



Kadastro (Yeryazım)

Taşınmazların yerinin ve alanının yer yüzeyinde ve harita/plan üzerinde belirtilip hukuksal durumlarının ve üzerlerindeki hakların saptanması işlemine denir. Kadastro nun amacı; tapu kütüğünün ve ülkemizin kadastral topoğrafik haritasının oluşturulması, taşınmazların mülkiyet durumlarının belirlenmesi ve tapusuz arazilerin tapuya bağlanması, eski tapulu alanların tapularının haritaya bağlanarak yenilenmesi, taşınmaz mülkiyetinin devlet güvencesi ve yazım altına alınmasıdır.

Kadastro (*tapulama*) yasalarının en belirgin özelliği, arıtma (*tasfiye*) amaçlı olmalarıdır. Bu özellikleri dolayısıyla ilgili yasal düzenlemelere aykırı biçimde oluşmuş hakları yeni bir düzene sokmak, açık ve çekişmesiz duruma getirmek en önemli işlevlerindedir. Kadastro çalışmalarında öncelikli olarak ve olabildiğince hızlı bir biçimde çağdaş tapu kütüklerinin oluşturulması amaçlandığından, eylemsel durum yasallığa kavuşturulmaktadır. Bu nedenle ilk kurulum kadastro su etkinliklerinde, arazi ve arsalar üzerindeki yapılar tek bir belge bile aranmadan tapu kütüğüne yansıtılır ve yasallık kazanırlar.

İlk Kurulum (Tesis) Kadastro su: 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesine göre; önceden saptama, tapu kütüğüne yazım ya da sınırlandırma yoluyla kadastro su ya da tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro su yapılamaz. Dolayısıyla, kadastro işlemleri bir kez yapılır ve ilk kurulum kadastro su gerçek kadastro nun kendisidir.

Ancak, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a. maddesi kapsamında, yalnızca sorunlu kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi amacıyla yapılan ve gerçekte kadastro niteliğinde olmayan işlemler için “yenileme kadastro su” deyiminin kullanılması nedeniyle, yenileme kadastro su yapılan yerlerde önceden yapılmış kadastro işlemlerine de “ilk kurulum kadastro su” denilmektedir.

Yenileme Kadastro su: 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a. maddesinin uygulanmasına yönelik olarak çıkarılan ve 29.11.2006 günü yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde yapılan yenileme çalışmaları, gerçek anlamda bir kadastro niteliğinde değildir. Yenileme kadastro su çalışmalarının amacı, yalnızca sorunlu kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesidir. Bu kapsamdaki çalışmalarda; mülkiyet, nitelik değişikliği, mülkiyetin aktarımı (*intikal*), ayrıma gibi işlemler söz konusu edilememekte, önceden yapılmış kadastro ya içerik yönünden yeni eklemeler yapılamamaktadır.

Bu durum, adı geçen Yönetmelik'in 2. maddesinde; “*Bu Yönetmelik, tapulama, kadastro ya da değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve sayısallaştırmalardan kaynaklanan yanlışlıkları gidermek üzere uygulama niteliğini yitiren, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen ya da toprak üzerindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği belirlenen kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi ve tapu kütüğünde gerekli düzeltmelerin yapılmasında uyulacak yöntem ve ilkeleri kapsar.*” biçiminde açıklanmıştır.

Yönetmelik'in 19. maddesinde de; “*Tapu kütüğünde yazılı yapı ya da donatıların yerinde olmaması durumunda, bu durum uygulama tutanağında açıklanarak güncel duruma göre nitelik saptaması yapılır. Taşınmazlar üzerinde var olup da tür değişikliği yapılmamış olan yapı ve donatılar ölçülerek, yalnızca ölçü krokisinde gösterilir, sınırlandırma kroki ve paftasında gösterilmez. Ayrıca imar düzenlemelerine göre yapı kullanma belgesi alınmamış*



yapıların tapu kütüğünde tür değişikliği yapılamaz. Bu durum uygulama tutanağının belirmeler bölümünde açıklanır ve tür değişikliği yapılması gereken taşınmazların dizelgesi parsel sahiplerini de gösterecek biçimde ilgili kuruluşlara bildirilir. Ayrıca, Fen Klasörü'nün düşünceler bölümünde de kurşun kalemle belirtilir. Tapu kütüğünde yazılı olmayan yapı ve donatıların bulunduğu parsellere ilişkin verilecek pafta örneği ve öteki teknik belgelerde yapı ve donatıların tapu kütüğünde yazılı olmadıkları belirtilir.” denilmektedir.

Yönetmelik'in 18. maddesine göre de; bu çalışmalar sırasında yeni muhdesat saptaması yapılmaz. Ancak, tapu kütüğünde yazılı muhdesatın yerinde olmaması durumunda, güncel durum uygulama tutanağının belirmeler (*beyanlar*) bölümünde açıklanır.

Emmek