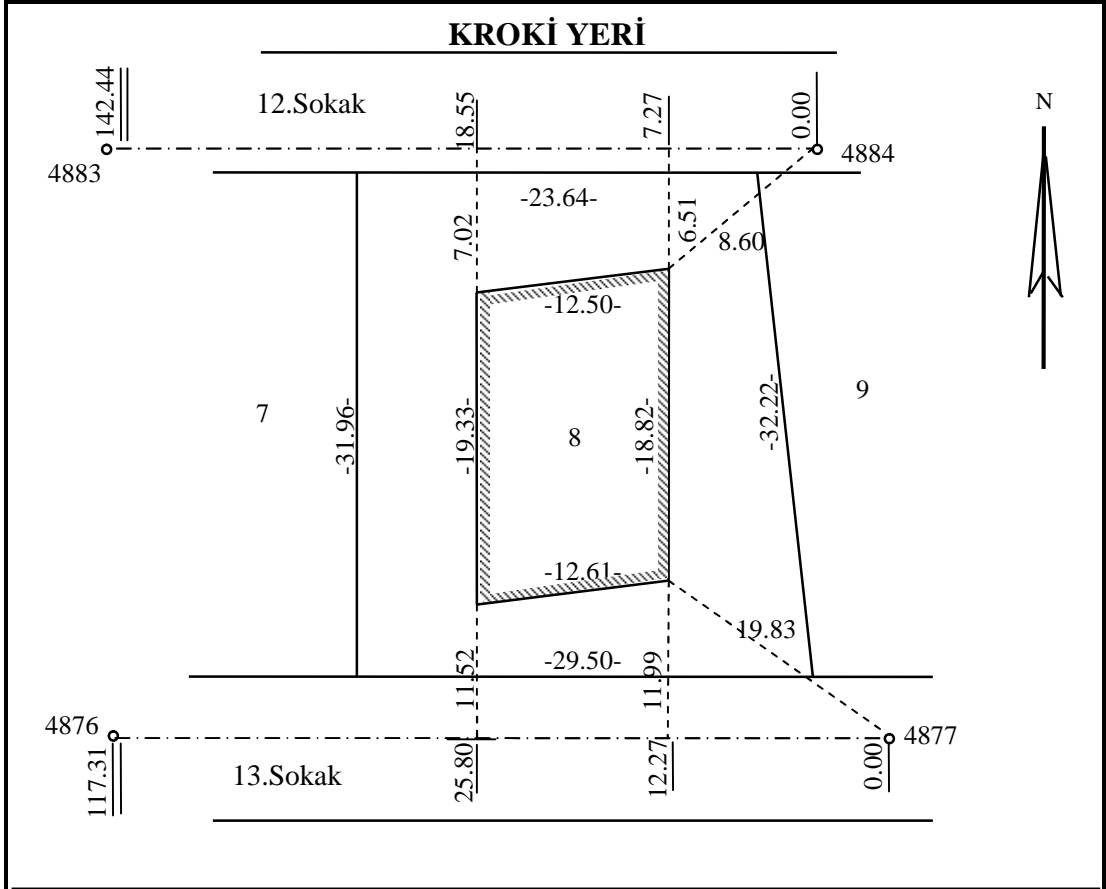


Poligon Nu.	Y	X
4883	491374.82	421381.96
4884	516.35	382.99
4876	385.42	343.34
4877	522.53	343.51

Değişiklik tasarımı isteğime/isteğimize uygun olarak düzenlenmiştir.

Kadastro Paftasına Uygundur.		İmar Planına Uygundur.		
Çizen Mühendis Adı Soyadı		Belediye Encümeni, İl İdare Kurulu	Karar Nu.	Tarih
Tarih				
İmza		Tasdiki		
Kontrol Eden	Kontrol Me./Müh.	İmza/Mühür		
Adı Soyadı				
Tarih				
İmza		Tarih		

Belge 2.3: Cins değişikliği için değişiklik tasarımı



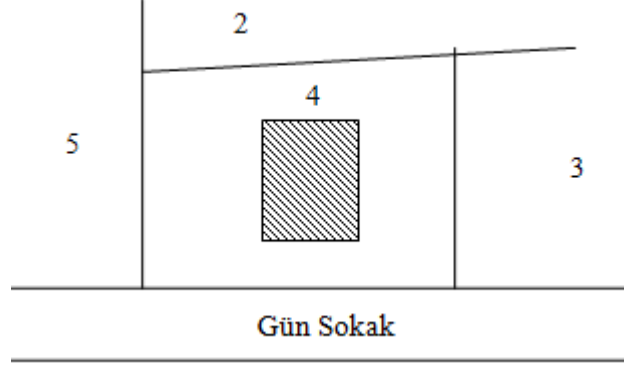
<u>Poligon Nu.</u>	<u>Y</u>	<u>X</u>
4883	491374.82	421381.96
4884	516.35	382.99
4876	385.42	343.34
4877	522.53	343.51

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

Geliş tarih ve nu.sı	Tersimatı yapılmıştır	Klasörüne işlenmiştir	Tersimatı kontrol edilmiştir.	Klasörü kontrol edilmiştir.

Belge 2.5: Tescil bildirim kroki kısmı

UYGULAMA FAALİYETİ



Cins değişikliğiyle ilgili pafta örneği

İstanbul ili Güngören ilçesi Atalar Mahallesi'nde 19 pafta 1230 ada Ayşe Yelken üzerine kayıtlı 4 parsel (525.00 m²) binalı (kâgir ev) iken binasız hâle gelmiştir. Maliki tarafından kadastro müdürlüğüne cins değişikliği için talepte bulunulmuştur. İlgili paftanın bir kısmı Şekil 2.7'de verilmiştir. Bu uygulama ile ilgili teknik çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Yapılacak cins değişikliği ile ilgili belgeleri hazırlayınız.	➤ İstem belgesini ve başvuru fişini düzenlerken verilen tapu bilgilerinden yararlanınız.
➤ Tapuya tescil için tescil bildirimini (beyanname) hazırlayınız.	➤ Beyanname hazırlarken parselle ilgili yukarıda verilen bilgilerden yararlanınız. Kroki kısmında, bina çizgilerini "X" ile iptal ediniz.
➤ Cins değişikliği işlemini fen klasörüne işleyiniz.	➤ İşleme tabi parselin cinsinin yazılı olduğu kısmı kırmızı çizgi ile çiziniz ve yeni cinsi yazınız. Düşünceler sütununda yapılan işlem hakkında bilgi veriniz.
➤ Cins değişikliği işlemini paftasına işleyiniz.	➤ Paftasındaki binayı "X" ile iptal ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Yapılacak cins değişikliği ile ilgili belgeleri hazırladınız mı?		
2. Tapuya tescil için tescil bildirim (beyanname) hazırladınız mı?		
3. Cins değişikliği işlemini fen klasörüne işlediniz mi?		
4. Cins değişikliği işlemini paftasına işlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Bir taşınmazın mevcut cinsinin (niteliğinin) değiştirilmesi işleminedenir.
2. Yapılı iken yapısız hâle gelen taşınmazın cins değişikliği işlemi içingidilir, inceleme yapıldıktan sonradüzenlenir.
3. Tarla olan vasfın arsa vasfına dönüşmesicins değişikliğidir.
4. Tescil işleminden sonra, taşınmaz binalı hâle geliyorsa bina işlenir.

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

13. () Bir taşınmaz malın yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hâle gelmesi durumunda cins değişikliği işlemi yapılır.
14. () İmar uygulamasına giren arazilerin hepsi, imar planında arsa vasfını alır.
15. () Yapısız iken yapılı hâle gelen taşınmazın cins değişikliği işlemi için başvuru yaparken “Yapı Kullanma İzni” almaya hak kazandığına dair izin belgesi gereklidir.
16. () İşleme konu taşınmaz, belediye ve mücavir alan içinde ise ilk başvuru, ilgili belediyeye yapılır.
17. () Yapısız iken yapılı hâle gelen taşınmaz malın cins değişikliği işleminde, mutlaka zeminde ölçü yapılması gerekir.
18. () Tescil bildirimının “Cinsi” kısmı boş bırakılır.
19. () Tarla, ham toprak, bağ, bahçe vb. vasıftaki taşınmazlar, imar planında iş veya konut yeri olarak ayrılan sahalardaki imar parsellerine isabet ederse bu taşınmazlar aynı vasıflarla tapuya tescil edilir.
20. () Belediye tarafından imar planı hazırlanmış ve imar uygulaması yapılmış parseller “arsa” vasfı alabilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

İmar Yasası ve Medeni Kanun'a uygun olarak irtifak hakkı ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- İrtifak hakkı işlemleri hakkında araştırma yapınız. Öğrendiğiniz bilgileri arkadaş grubunuz ile paylaşınız.

3. İRTİFAK HAKKI İŞLEMİ

Medeni Yasa'da irtifak hakkı ile ilgili düzenleme yapılmıştır. Tapu Sicil Tüzüğü'nde de irtifak hakkı ile ilgili düzenleme bulunur. Yine Tüzük'te, irtifak hakkına konu, parsel ayırma işlemine tabi tutulduğunda nasıl uygulama yapılacağı belirtilmiştir. TKGM Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı ilgili genelge ekinde irtifak hakkı ile ilgili düzenleme vardır.

3.1. İrtifak Hakkı

İrtifak hakkı, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemlerdir. İrtifak hakları, sahiplerine sadece kullanma veya yararlanma yahut hem kullanma hem de yararlanma yetkilerini verir.

İrtifak hakkı, sahibine hakkın konusu taşınmaz üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi verir. Ayırma işlemi gibi teknik çalışmayı gerektirir ve tescile tabidir.

3.1.1. Şahsi İrtifak Hakları

Şahsi irtifak hakları, mülkiyet hakkına sahip bulunmayan bir kişinin lehine kurulan irtifak haklarıdır. Söz konusu tek bir taşınmaz vardır. Bu hakkın konusuna birden fazla taşınmaz dâhil olsa da bunlar karşılıklı değildir. Bu hak, şahıs lehine kurulur. Şahıs, gerçek veya tüzel kişi olabilir.

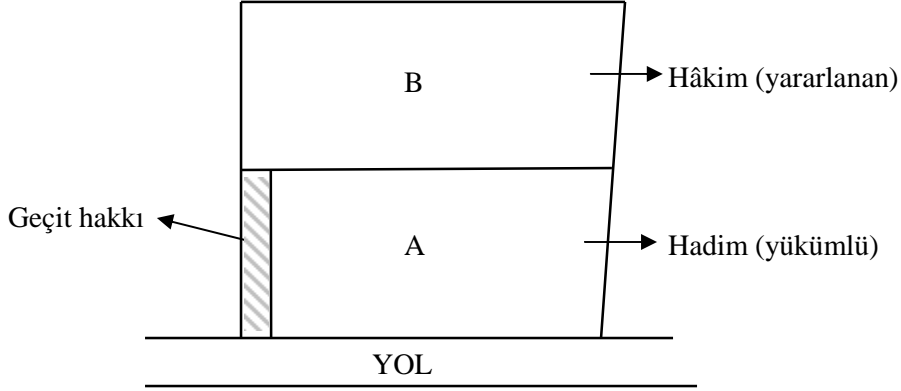
3.1.2. Arzi İrtifak Hakları

Arzi irtifak hakları, bir taşınmaz aleyhine başka bir taşınmaz lehine kurulan irtifak çeşididir. Karşılıklı iki taşınmaz söz konusudur. Bu haklara "Taşınmaz İrtifakı" da denir. Medeni Yasa'da arzi irtifak hakları şöyle tanımlanır:

"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."

Buna göre lehine irtifak kurulan taşınmaza hâkim (yararlanan) taşınmaz, aleyhine irtifak kurulan taşınmaza ise hadim (yükümlü) taşınmaz denir. Bu hak, belli bir şahıs lehine değil, taşınmaz lehine kurulur. Böyle taşınmaza sahip kişi, irtifak hakkına da sahiptir. Taşınmaz devredilirken bu hakla beraber devredilir. Aynı şekilde yükümlü taşınmaza sonradan sahip olanlar, bu yükümlülüğü de üstlenir.

Örneğin; tapuda kayıtlı A taşınmazı üzerinde B taşınmazı lehine bir “geçit hakkı” kurulmuştur (Şekil 3.1). Bu geçit hakkından B taşınmazının hâlen maliki olan Ali yararlanacaktır. Ancak Ali, bu taşınmazı günün birinde Veli’ye satarsa Veli, bu taşınmazın yeni sahibi olarak geçit hakkından yararlanacaktır. Yani satışla birlikte geçit hakkı da yeni malik olan Veli’ye geçmiş olur. Veli öldüğünde bu hak mirasçılara geçer. Aynı şekilde, A taşınmazının sahibi Ahmet, taşınmazını Mehmet’e sattığında, A taşınmazı üzerine yükletilmiş olan külfet kalkmaz, Mehmet’e geçer. Mehmet “Ben bu geçit hakkını tanımam, Ali’yi tarlamdan geçirmem.” diyemez.



Şekil 3.1: Geçit hakkı

3.2. İrtifak Hakkı Çeşitleri

İrtifak hakları altı grupta incelenmektedir:

- İntifa hakkı, sükna hakkı
- Geçit hakkı
- Kaynak hakkı
- Elektrik, gaz, su yolu irtifakı (mecralar)
- Üst (inşaat) hakkı
- Diğer irtifak hakları

3.2.1. İntifa Hakkı, Sükna Hakkı

İntifa hakkı, ona sahip olan kişinin (en çok) hayatı ile sınırlı olarak başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır. İntifa hakkı, sınırlı bir aynı haktır. Şahsi irtifak hakları grubuna girer. Bu hak, sahibine hakkın konusu olan şey üzerinde tam yararlanma hakkı sağlar. Ancak bunun aksi, sözleşmeyle kararlaştırılabilir. Ölüme bağlı intifa hakkında, intifa hakkı mirasçılara geçemeyeceği gibi bir başkasına da devredilemez.

Çünkü intifa hakkı kişiye sıkı sıkıya bağlı bir haktır. İntifa hakkı kanundan doğabileceği gibi sözleşmeyle de kurulabilir.

Örneğin; bir portakal bahçesi, Ali'nin mülkiyetindedir. Fakat Veli'ye 2 yıl süreyle bir intifa hakkı tanınmıştır. Bu hak Veli'ye portakal bahçesini kullanma ve ondan yararlanma yetkisi verir. Dolayısıyla Veli, 2 yıl süreyle bu bahçenin ürünlerini toplayabilir. Ali ise bu süre içinde bahçesinin ürünlerini toplayamaz. Ürünlerin Veli tarafından toplanmasına katlanmakla yükümlüdür. Yalnız Veli, yetkilerini kullanırken malın özüne zarar verecek davranışlarda bulunamaz. Örneğin portakal ağaçlarını söküp burayı tarla hâline getiremez.

Sükna (oturma) hakkı ise bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır.

Bu haklar, teknik yönü bulunmayan ve tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmî senede dayanılarak yapılan ve tescille doğan haklardır.

3.2.2. Geçit Hakkı

Geçit hakkı, başkasının arazisinden geçmek hakkıdır. Uygulamada irtifak haklarının en çok rastlanılan çeşidi geçit (mürur) hakkıdır. Bu hak, irtifak hakkı olarak tapu siciline tescil olunur. Bu hakkın arazi veya arsanın neresinden kullanılacağı (nereden geçileceği) bir haritaya (değişiklik beyannamesine) bağlanmalıdır. Dolayısıyla kadastro müdürlüğünde teknik çalışma yapmayı gerektirir.

Bu hak, bir şahıs veya taşınmaz lehine kurulabilir. Şahıs, gerçek veya tüzel kişi olabilir. Paylı mülkiyette bir paydaşın tek başına bu hakkı tesis etmesi mümkün olmayıp tüm paydaşların işleme katılmaları gerekir.

3.2.3. Kaynak Hakkı

Hak sahibine, bir başkasının arazisindeki kaynağın sularını almak, sudan yararlanmak ve kendi arazisine akıtmak (kullanmak) yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Kaynak, kaynayan su demektir. Başkasının arazisinden kaynayan sudan yararlanma; bağ, bahçe, tarla sulama, inşaat veya içme suyu temin etme, çiftlik hayvancılığı yapma, sulama, alabalık yetiştirme gibi amaçlarla olabilir.

Arazinin dolayısıyla kaynağın sahibi olan kimse, bu kaynaktan başkalarının yararlanmasına müsaade (irtifak hakkı şeklinde) edebilir. Kaynak hakkı, arzi veya şahsi irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bir şahıs lehine kurulmuşsa buna şahsi kaynak hakkı; bir taşınmaz lehine kurulmuşsa buna da arzi kaynak hakkı denir. Sözleşmede, taraflar tarafından aksi kararlaştırılmadıkça kaynak hakkı başkalarına devredilebilir ve miras yoluyla intikal eder.

3.2.4. Elektrik, Gaz, Su Yolu İrtifakı (Mecralar)

Medeni Kanun'un ilgili maddesine göre su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları (akımları) için irtifak hakkı tesis edilebilir. Kanun "ve benzerleri" demekle bu mecraların (akımlıkların) su, gaz ve elektrik ile sınırlı olmadığını ifade etmek istemiştir.

Teknolojik gelişmenin getirdiği akımlıklar ile zamanla ortaya çıkacak tel, boru ve benzeri araçlarla arazi üzerinden veya altından geçirilecek nesnelere için mecra (akımlık) irtifakı kurulabilir (örneğin telefon, kablolu TV, petrol, doğal gaz vb.). Bu mecralar açıkta ise tapu siciline kaydı şart değildir. Ancak talep edilirse kaydolunur. Yer altından geçiyorsa tapuya kaydı aynı hak olarak tesisi için şarttır.

Resmî senetle mecra irtifakında, tarafların bu konuda anlaşarak tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmî senedi imzalamaları ve tapuya tescil ile mecra irtifakı kurulur. Resmî senette mecranın süresinin bedelli veya bedelsiz olduğunun ve diğer önemli unsurlarının gösterilmesi gerekir. Ayrıca mecranın arazinin neresinden geçirileceğinin bir haritaya bağlanması lazımdır. Bu hak gerçek veya tüzel kişiler lehine tesis edilebilir. Örneğin, bir elektrik şirketi veya Su ve Kanalizasyon İdaresi lehine kurulabilir ya da bir komşu, evine bağlatacağı elektriğin kablolarını komşu araziden bu yolla geçirebilir.

Mahkeme kararıyla mecra hakkında, mecranın başka yerden geçirilmesi imkânsız veya çok büyük masraf ve emek harcamayı gerektirebilir. Bu durumda komşu parsel maliki, bu mecraya razı olmuyorsa zorunlu geçit hakkında olduğu gibi mahkemeden tam bir bedel karşılığında zorunlu mecra tesisine müsaade etmesi talep edilebilir. Mahkeme talebi kabul ederse kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak tapuya tescil yapılır.

3.2.5. Üst (İnşaat) Hakkı

Üst hakkı, başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutma hakkını veren bir irtifak hakkıdır. Üst hakkı üçe ayrılır:

- Bir arsanın üstünde inşaat (örneğin bina) yapma hakkı (üst hakkı)
- Bir arsanın altında inşaat (örneğin depo, garaj) yapma hakkı (alt hakkı)
- Önceden yapılmış bir inşaatı yerinde tutma hakkı (ipka hakkı)

Tapuya tescilden sonra arsanın mülkiyeti ile üzerindeki veya altındaki binanın mülkiyeti başka başka kimselere ait olur. Bu hak, arzi (taşınmaz lehine) veya şahsi (şahıs lehine) olarak kurulabilir. Üst hakkı gerek özel mülkiyette gerek kamu emlakı niteliğinde bir taşınmaz üzerinde kurulabileceğinden özellikle belediyelere, ellerindeki arsaların mülkiyetini devretmeden, onları özel yapılara tahsis etme imkânı verir. Son yıllarda özellikle kamu arazileri üzerinde turizm ve sanayi yatırımları için bu hakkın sıkça tesis edildiği görülmektedir. Bu nedenle üst hakkının sosyal alandaki önemi büyüktür. Üst hakkı, aksi kararlaştırılmış olmadıkça devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur.

3.2.6. Diğer İrtifak Hakları

Diğer irtifak hakları, herhangi bir kişi veya topluluk lehine belli bir yararlanmaya yönelik olmak kaydıyla resmî senetle kurulabilen irtifak hakları demektir. Bu tür irtifaklar kişi (gerçek veya tüzel) veya topluluk lehine kurulabilir. Medeni Kanun'un ilgili maddesi bu durumu şöyle açıklamıştır: "Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk atış eğitimi, spor alanı, pazar, panayır, fuar, sergi yeri ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir. Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır."

3.3. Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

İrtifak hakları için ilk başvuru kadastro müdürlüğüne yapılır. Sözlü olarak başvurmak yeterlidir. Başvuruda gerekli belgeler şunlardır:

- Lehine ve aleyhine irtifak hakkı tesisi talep edilen taşınmaz malların tapu senetleri veya tapu kayıt örnekleri
- Talepte bulunan malik veya hissedarların kimliği
- Talepte bulunan yasal temsilciye yetki verildiğini gösterir vekâletname örneği ve vekilin kimliği
- Yasal temsilci, vasi veya kayyum (Belge 1.3) ise mahkeme kararı ve kimliği, veli ise vukuatlı nüfus kaydı örneği ve kimliği
- Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise yetki belgesi ile kimliği

3.3.1. Genel İşlemler

- İlk olarak başvuruda bulunan kişi ya da kişilerin, başvuru yapmaya yetkili olup olmadıkları kontrol edilir.
- Talep için “İstem Belgesi” (Şekil 3.2) düzenlenir. “Tapu Fen İşleri Kayıt Defterine” kaydedilir. “Başvuru Fişi” (Şekil 3.3) düzenlenir.
- Belgelerin tamam olup olmadığı kontrol edilir. Eksik olanlar tamamlattırılır.
- Zemin ölçümü yapılır.
- Değişiklik tasarımı (Şekil 3.4) hazırlanır.
- Encümen kararı (Şekil 3.5) ya da il idare kurulu kararı alınır.
- Tescil Bildirimi (Değişiklik Beyannamesi) üç nüsha olarak (Tablo 3.6, Şekil 3.7) hazırlanır.
- Döner sermaye tahsili yapılır.
- Teknik kontroller tamamlanır.
- Tescil için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.
- Tescil sonrası, işlem pafta ve klasörüne işlenir ve kontrol edilir.

3.3.2. Teknik Çalışmalar

➤ Büro çalışmaları
Kadastro elemanları, zemine gitmeden önce büroda ölçü için gerekli inceleme ve ön hazırlıkları yapar. İşleme konu parsellerin tersimatı kontrol edilir. Tersimatta hata tespit edilirse mevzuat gereği düzeltilir.

➤ Arazi çalışmaları
İşlem sahibinin temin edeceği araç ile zemine gidilir. İrtifak hakkı geçiş güzergâhının ölçümü yapılır. Bu ölçüm, yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılır.

➤ Değişiklik tasarım krokisi
Zemin çalışmalarından sonra değişiklik tasarım krokisi (Şekil 3.4) düzenlenir. Kroki kısmına parsellerin şekli çizilir. Aynı zamanda irtifak hakkı geçiş güzergâhı ve güzergâhın yüz ölçümü gösterilir. Krokinin alt kısmına “...ada...parsel lehine,... ada... parsel aleyhine...m²lik kısımda irtifak hakkı” şeklinde bilgi yazılır. Yine “Değişiklik tasarımı

isteğine uygun olarak düzenlenmiştir.” kısmı talep sahibi tarafından imzalanır. Kadastro elemanları tarafından ilgili yerler doldurulur. Değişiklik tasarımı iki nüsha hazırlanır.

➤ Encümen kararı

Düzenlenen değişiklik tasarımı İmar Yasası ve Yönetmelik’e uygunluğunun onayı için taşınmaz malın bulunduğu yere göre belediye encümenine veya il idare kuruluna gönderilir. Onaydan sonra tasarımın bir nüshası kadastro müdürlüğüne gönderilir.

3.3.3. Tescil Bildiriminin Düzenlenmesi

Kadastro görmeyen yerlerde bir asıl (tapu sicil müdürlüğü için) diğeri aslı niteliğinde (kadastro müdürlüğü için) olmak üzere iki nüsha tescil bildirimini (Tablo 3.6) düzenlenir.

Kadastro gören yerlerde bir asıl (tapu sicil müdürlüğü için) diğeri aslı niteliğinde (kadastro müdürlüğü ve genel müdürlük/bölge müdürlüğü için) olmak üzere üç nüsha tescil bildirimini düzenlenir.

Tescil bildiriminin “kroki yeri” kısmına parsellerin şekilleri ve irtifak hakkı geçiş güzergâhı çizilir. Güzergâh kısmının yüz ölçümü krokinin yanına yazılır. Ayrıca krokinin alt kısmına, ölçümde kullanılan yer kontrol noktalarının koordinatları yazılır. Çalışmalar sayısal yapılmışsa parsel ve irtifak hakkına konu yerin köşe noktalarının koordinat değerleri yazılır.

Parsellerle ilgili bilgiler yine ilgili sütunlara yazılır. “Düşünceler ve işlemin şekli” bölümüne irtifak hakkı tesisinin hangi parsel lehine, hangi parsel aleyhine ve kaç m² olduğu belirtilir. Bildirimi düzenleyen ve kontrol eden elemanlar tarafından ilgili bölümler doldurulur ve imzalanır.

3.4. İşlem Dosyasının Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilmesi

Kadastro müdürlüğünde yapılan teknik çalışmalar tamamlanınca tescil bildirimini düzenlenir. Üç nüsha hazırlanan tescil bildirimini ekleriyle birlikte bir üst yazıya bağlanarak ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Burada tescil bildirimine uygun olarak tescil işlemi yapılır. Tescil işleminden sonra Tapu Sicil Tüzüğü’ne uygun olarak tapu senedi düzenlenir.

3.5. Tescil Sonrası Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

Tescil sonrasında kadastro müdürlüğünce paftada ve fen klasöründe gerekli değişiklikler yapılmaktadır.

3.5.1. Paftada Yapılacak İşlemler

Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildiriminin iki örneği kadastro müdürlüğüne geri gönderilir. Burada işlem paftasına işlenir.

3.5.2. Fen Klasöründe Yapılacak İşlemler

Fen klasörünün “Düşünceler” sütununa lehine ve aleyhine irtifak hakkı tesisi bulunduğu dair belirtim yapılır.

3.5.3. Kontrol İmzası

İşlemin pafta ve fen klasörüne işlendiği, kontrol mühendisi tarafından kontrol edilir. Kontrol edilmiş olduğu tarih ve imza ile belgelendirilir. Daha sonra işleme ait belgeler kadaströ müdürlüğünde arşivlenir.

TKGM
KADASTRO DEĞİŞİKLİK VE KONTROLLÜK İŞLEMLERİ
İSTEM BELGESİ

İLİ : MALATYA	ADA/PARSEL NU. : 4330/5 4330/16
İLÇESİ : Battalgazi	PLAN NU/PAFTA NU. : 241
KÖYÜ/MAHALLESİ : Bahçelievler	KAYIT TARİHİ/NU. : 06.07.1995
MALİKİ : Ertan Küstü Mert Doğtaş	YÜZ ÖLÇÜMÜ : Parsel (5)=475.00 m ² Parsel (16)=497.00 m ²

TALEP EDİLEN İŞ :

<input type="checkbox"/> APLİKASYON	<input type="checkbox"/> CİNS DEĞİŞİKLİĞİ (Yapısızken yapılı hâle gelme)
<input type="checkbox"/> BİRLEŞTİRME	<input type="checkbox"/> CİNS DEĞİŞİKLİĞİ (Yapılıyken yapısız hâle gelme)
<input checked="" type="checkbox"/> İRTİFAK HAKKI	<input type="checkbox"/> PARSELİN YERİNDE GÖSTERİLMESİ
<input type="checkbox"/> PLAN ÖRNEĞİ	<input type="checkbox"/> YOLA TERK-YOLDAN İHDAS KONTROLÜ
	<input type="checkbox"/> KONTROLLÜK HİZMETİ

Yukarda belirtilen işin yapılmasını talep ediyorum. 06 / 07 / 1995

ADI SOYADI :

İMZA :

YAPILACAK İŞ		TUTAR (TL)
APLİKASYON		
CİNS DEĞİŞİKLİĞİ		
BİRLEŞTİRME		
İRTİFAK HAKKI TESİSİ		
İRTİFAK HAKKI TERKİNİ		
YOLA TERK-YOLDAN İHDAS KONTROLÜ		
PARSELİN YERİNDE GÖSTERİLMESİ		
TESCİLE KONU HARİTA VE PLAN KONTROLÜ		
TOPLAM		
MUTEMET ALINDISI	TARİH	SAYI

	GÖREVLİ MEMUR	GÖREVLİ MEMUR	KADASTRO MÜDÜRÜ
ADI SOYADI			
UNVANI			
İMZA-TARİH			

Belge 3.1: İrtifak hakkı işlemi için istem belgesi

TKGM

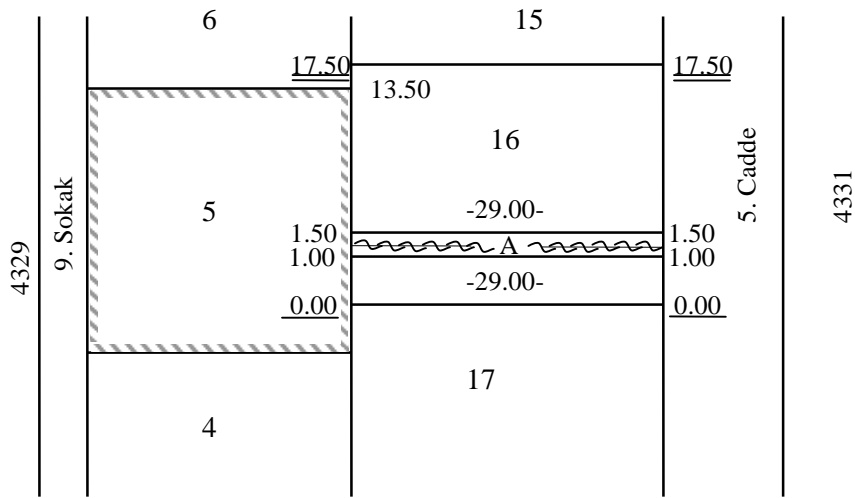
Başvuru Fişi (1)

İstem Tarihi	Saat/Dakika
06.07.1995	9.00
İstem Konusu	Mahalle/Köyü
İrtifak Hakkı	Bahçelievler
Ada Parsel Nu. veya Tarih Sıra Nu.	
4330/5 4330/16	
Gün Verilmişse Tarihi, Saati ve Nedeni (2)	
İşlemleri Kâğıtların Dönüş Tarihi ve Saati	İşlemin Tamamlandığı Tarih, Saat/Dakika
İstemde Bulunanın Adı, Soyadı ve Adresi Ertan Küstü 22 Sok. Nu.:34 Bahçelievler/MALATYA Mert Doğtaş 10. Cad. Nu.:9 Bahçelievler/MALATYA	...Kadastro.....Müdürünün Adı, Soyadı, İmzası

Belge 3.2: İrtifak hakkı için başvuru fişi

DEĞİŞİKLİK TASARIMI

İli : MALATYA İlçesi: Battalgazi Köyü/Mah.: Bahçelievler	KADASTRO					Yüz Ölçümü			
	Gören Yerde			Görmeyen Yerde					
	Kütük Sayfa Nu.	Pafta Nu.	Ada Nu.	Parsel Nu.	Mevkii	Gömlek Sıra Nu.	Ha	m ²	dm ²
		241 241	4330 4330	5 16				475 497	00 00



$A = \text{Yüz Ölçümü Hesabı}$
 $0.50 \times 29.00 = 14.50 \text{m}^2$

...4330...ada ...5...parsel lehine ...4330...ada...16... parsel aleyhine ...14.50...m²lik kısımda pis su kanalı irtifak hakkı

Değişiklik tasarımı isteğime / isteğimize uygun olarak düzenlenmiştir.

Kadastro Paftasına Uygundur.		İmar Planına Uygundur.		
Çizen Mühendis Adı Soyadı		Belediye Encümeni, İl İdare Kurulu	Karar Nu.	Tarih
Tarih				
İmza		Tasdiki		
Kontrol Eden	Kontrol Me./Müh.	İmza/Mühür		
Adı Soyadı				
Tarih				
İmza		Tarih		

Belge 3.3: İrtifak hakkı için değişiklik tasarımı

T.C.
MALATYA VALİLİĞİ
Battalgazi Kadastro Müdürlüğü

Sayı :

MALATYA

Konu: İrtifak Hakkı

.././....

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

MALATYA

İlgilisiningün vesayılı talebi gereğince ...Bahçelievler...
mahallesi/köyü4330.... ada ve5....nu.lı parsel lehine...16....nu.lı parsel aleyhine
.....irtifak hakkı tesisine ilişkin müdürlüğümüzce tanzim edilen 2 adet değişiklik
tasarımı ekte sunulmuştur.

Uygun görüldüğü takdirde bir suretinin tasdik edilerek encümen kararı ile
müdürlüğümüze gönderilmesini arz ederim.

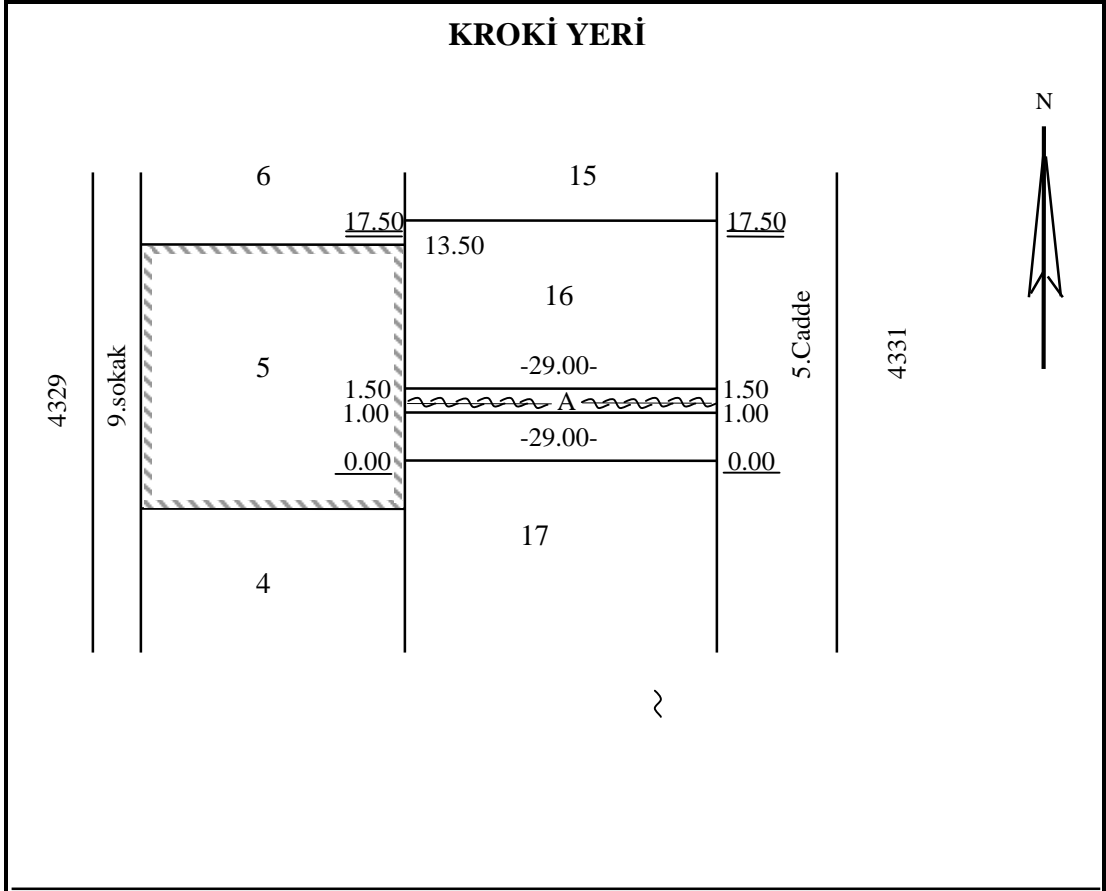
Kadastro Müdürü

.....

Eki : Değişiklik tasarımı
Tapu kayıt örneği
Harita (plan) örneği

Belge 3.4: Belediye encümen kararı için belediyeye gönderilen yazı

KROKİ YERİ



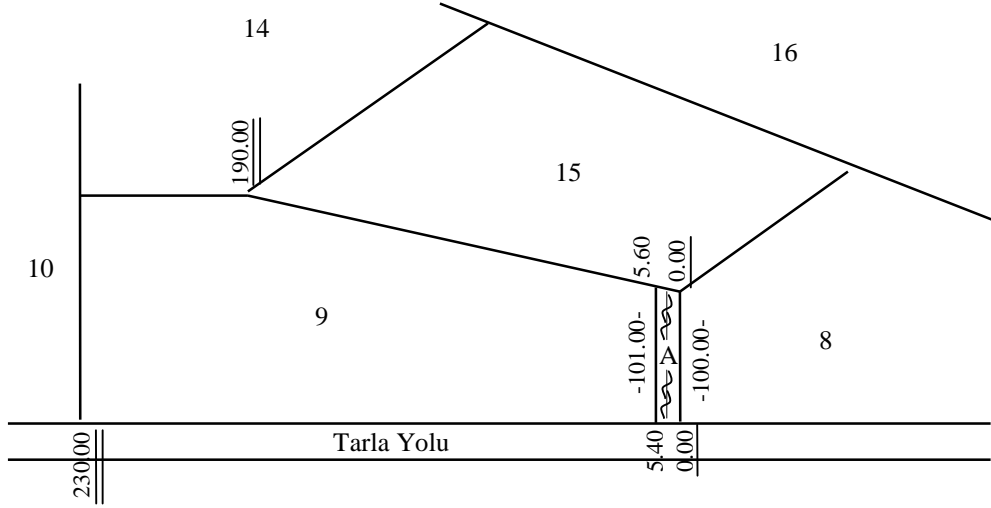
$$A = 0.50 \times 29.00 = 14.50 \text{m}^2$$

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

Geliş tarih ve nu.sı	Tersimatı yapılmıştır	Klasörüne işlenmiştir	Tersimatı kontrol edilmiştir.	Klasörü kontrol edilmiştir.

Belge 3.6: Tescil bildirim kroki kısmı

UYGULAMA FAALİYETİ



İrtifak hakkı ile ilgili pafta örneği

Adana ili Kozan ilçesi Yeşilyayla Mahallesi'nde 34 pafta 844 adada Cengiz Mutlu üzerine kayıtlı 9 parsel (27500.00 m²) tarla vasıflı taşınmaz üzerinde, Dilek Ölmez üzerine kayıtlı 15 parsel (25500.00 m²) tarla vasıflı taşınmaz lehine geçiş için irtifak hakkı kurulacaktır. İlgili paftanın bir kısmı Şekil 3.8'de verilmiştir. Bu uygulama ile ilgili teknik çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Yapılacak işlem ile ilgili belgeleri hazırlayınız.	➤ İstem belgesini ve başvuru fişini düzenlerken verilen tapu bilgilerinden yararlanınız.
➤ Arazi ve büro kontrollerini yapınız.	➤ Tersimatı kontrol ederek geçiş hakkı verilecek kısmın alanını hesaplayınız.
➤ Değişiklik (tasarım) krokisini hazırlayınız.	➤ İrtifak hakkı geçiş güzergâhı ve güzergâhın yüz ölçümünü gösteriniz. Alt kısmına işlem ile ilgili belirtim yapınız.
➤ Tapuya tescil için tescil bildirimini (beyanname) hazırlayınız.	➤ Beyanname hazırlarken parselle ilgili yukarıda verilen bilgilerden yararlanınız. Kroki kısmında, yüz ölçüm hesabını gösteriniz.
➤ İrtifak hakkı işlemini fen klasörüne işleyiniz.	➤ "Düşünceler" sütununa lehine ve aleyhine irtifak hakkı tesisi bulunduğu dair belirtim yapınız.
➤ İrtifak hakkı işlemini paftasına işleyiniz.	➤ Paftasına irtifak hakkı verilen kısmı ölçü değerlerine göre işleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Yapılacak işlem ile ilgili belgeleri hazırladınız mı?		
2. Arazi ve büro kontrollerini yaptınız mı?		
3. Değişiklik (tasarım) krokisini hazırladınız mı?		
4. Tapuya tescil için tescil bildirimini (beyanname) hazırladınız mı?		
5. İrtifak hakkı işlemini fen klasörüne işlediniz mi?		
6. İrtifak hakkı işlemini paftasına işlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Lehine irtifak kurulan taşınmaza taşınmaz, aleyhine irtifak kurulan taşınmaza ise taşınmaz denir.
2. Mülkiyet hakkına sahip bulunmayan bir kişinin lehine kurulan irtifak hakkına denir.
3. Diğer irtifak hakları, kişi veya lehine kurulabilir.
4. Parsellerin şekilleri ve irtifak hakkı geçiş güzergâhı, tescil bildiriminin kısmına çizilir.

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise **D**, yanlış ise **Y** yazınız.

5. () Şahsi irtifak hakkı, mülkiyet hakkına sahip bulunmayan kişinin aleyhine kurulur.
6. () Arzi irtifak haklarında karşılıklı iki taşınmaz söz konusudur.
7. () Sükna (oturma) hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir.
8. () Geçit hakkı teknik çalışma gerektirmeyen bir işlemdir.
9. () Kaynak hakkı, bir şahıs lehine kurulmuşsa buna şahsi kaynak hakkı, bir taşınmaz lehine kurulmuşsa buna da arzi kaynak hakkı denir.
10. () Üst hakkı, hiçbir şekilde devredilemez ve mirasçılara geçemez.
11. () Büro kontrolünde ilk olarak işleme konu parsellerin tersimatı kontrol edilir.
12. () Tescil bildiriminin “kroki yeri” kısmına sadece parsellerin şekilleri çizilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-4

AMAÇ

Medeni Kanun ve Kadastro Kanunu'na uygun olarak düzeltmeler ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Düzeltme işleminin hangi durumlarda ve nasıl yapıldığını araştırınız. Öğrendiğiniz bilgileri arkadaş grubunuz ile paylaşınız.

4. DÜZELTMELER

Düzeltme, gerçeğe ve belgesine aykırı olarak tapu kütüğünde yapılmış yanlış bir yazımın, belgesine uygun hâle getirilmesi işlemidir.

Tapu kütüğündeki hatalı yazımlar, tesis kadastro aşamasında olabileceği gibi daha sonra yapılan değişiklik işlemlerinden ya da tapu işlemlerinden de kaynaklanabilir.

4.1. Düzeltmeler ile İlgili Mevzuat

Medeni Yasa'da düzeltmelerle ilgili düzenleme şöyledir: "İlgililerinin yazılı rızaları olmadıkça tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir. Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını tüzük kuralları uyarınca resen (kendiliğinden, kendi başına) düzeltir."

Kadastro Yasası'nın 41. maddesine göre; "Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı üzerine veya kadastro müdürlüğüne resen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir. Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüz ölçümü farklılıklarından, kadastro dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların resen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir."

Bu maddeye göre;

- Düzeltmeye tabi taşınmazın kadastro kesinleşmiş olmalıdır.
- Yapılacak düzeltme mülkiyet ve vasıf değişikliğini kapsamamalıdır.
- Düzeltilecek hatalar ölçü, tersimat, ve hesaplamadan doğan fenni hatalar olmalıdır.

Ayrıca Tapu Sicil Tüzüğü, sicil üzerinde yapılmış olan hataların tashihi hakkında Genelge, Kadastro Haritalarındaki Değişiklikler ve Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği'nin uygulanması ile ilgili Yönerge, kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların düzeltilmesine ilişkin yönetmelik vardır.

4.2. Teknik Hatalar

- Ölçü hataları
 - Prizmatik ölçü hataları
 - Takeometrik ölçü hataları
 - Elektronik uzunluk ölçerlerle yapılan ölçü hataları
- Tersimat hataları
- Hesaplama hataları
- Sınırlandırma hataları

4.2.1. Ölçü Hataları

Kadastro çalışmalarında ilk olarak taşınmazın zemindeki mülkiyet sınırları belirlenir. Taşınmazın mülkiyet durumunun gösterildiği tasarruf krokisi hazırlanır. Sonra, taşınmazın tasarruf krokisindeki şekline sadık kalınarak zemin ölçümü yapılır. Yapılan ölçüme göre ölçü krokisi düzenlenir. Kadastro Kanunu'na göre düzeltilmesi gereken hata, taşınmazın ölçü krokisindeki hatadır. Ölçü hataları düzeltilirken zeminde yapılacak çalışmalarda taşınmazın, tasarruf krokisindeki şekil ve kırık nokta sayısına sadık kalınması gerekir.

Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne göre ölçüm çalışmaları, elektronik uzunluk ölçer veya prizmatik olarak yapılacak, takeometrik çalışma ise yapılaşmamış alanlarda idarenin izniyle kullanılabilir. Bu yönetmelik öncesi takeometrik çalışmalar yaygın olarak kullanılmaktaydı. Yapılan bu ölçümler yardımıyla paftaya tersimat yapılmakta ve gerekli itinanın gösterilmemesi durumunda da hatalara sebep olunabilmekte idi.

- Prizmatik ölçü hataları

Ölçü krokileri üzerinden inceleme yaparak prizmatik ölçü hataları tespit edilebilir. Şöyle ki parsellerin zemin durumlarını paftasında gösterebilmek için bu parsellerin prizmatik ölçüleri poligon noktalarından yararlanılmak suretiyle yapılmakta ve aynı zamanda bu alım değerlerinin doğruluğunun kontrolünü sağlamak amacıyla parsel cepheleri de ölçülerek ölçü krokisinde gösterilmektedir.

Ölçü krokisi üzerinde parselin her cephesinin zemin değeriyle o cepheyi ilgilendiren alım değerlerinden hesaplanmak suretiyle bulunacak değer arasında fark çıkacaktır. Bu farkın Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ndeki formülle bulunacak değerden daha fazla olmaması gerekir. Aksi hâlde bir ölçü hatası var demektir.

➤ Takeometrik ölçü hataları

Takeometrik ölçüler için Yönetmelik'te herhangi bir tecviz formülü yoktur. Bununla beraber alım değerlerinden Cosinüs Teoremi yardımıyla veya sayısal çalışma yapılmış yerlerde kırık noktalarının koordinatları yardımıyla bulunacak cephe değerleri arasındaki farkın makul bir sınır içerisinde bırakılmaması hâlinde bir ölçü hatasının varlığı düşünülebilir.

Takeometrik ölçüler için doğruluğu kontrollü tersimat sonucu paftasından dikkatli bir şekilde yapılacak ölçüm ile zemin değerinin karşılaştırılması suretiyle de bir sonuca varmak mümkündür.

Fakat takeometrik çalışma yapılmış yerlerde ölçü hatasının doğrudan tespiti prizmatik çalışmalarda olduğu gibi kolay olmayacaktır. Çünkü takeometrik çalışmalarda parsellerin cepheleri genellikle ölçülmemektedir. Dolayısıyla hata tespiti çoğu zaman evraklar üzerinden mümkün olmayacaktır. Bu noktada, takeometrik çalışmalarda parsel cephe ölçümünün önemi ortaya çıkmaktadır.

Cephe ölçümü yapılmamış durumlarda hata, herhangi bir uygulama anında ortaya çıkabileceği gibi ölçülerin doğruluğu şu şekilde de anlaşılabilir:

İşleme konu parselin, kadastro sırasında yapılan ölçü değerlerine göre Cosinüs Teoremi ve sayısal çalışma yapılmış yerlerde parsel kırık noktalarının koordinatları yardımıyla tek tek cepheler hesaplanır. Aynı parselin zemindeki cepheleri de ölçülerek hesapla bulunan cephe değerleriyle karşılaştırılır. Kadastro sırasında parselin herhangi bir noktası hatalı ölçülmüşse bu noktayı ilgilendiren iki cephenin zemin ve hesapla bulunacak değerlerinin birbirini tutmadığı görülecektir.

➤ Elektronik uzunluk ölçerlerle yapılan ölçü hataları

Elektronik uzunluk ölçerlerle yapılan ölçümlerde meydana gelen hataların evraklar üzerinden hemen tespiti pek mümkün değildir. En doğru sonuç için aleti kullanan elemanların, aletin kullanım kurallarına kesinlikle uymaları gerekir. Bu aletlerle yapılan bazı hata çeşitleri şunlardır:

- Reflektörün dik tutulmaması düzensiz bir hataya sebep olur.
- Ofset değerinin, kullanılan prizmaya ait olmaması sistematik hataya neden olur.
- Durulan ve bakılan nokta numaralarının hatalı girilmesi ise kaba hataya sebep olur.

4.2.2. Tersimat Hataları

Tersimat, herhangi bir parselin, zeminde ölçülen değerleri veya bu değerlerden hesaplanan koordinat değerleri yardımıyla paftaya aktarılmasıdır. Tersimat hatasında çelişki, ölçü krokisi ile paftası arasındadır. Zemin ile ölçü krokisi arasında herhangi bir uyumsuzluk söz konusu değildir.

Tersimat hata çeşitleri şunlardır:

➤ Hatalı nokta tersimi

Bir parselin herhangi bir noktasının (Bu nokta aynı zamanda birden fazla parselin ortak noktası olabilir.) tersimatı hatalı yapılmış olabilir. Ölçü krokisindeki orijinal ölçü değerlerine göre bu noktanın doğru olarak tersim edilmesi hâlinde, bu noktayı ilgilendiren parsellerin, paftasındaki şeklinde değişiklik meydana gelecektir.

➤ Hatalı nokta birleştirmesi

Herhangi iki parsel ara sınırını oluşturan doğruyu belirleyen noktalardan herhangi biri ya da her ikisi birden hatalı alınarak ara sınır çizilmiş olabilir. Doğru nokta alınarak ara sınır belirlendiğinde paftada parsellerin şekli değişecektir.

➤ Eksik nokta tersimi

Herhangi bir parselin bir köşe noktasının (Bu nokta aynı zamanda birden fazla parselin ortak noktası olabilir.) tersimatı unutulabilir. Eksik noktanın tersimatı yapıldığında parsellerin şekli yine değişecektir.

➤ Hatalı poligon tersimi

Bir poligonun tersimatının hatalı yapılması durumunda ya da teknoloji ürünü aletlerle yapılacak tersimat hatalarının düzeltilmesi durumunda ise paftada değişikliğe uğrayacak saha daha da genişleyecektir.

Tersimat düzeltilmesi sonucu paftasında meydana gelen geometrik değişiklik ile mülkiyet değişikliğine neden olunması konusu tartışılmaktadır. Kadastro çalışmaları sırasında herhangi bir taşınmazın zemin durumunu paftada gösterebilmek için öncelikle o taşınmazın sınırlandırılması yapılır. Sınırlandırma çalışmaları, o taşınmaza ait başta tapu kaydı olmak üzere diğer kayıtlar ya da zilyetlik durumu dikkate alınarak bilirkişi veya tanık beyanları yardımıyla yapılır. Yapılan bu sınırlandırma aynı zamanda mülkiyet sınırlarının belirlenmesi işlemidir. Mülkiyet sınırlarını gösteren tasarruf krokisi düzenlenir.

Sınırlandırma aşamasından sonra taşınmazın ölçümü yapılır. Ölçüm esnasında taşınmazın zeminde belirlenen kırık noktaları esas alınır. Yapılan ölçüler için bir ölçü krokisi düzenlenir. Ölçü krokisindeki bu ölçüler, ait olduğu taşınmazın orijinal ölçü değerleri olacaktır.

Ölçü krokilerinde bulunan ölçü değerlerine göre taşınmazın paftasında gösterimi tersimattır. Paftaya yapılan tersimatın, mürekkeplenmeden önce tasarruf ve ölçü krokilerine göre kontrolünün yapılması gerekir. Fakat ya bu kontrolün yeterince yapılmaması ya da kontrol yapılmış olsa bile bazılarının gözden kaçması nedeniyle tersimat hataları yapılabilmektedir. Tersimat hatasının düzeltilmesi ise paftanın, zemini doğru gösterir duruma getirilmesi işlemidir.

4.2.3. Hesaplama Hataları

Klasik çalışmalarda, zemin ölçüleri ve tersimatı hatasız olmasına rağmen parselin paftasındaki şekli üzerinden Thomson Yöntemi ya da planimetre ile hesaplanan yüz ölçümde hata yapılmış olabilir.

Fotogrametrik çalışmalarda, yüz ölçüm hesabı pafta üzerinden yapılır. Yine Thomson Yöntemi ya da planimetre ile olan yüz ölçüm hesabında hata yapılmış olabilir.

Sayısal çalışmalarda, yüz ölçüm hesabı parsel köşe noktalarının koordinatları yardımıyla yapılır. Köşe noktalarının koordinat hesabında hata yapılmışsa ya da koordinatlar doğru hesaplanmasına karşın yüz ölçüm hesabı sırasında bu değerler hatalı alınmışsa yüz ölçüm hesabı da hatalı olur.

Poligon hesaplarında ise parsel yüz ölçüm hesabında hata yapılabileceği gibi poligon ya da nirengi koordinat hesabında da hata yapılabilir. Bu bir hesap hatasıdır.

4.2.4. Sınırlandırma Hataları

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumu kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, tersimat ve hesaplama hataları dışında kalan;

- Taşınmaza, kadastro sırasında uygulanan kayıt sınırlarının sabit sınır niteliğinde olması ve hâlen zeminde mevcut olmasına karşın buna aykırı sınırlandırma yapılmış olduğunun,
- Arazide değişmeyen sınır olduğunu gösteren demir yolu, kanalet, yol ve benzeri gibi değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren yapı ve tesisler bulunduğu ve bu yapı ve tesisler krokisinde gösterilmiş olduğu hâlde, ölçü yapılırken bu sınırlara uyulmamış olduğunun,
- Kadastro öncesine ait tapu krokisine aykırı olarak ya da hatalı kroki ve plan esas alınarak sınırlandırma hatası yapılmış olduğunun,
- Parsel cephe hattında kırıklar bulunduğu hâlde düz geçirilmiş ya da düz olduğu hâlde kırık noktalı geçirilmiş olduğunun,
- Birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasında binmeler ya da boşluklar olduğunun,
- Fotogrametrik haritalara dayalı kadastro çalışmalarında, parsel sınırı teşkil etmeyen çizgiler esas alınarak sınırlandırma yapılmış olduğunun anlaşılması hâlinde sınırlandırma hataları düzeltilir.

Sınırlandırmadan kaynaklanan bir hata bulunup bulunmadığı; tescilli belgeleri, varsa tespit tarihinden önce üretilmiş hava fotoğrafı, fotogrametrik harita gibi haritalar ile yararlanılabilecek diğer bilgi ve belgeler üzerinde zeminde ve büroda gerekli inceleme ve araştırmalar yapılmak suretiyle belirlenir. Gerektiğinde kadastrodan sonra sınır değişikliği olup olmadığı hususu, geçerli bir belge, muhtar ve mahallî bilirkişi beyanları ile tespit edilir. Sınırlandırma hatalarına yönelik yapılacak düzeltmelerde yeni bir parsel oluşturulmaz. Yapılacak inceleme sonucu düzenlenecek rapor doğrultusunda sınırlandırma hatası tespit edilememesi hâlinde, düzeltme yapılamayacağına dair talepte bulunan taşınmaz maliklerine bilgi verilir.

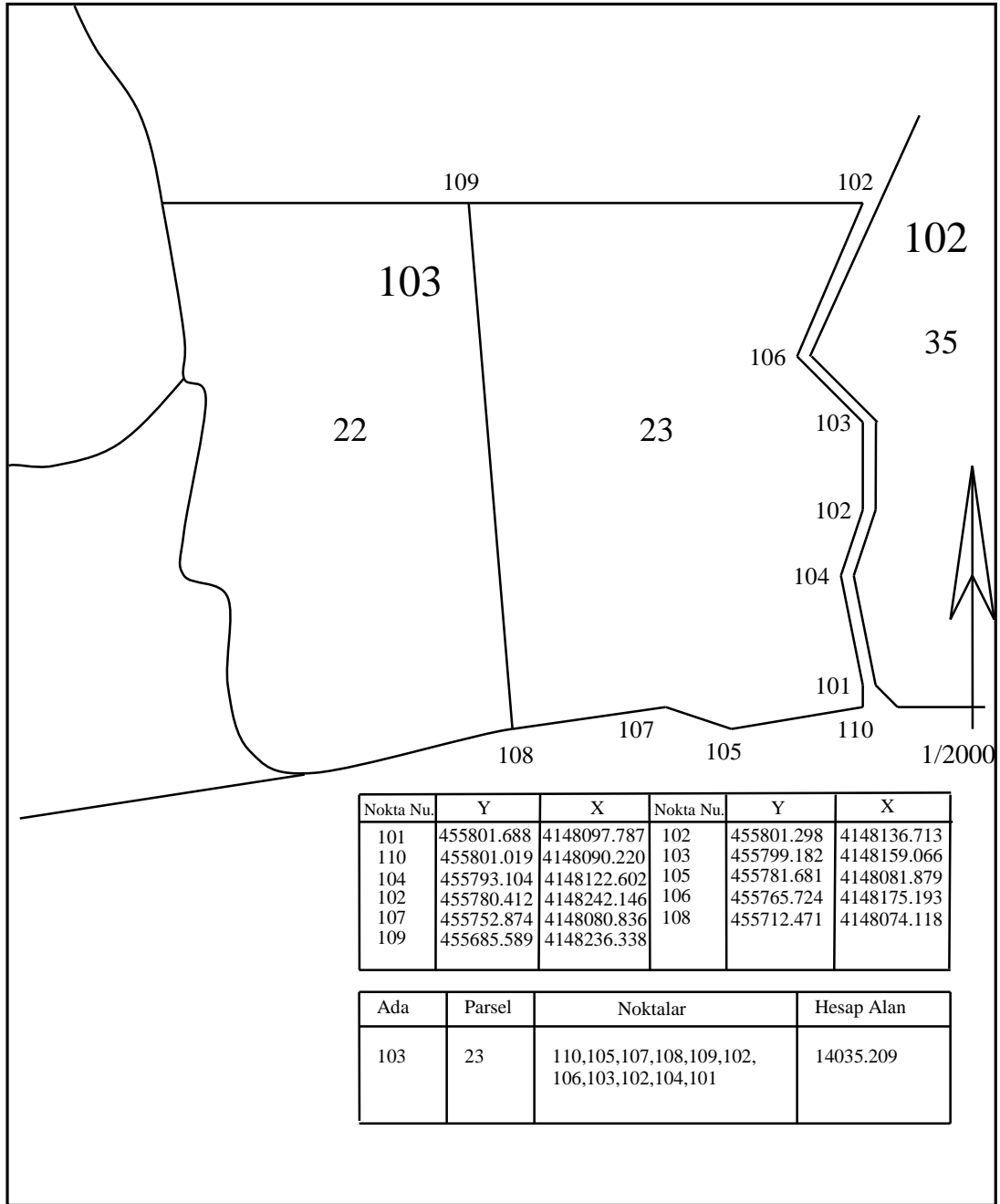
4.2.5. Düzeltmede İzlenecek Yol

Teknik hataların düzeltilmesi için herhangi bir başvuru şart değildir. Hatanın varlığının anlaşılmasıyla birlikte kadastro müdürlüğü, bu hatanın düzeltilmesiyle yükümlüdür.

Düzeltilmesi gereken bir hata bulunup bulunmadığı ve hatanın nedeni, kadastro müdürlüğünce kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşturulan en az üç kişilik bir ekip tarafından büroda ve gerektiğinde arazide yapılacak inceleme sonunda belirlenir. Oluşturulan ekipçe, inceleme sonuçlarının ayrıntılı olarak açıklandığı bir rapor ile mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki düzenlenerek imzalanır.

Buna göre;

- Yapılan düzeltmeyle ilgili, düzeltme şeklini gösterir bir kroki (Çizelge 4.1) ve düzeltme hakkında bir rapor (Çizelge 4.2) düzenlenir.
- Rapor ve kroki, açıklayıcı bir yazıya (Çizelge 4.3) eklenir. “Tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması için Sulh Hukuk Mahkemesine dava açılmadığı takdirde düzeltmenin kesinleşeceği” hususu taşınmaz mal maliklerine ve diğer hak sahiplerine tebliğ edilir.
- Taşınmaz el değiştirmişse tebligat hâlihazırdaki son malike yapılır.
- Ayrıca ilgili tapu sicil müdürlüğüne bir yazıyla bilgi verilir.
- Tapu sicil müdürlüğünce, düzeltmeye konu taşınmaz malların tapu kütük sayfasına “Düzeltilme vardır.” ifadesi yazılır.
- 30 günlük süre içinde dava açılmazsa düzeltme kesinleşir.
- Tapu sicil müdürlüğü tarafından, tapu kütüğü üzerindeki belirtme kaldırılır ve düzeltme yapılır.
- Tescil sonrası, kadastro müdürlüğünce fenni klasör ve paftasında gerekli düzeltme tamamlanır.
- Teknik hataların düzeltilmesine ilişkin teknik belgeler üzerinde yapılması gereken değişiklikler için bir tescil bildirim (Çizelge 4.4, 4.5) düzenlenir.
- Düzeltme amacıyla yapılan değişiklikler için belediye encümeni ya da il idare kurulu kararı aranmaz.
- Düzeltmeler yapıldıktan sonra tescil bildirimleri ve eklerinin bir nüshası tapu sicil müdürlüğünce bir nüshası kadastro müdürlüğünce arşivlenir ve diğer nüshası da kadastro müdürlüğünce ilgili bölge müdürlüğüne veya genel müdürlüğe gönderilir.



Çizelge 4.1: Kadastro müdürlüğünce hazırlanan kroki

TEKNİK RAPOR

İlgilisinintarih venu.lı dilekçesi ve talebi ile inceleme yapılmış ve aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir.

Adana ili Aladağ ilçesi Dailer köyü 103 ada 23 parsel numaralı taşınmaza ilgisinin istemi üzerine yapılan inceleme sonucunda tapu kütüğünde tescilli yüz ölçümü ile fenni evraklarındaki verilere göre bulunan yüz ölçümü arasında fark olduğu, tapu kütüğüne hatalı yüz ölçümünün işlendiği;

Buna göre yapılan incelemede:

- A. İnceleme konusu taşınmaz malın zemindeki kullanım durumu ile haritasındaki sınırların değişmediği,
- B. Fotogrametrik paftada çevrilen planimetre hesabının yanlış yapıldığı ve alanın bundan dolayı yanlış hesaplandığı tespit edilmiştir.

Aladağ Tapu Sicil Müdürlüğününtarih vesayılı yazısı ekindeki tapu kayıtlarından da anlaşılacağı üzere taşınmaz maliklerinin toplam tapuları 52111.00 m² olup yapılan düzeltme ile de toplam 57046.00 m² olacağından alan olarak 100000.00 m²'yi geçmediğinden, söz konusu 103 ada 23 nu.lı parselin tapu kütüğünde 9100.00 m² olarak yazılan yüz ölçümünün doğrusu ve fenni evraklarına uygun olan 14035.00 m² olarak ilgililerinde talebi ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre düzeltilmesi gerektiği görüşü arz olunur.

Kadastro Teknisyeni
.....

Kontrol Memuru
.....

Kontrol Mühendisi
.....

Çizelge 4.2: Kadastro müdürlüğünce yazılan teknik rapor

T.C.
SEYHAN KAYMAKAMLIĞI
Seyhan Kadastro Müdürlüğü

Sayı :
Konu: Düzeltme kararı

ADANA
.././....

KARAR

İLİ : ADANA
İLÇESİ : ALADAĞ
MAH/KÖYÜ : DAİLER
ADA NU : 103
PARSEL NU : 23
KARAR NU :

Aladağ ilçesi Dailer köyü 103 ada 23 nu.lı parcel taşınmaz maliklerinintarihli dilekçeleri gereği konu incelenmiş ve inceleme komisyonunun vermiş olduğutarihli rapora göre söz konusu parcelin yüz ölçümü incelenmesinde 9100.00 m² gelmektedir.

Oysa parcelin zemin sınırları ve paftasının sayısallaştırılması sonucunda ilk tesis kadastrosu sırasında planimetre hesabının eksik yapıldığı belirlenmiştir.

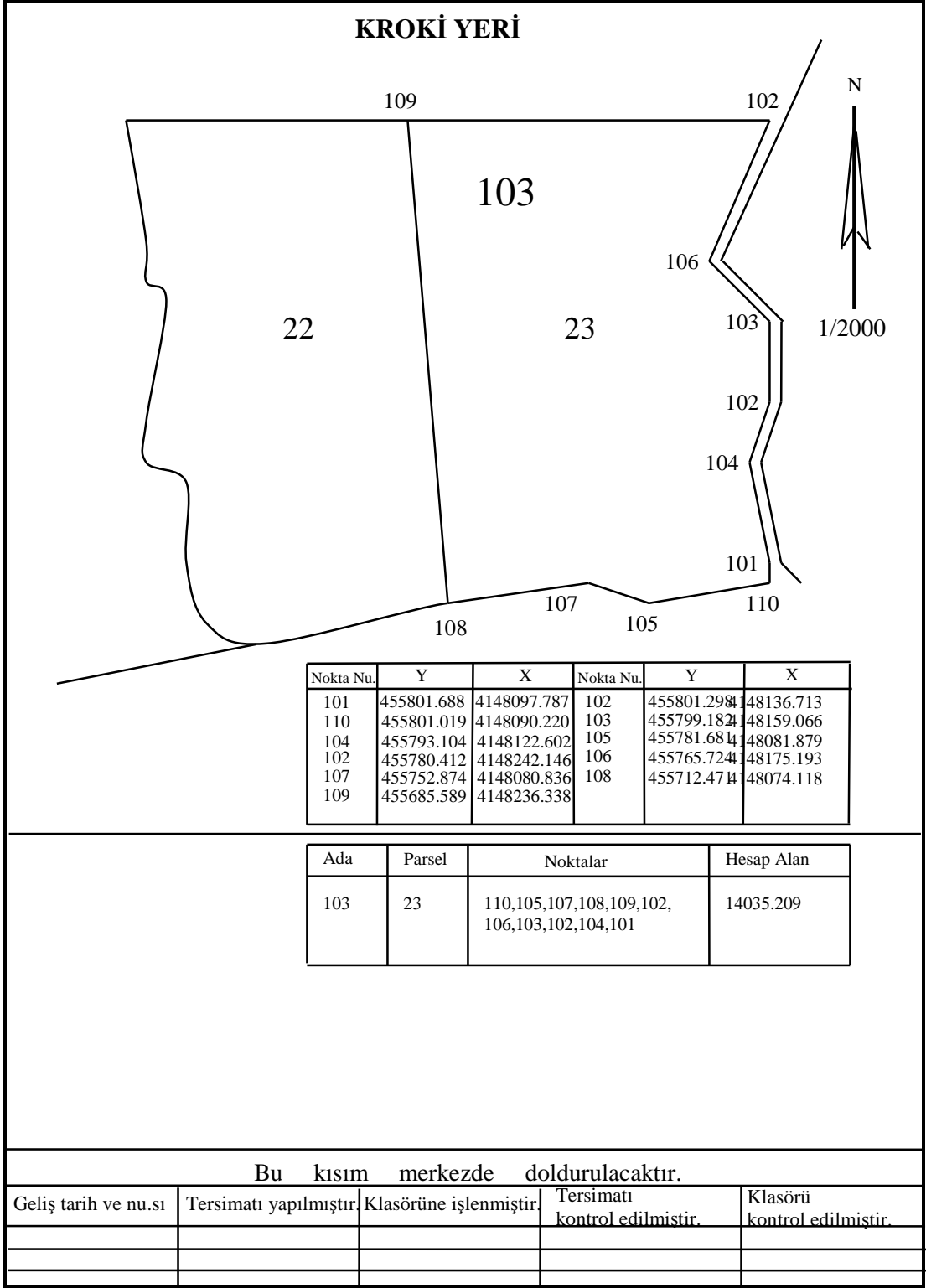
SONUÇ : Dailer köyü 103 ada 23 nu.lı parcelin paftasındaki ve fenni evraklarındaki sınırı ve ölçü değerleri değişmediği hâlde yanlış hesaplanan 9100.00 m² olan yüz ölçümünün gerçek yüz ölçümü olan 14035.00 m² olarak 3402 sayılı Yasa'nın 41. maddesi uyarınca düzeltilmesine karar verildi.

Kadastro Müdürü

.....

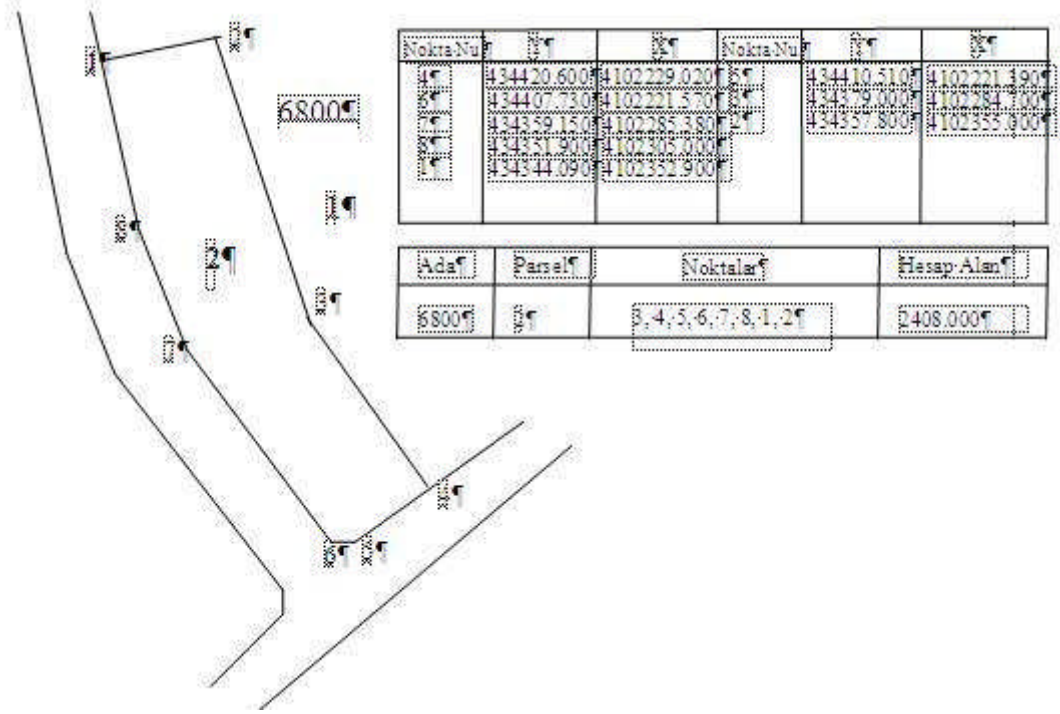
Eki : Teknik rapor ve ekleri

Çizelge 4.3: Kadastro müdürlüğünce yazılan karar yazısı



Çizelge 4.5: Tescil bildiri kroki kısmı

UYGULAMA FAALİYETİ



Şekil 4.1: Düzeltme ile ilgili pafta örneği

Adana ili Seyhan ilçesi Kurttepe köyünde bulunan mülkiyeti Hazine'ye ait 6800 ada 1 parsel numaralı 24567 m² yüz ölçümlü taşınmaz ile 6800 ada 2 parsel numaralı 1546 m²lik taşınmaz malların birlikte kullanılması nedeniyle birleştirilmesi talep edilmiştir. Yapılan kontrollerde 2 parselin yüz ölçümü, parsel köşe koordinat değerlerine göre tekrar hesaplandığında, tescilli yüz ölçümünün hatalı olduğu görülmüştür. İlgili paftanın bir kısmı ve koordinat değerleri ile alan hesabı Şekil 4.6'da verilmiştir. Düzeltme ile ilgili teknik çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Düzeltme şeklini gösterir bir kroki çiziniz.	➤ Krokide mevcut durumu ve düzeltme durumunu gösteriniz.
➤ Düzeltme hakkında rapor düzenleyiniz.	➤ Raporda düzeltmeye konu hatayı ayrıntılı belirtiniz.
➤ Tapuya tescil için tescil bildirim (beyanname) hazırlayınız.	➤ Beyanname hazırlarken parselle ilgili yukarıda verilen bilgilerden yararlanınız.
➤ Düzeltme işlemini fen klasörüne işleyiniz.	➤ "Düşünceler" sütununa düzeltmenin şeklini belirtiniz.
➤ Düzeltme işlemini paftasına işleyiniz.	➤ Paftadaki düzeltmeye konu hatayı gideriniz ve paftayı hatasız duruma getiriniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Düzeltme şeklini gösterir bir kroki çizdiniz mi?		
2. Düzeltme hakkında rapor düzenlediniz mi?		
3. Tapuya tescil için tescil bildirim (beyanname) hazırladınız mı?		
4. Düzeltme işlemini fen klasörüne işlediniz mi?		
5. Düzeltme işlemini paftasına işlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Gerçeğe ve belgesine aykırı olarak tapu kütüğünde yapılmış yanlış bir yazımın, belgesine uygun hâle getirilmesi işleminedenir.
2. Bir parselin, zeminde ölçülen değerleri veya bu değerlerden hesaplanan koordinat değerleri yardımıyla paftaya aktarılmasına denir.
3. Parsel yüz ölçüm hesabında veya poligon ve nirengi koordinat hesabında yapılan hatalar hatasıdır.
4. Yapılan düzeltmeyle ilgili, düzeltme şeklini gösterir bir hazırlanır ve düzeltme hakkında bir düzenlenir.

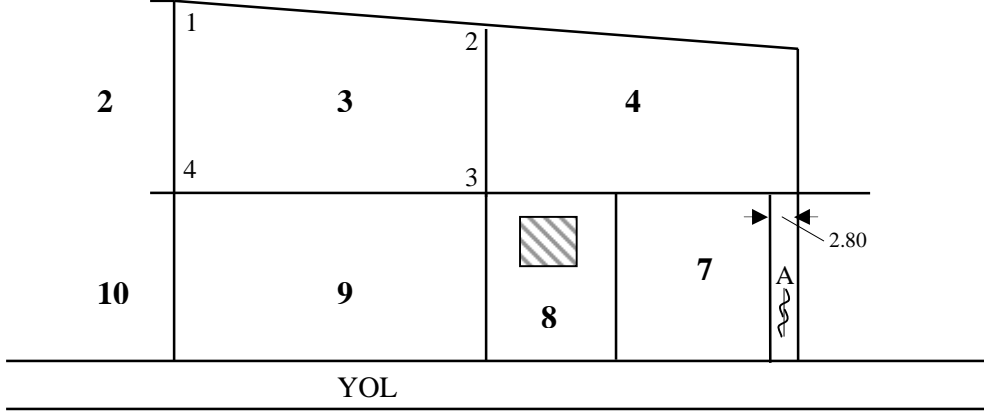
Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise **D**, yanlış ise **Y** yazınız.

5. () Geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce resen düzeltilir.
6. () Düzeltmeye konu taşınmazın kadastrosu kesinleşmiş olmalıdır.
7. () Ölçü hataları düzeltilirken zeminde yapılacak çalışmalarda taşınmazın, tasarruf krokisindeki şekil ve kırık nokta sayısı değişebilir.
8. () Tersimat hatasında çelişki, ölçü krokisi ile zemin arasındadır.
9. () Herhangi iki parsel ara sınırını oluşturan doğruyu belirleyen noktalardan herhangi biri ya da her ikisi birden hatalı alınarak ara sınır paftada çizilirse tersimat hatası meydana gelir.
10. () Paftaya yapılan tersimatın, mürekkeplenmeden önce kontrolünün yapılmasına gerek yoktur.
11. () Parselin paftasındaki şekli üzerinden Thomson Yöntemi ya da planimetre ile hesaplanan yüz ölçümde çoğunlukla hesaplama hatası meydana gelir.
12. () Düzeltme amacıyla yapılan değişiklikler için belediye encümeni ya da il idare kurulu kararı aranmaz.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise “Modül Değerlendirme”ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME



Parsel krokisi

Adıyaman ili Samsat ilçesi Gülpınar köyünde 36 pafta 750 adada 7 parsel tarla vasıflı taşınmaz ile 8 parsel kâgir ev vasıflı taşınmaz birleştirilecektir. Birleştirme sonucu oluşan yeni parsel daha sonra binasız hâle gelmiştir. Cins değişikliği işlemi yapınız. Birleştirme sonucu oluşan yeni parselin aleyhine ve 4 parselin lehine, yeni parsel üzerinde geçiş için irtifak hakkı kurulacaktır. Ayrıca 3 parselin paftaya tersimi sırasında 1 nu.lı noktada hata yapıldığı tespit edilmiş ve düzeltme işlemi yapılmıştır. İlgili paftanın bir kısmı yukarıdaki şekilde verilmiştir. Bu uygulama ile ilgili teknik çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Yapılacak birleştirmeye ilgili belgeleri hazırlayınız.	➤ İstem belgesini ve başvuru fişini düzenlerken tapu bilgilerini kendiniz veriniz.
➤ Birleşecek parselleri gösteren tasarım krokisi hazırlayınız.	➤ İlgili parsellere ait verilen yukarıdaki pafta örneğinden yararlanınız. Cephe ölçü değerlerini kendiniz belirleyiniz.
➤ Birleştirme işleminin tapuya tescili için tescil bildirimini (beyanname) hazırlayınız.	➤ Kroki kısmında, parsellerin arasındaki çizgileri iptal ediniz. Parsel köşe noktalarının koordinat değerlerini kendiniz veriniz ve krokinin alt kısmında gösteriniz.
➤ Yüz ölçümünü kontrol ediniz.	➤ Hesapla bulunan yüz ölçüm ile tapudaki yüz ölçüm arasındaki farkı karşılaştırınız.
➤ Cins değişikliği işleminin tapuya tescili için tescil bildirimini (beyanname) hazırlayınız.	➤ Kroki kısmında, bina çizgilerini “X” ile iptal ediniz.
➤ İrtifak hakkı için değişiklik (tasarım) krokisini hazırlayınız.	➤ İrtifak hakkı geçiş güzergâhı ve güzergâhın yüz ölçümünü gösteriniz. Ölçü değerlerini kendiniz veriniz.

➤ Tapuya tescil için tescil bildirimini (beyanname) hazırlayınız.	➤ Kroki kısmında, yüz ölçüm hesabını gösteriniz.
➤ Düzeltme şeklini gösterir bir kroki çiziniz.	➤ Krokide mevcut durumu ve düzeltme durumunu gösteriniz.
➤ Düzeltme hakkında rapor düzenleyiniz.	➤ Raporla düzeltmeye konu hatayı belirtiniz.
➤ Yapılan işlemleri fen klasörüne ve paftasına işleyiniz.	➤ Fen klasörünün düşünceler sütununda yapılan işlemler hakkında bilgi veriniz. Paftada gerekli düzeltmeleri yapınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanmadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Yapılacak birleştirmeye ilgili belgeleri hazırladınız mı?		
2. Birleşecek parselleri gösteren tasarım krokisi hazırladınız mı?		
3. Birleştirme işleminin tapuya tescili için tescil bildirimini (beyanname) hazırladınız mı?		
4. Yüz ölçümünü kontrol ettiniz mi?		
5. Cins değişikliği işleminin tapuya tescili için tescil bildirimini (beyanname) hazırladınız mı?		
6. İrtifak hakkı için değişiklik (tasarım) krokisini hazırladınız mı?		
7. Tapuya tescil için tescil bildirimini (beyanname) hazırladınız mı?		
8. Düzeltme şeklini gösterir bir kroki çizdiniz mi?		
9. Düzeltme hakkında rapor düzenlediniz mi?		
10. Yapılan işlemleri fen klasörüne ve paftasına işlediniz mi?		

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Birden fazla taşınmazın imar mevzuatı ve imar planına uygun olarak yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmak amacıyla tek parsel hâline getirilmesine verilen isim nedir?
A) Yer gösterme
B) Aplikasyon
C) Tevhit (birleştirme)
D) Tescil
2. Arsa ve araziler üzerine yeni bina inşa edilmesi veya mevcut binanın yıkılarak arsa hâline dönüştürülmesi veyahut da bir taşınmazın mevcut cinsinin (niteliğinin) değiştirilmesi suretiyle yeni niteliğinin tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemine verilen isim nedir?
A) Cins değişikliği
B) Birleştirme
C) Aplikasyon
D) Yer gösterme
3. Aşağıdakilerden hangisi yapı ile ilgili olmayan cins değişikliklerinden biri değildir?
A) Mezarlık cinsinin değişmesi
B) Tarla olan vasfın arsa vasfına dönüşmesi
C) Meralarda cins değişikliği
D) Zeminde mevcut binanın yıkılması
4. Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemlere verilen isim nedir?
A) Birleştirme işlemi
B) İrtifak hakkı işlemi
C) Aplikasyon işlemi
D) Cins değişikliği işlemi
5. Aşağıdakilerden hangisi irtifak hakkı çeşitlerinden biri değildir?
A) Miras hakkı
B) Geçit hakkı
C) İntifa hakkı
D) Kaynak hakkı
6. Aşağıdakilerden hangisi kadastro müdürlüğüne düzeltilecek ölçü hatalarından biri değildir?
A) Takeometrik ölçü hataları
B) Prizmatik ölçü hataları
C) Tersimat hataları
D) Elektronik uzunluk ölçerlerle yapılan ölçü hataları

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise diğer modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ-1'İN CEVAP ANAHTARI

1	birleştirme
2	değişiklik tasarımı
3	belediye encümenine – il idare kuruluna
4	kâgir bina ve bahçe
5	Doğru
6	Yanlış
7	Yanlış
8	Doğru
9	Doğru
10	Yanlış
11	Doğru
12	Doğru

ÖĞRENME FAALİYETİ -2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	cins değişikliği
2	zemine – tescil bildirimi
3	yapı ile ilgili olmayan
4	paftaya
5	Doğru
6	Yanlış
7	Doğru
8	Doğru
9	Doğru
10	Yanlış
11	Yanlış
12	Doğru

ÖĞRENME FAALİYETİ -3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	hâkim (yararlanan) – hadim (yükümlü)
2	şahsi irtifak hakkı
3	topluluk
4	kroki yeri
5	Yanlış
6	Doğru
7	Doğru
8	Yanlış
9	Doğru
10	Yanlış
11	Doğru
12	Yanlış

ÖĞRENME FAALİYETİ -4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	düzeltilme
2	ölçü
3	tersimat
4	hesaplama
5	Doğru
6	Doğru
7	Yanlış
8	Yanlış
9	Doğru
10	Yanlış
11	Doğru
12	Doğru

MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1	C
2	A
3	D
4	B
5	A
6	C

KAYNAKÇA

- KOÇAK Hüseyin G Öcal DÖRTGÖZ, Metin BEYAZ, **Tapu-Fen İşlemleri**, Dağpaş Matbaacılık, Ankara, 2002
- KOÇAK Hüseyin, Metin BEYAZ, **İmar Uygulamaları**, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2004
- TKGM Fen Dairesi Başkanlığı Genelge Eki, **Talebe Bağlı Olarak Kadastro Müdürlüklerince Yapılan Değişiklik İşlemleri**, Türk Tarih Kurumu Basımevi, 1993
- YILDIZ Ferruh, **İmar Bilgisi**, Atlas Kitabevi, Konya, 1995