

KADASTRO DÜZELTME İŞLEMLERİ

Alan, sınırlandırma, ölçü, hesap, tersimat ve nitelik hatalarının düzeltilmesi

Şükrü Mercimek | Harita ve Kadastro Mühendisi | Muğla Lisanslı Harita Kadastro Mühendisi LİHKAB

25 Eylül 2026

Özet

Kadastroda düzeltmenin amacı, taşınmazın hukuken belirlenmiş durumunu güvenilir teknik verilerle ortaya koymak ve kayıtlar arasındaki hatayı gidermektir. **Düzeltilme işlemi, yeni bir mülkiyet kazanma veya komşu taşınmazdan yer edinme yolu olarak kullanılamaz.** Bununla birlikte, gerçek bir teknik hatanın düzeltilmesi parselin kayıtlı alanını veya haritadaki sınır gösterimini değiştirebilir. Bu değişiklik tek başına işlemin idari yoldan yapılamayacağı anlamına gelmez.

Bu not; harita ve kadastro mühendisleri, tapu ve kadastro çalışanları, belediye teknik personeli, avukatlar ve bilirkişiler için hazırlanmıştır. Hata türleri, uygulanacak usul, tebligat, özel durumlar ve raporlama birlikte ele alınmaktadır. Sayısal örnekler açıklama amaçlıdır; belirli bir taşınmaz hakkında yapılmış tespit değildir.

Görseller hakkında: Şekil 1–9 bu bilgi notu için hazırlanan temsili ve ölçeksiz şemalardır. Şekil 4A ile Şekil 10, kullanıcı tarafından sunulan gerçek belge görselleridir; kaynakları altlarında belirtilmiştir. Son görsel ve örnek ekleme tarihi 26 Eylül 2026’dır.

2026 değişikliği neden belirleyici

7579 sayılı Kanunun 16. maddesi, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesini değiştirmiştir. Değişiklik 22 Mayıs 2026 tarihli ve 33261 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak bu madde yönünden aynı gün yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle eski metinlerdeki “41/1 ve 41/2” açıklamaları, güncel fıkra yapısıyla karıştırılmamalıdır. [1]

Yeni hüküm; **fark**, **yanılma sınırı** ve **hata** kavramlarını tanımlar. Yanılma sınırını aşan teknik farkların başvuru üzerine veya kadastro müdürlüğüne resen düzeltilmesini, sınır içindeki farkların da aynı usulle düzeltilebilmesini ve düzeltmede farkın tamamının ele alınmasını öngörür. [1]

En önemli düzeltme: “Yanılma sınırı aşılmışsa mutlaka mahkemeye gidilir” yaklaşımı yanlıştır. Önce farkın kaynağı, teknik düzeltmeye elverişliliği ve taşınmazın hukuki oluşumu araştırılır.

1 Hukuki çerçeve ve doğru kavramlar

Kanun ile genelge birlikte nasıl okunmalı

Temel dayanak 3402 sayılı Kanunun güncel 41. maddesidir. 20 Nisan 2006 tarihli düzeltme yönetmeliği ile 27 Aralık 2022 tarihli 2022/7 sayılı Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi, teknik inceleme ve işlem düzenini açıklayan kaynaklardır. **2026 tarihli kanun değişikliğiyle bağdaşmayan eski usul açıklamaları, sırf genelgede yer alıyor diye kanuna üstün tutulamaz.** [1–3]

Özellikle yanılma sınırı içindeki düzeltmelerde eski yönetmelik ve genelgede yer alan tebligat istisnası ile yeni kanunun “aynı usulle” düzenlemesi birlikte değerlendirilmelidir. **Bu notun hukuki değerlendirmesi:** Güncel 41. madde kapsamında düzeltme yapılırken, eski metne dayanılarak otomatik biçimde “tebligatsız kesinleştirme” sonucu çıkarılmamalıdır. Somut işlemde yeni kanunla uyumlu güncel idari talimat ayrıca kontrol edilmelidir.

Kavram	Anlamı ve uygulamadaki karşılığı
Fark	Eski üretim değerleri ile güncel yöntemlerle yeniden hesaplanan koordinat veya alan değerleri arasındaki miktardır.
Yanılma sınırı	Üretim yöntemi ve ölçeğe göre bilimsel olarak kabul edilebilir fark sınırıdır. Her parsel için aynı yüzde değildir.
Hata	Güncel 41. madde bakımından farkın yanılma sınırını aşmasıdır. Belgeye aykırı yazım ve cins yanlışlıkları ayrıca kendi rejimlerinde incelenir.
Alan farkı	Bir sonuçtur. Ölçü, sınırlandırma, hesap veya yazım hatasından doğabilir; sadece iki alanı karşılaştırmak kaynağı göstermez.
Fiilî kullanım	Bugünkü çit, duvar, tarım veya yapılaşma durumudur. Hukuken geçerli sınırla aynı olmak zorunda değildir.

Tapu siciline güven ile düzeltme yetkisi

TMK m.1023, tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak aynı hak kazanan üçüncü kişinin kazanımını korur; genel bir teknik düzeltme yetkisi veren madde değildir. TMK m.1025 yolsuz tescilin dava yoluyla düzeltilmesini, m.1027 ise sicildeki yanlışlıkların düzeltilmesinin genel çerçevesini düzenler. Kadastro Kanunu m.41 özel bir teknik düzeltme rejimidir. [5]

Mühendislik bakımından sonuç: Yeni ölçünün daha hassas olması tek başına eski hukuki sınırın yanlışlığını kanıtlamaz. Ölçünün doğruluğu ile ölçülen sınırın hukuken doğru olması ayrı ayrı gösterilmelidir.

2 Hata türlerine göre yol haritası

İlk soru “Alan kaç metrekare değişiyor?” değil, “Yanlışlık hangi aşamada ve hangi belgede oluşmuş?” olmalıdır. Aşağıdaki tablo ön sınıflandırma içindir; özel taşınmaz ve işlem hükümleri ayrıca uygulanır. [1–3, 5–7]



Şekil 1 — 2022/7 sayılı Genelge için örnek hata ayırımı. Her fark otomatik olarak düzeltme gerekçesi değildir; teknik kanıt ve hukuki koşullar birlikte incelenir. Dayanak: [2–3].

Durum	Temel inceleme	İşlem yaklaşımı
Ölçü hatası	Orijinal ölçüler, sabit detaylar, yer kontrol noktaları	Kontrollü ölçü ve hesaplama hata kanıtlanır; uygun teknik düzeltme usulü seçilir.
Hesap hatası	Koordinat, kenar, alan hesabı ve hesap yöntemi	Geometri kontrol edilir; farkın tamamı değerlendirilir.
Tersimat hatası	Ölçü krokisi ile paftanın karşılaştırılması	Doğru ölçünün yanlış çizime aktarılması giderilir.
Sınırlandırma hatası	Kadim sınır, dayanak kayıtlar, eski hava fotoğrafları	Yönetmelik m.8 ve Genelge m.6 koşulları araştırılır; yeni parsel oluşturulmaz.
Alan veya cins yazım hatası	Tescile esas belge ile sicil kaydı	Belgeye aykırı basit yazım ise 2016/2 sayılı Genelgeye yönlendirme dikkate alınır.
Kadastroda cinsin yanlış tespiti	Tespit tarihindeki nitelik veya yapının varlığı	Yönetmelik m.8/1-g ve Genelge m.6/1-g kapsamında inceleme yapılır.
Sonradan cins değişikliği	Yeni fiilî durum ve işlem için gereken belgeler	Talebe bağlı cins değişikliği süreci işletilir.
Mülkiyet iddiası veya devir isteği	Hakkın kaynağı, kesinleşmiş tespit ve yargı kararları	Teknik düzeltmeyle hak kurulamaz; uygun tasarruf işlemi veya yargı yolu gerekir.
Blok veya bağımsız bölüm numarası	Mimari proje, vaziyet planı ve fiilî durum	634 sayılı Kanun Ek m.5 ve 2019/14 sayılı Genelge kapsamında ayrı işlem yapılır.

Alan azalması, tek başına mülkiyet kaybı veya hukuka aykırılık kanıtı değildir. Buna karşılık “alan değişmiyor” denilmesi de sınırın doğru olduğunu göstermez. Aynı alan korunarak parselin tamamı yanlış yerde gösterilmiş olabilir.

3 Yüzölçümü farkları ve hesap örnekleri

Önce geometri sonra alan

Tapu alanı ile hesap alanı farklıysa; parselin oluşumu, koordinatların kaynağı, pafta ile zemin uyumu ve alan hesap yöntemi belirlenir. Arşiv onaylı koordinat ile paftadan üretilmiş geçici koordinat aynı güvenilirlikte kabul edilmez. Yanılma sınırı, 27 Eylül 2022 tarihli Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik ve ilgili teknik esaslara göre hesaplanır. [3 m.9; 4]

Rapor; tescilli alanı, hesaplanan alanı, işaretli farkı ve mutlak farkı birlikte göstermelidir. ΔA = hesaplanan alan – tescilli alan; karşılaştırma için $|\Delta A|$ kullanılır. Alan farkının küçük çıkması, nokta konumu ve sınır kontrolünün yerini tutmaz.

Örnek 1 Yanılma sınırını aşan hesap farkı

Tapu alanı 1.000,00 m², kontrol edilmiş geometriye göre alan 940,00 m² ve örnek için hesaplanan yanılma sınırı 20,00 m² olsun. Fark -60,00 m²'dir; mutlak fark sınırı aşar. Eski alan hesabında hata bulunduğu belgelenmiş, özel bir engel de yoksa **idari düzeltme değerlendirilebilir**. Yalnızca 60,00 – 20,00 = 40,00 m² düzeltilmez; düzeltmenin konusu **60,00 m²'nin tamamıdır**. [1]



Şekil 2 — Dikdörtgen varsayımında doğru alan 940,00 m², kayıtlı alan 1.000,00 m² ve fark -60,00 m²'dir. Örnekte geometri doğrulanmış, yanlışlığın eski hesapta olduğu kabul edilmiştir. Dayanak: bölüm 3, Örnek 1; [1-3].

Örnek 2 Yanılma sınırı içindeki fark

Tapu alanı 1.000,00 m², hesap alanı 992,00 m², örnekteki yanılma sınırı 20,00 m² ise 8,00 m²'lik fark sınır içindedir. Yeni 41. madde bu farkın da aynı usulle düzeltilebilmesine imkân verir. Ancak “düzeltilebilir” ifadesi, **her işlemde mutlaka yeni alana geçilir** anlamına gelmez. İşlem türüne ilişkin özel hükümler ve düzeltmenin gerçekten tesis edilip edilmediği birlikte değerlendirilir. [1; 9 m.31]

Örnek 3 Belge doğru sicil yanlış

Tescile esas belgede ve alan hesabında 1.250,00 m² bulunmasına rağmen kütüğe 1.520,00 m² yazılmışsa, öncelikle **belgeye aykırı yazım hatası** söz konusudur. Bu olay, yeniden ölçümle ortaya çıkan alan hesabı farkıyla aynı kabul

edilmemelidir. 2022/7 sayılı Genelgenin son bölümündeki 2016/2 sayılı Genelgeye yönlendirme dikkate alınır. [3 m.11; 6]

2016/2 • Alanın belgeye aykırı yazılması

TESCİLE ESAS BELGELER

Alan hesabı: 1.250,00 m²

Tescil belgesi: 1.250,00 m²

Pafta ve zemin uyumlu

TAPU SİCİLİ

Yanlış yazım: 1.520,00 m²

↓

Belgeye uygun değer: 1.250,00 m²

TEMSİLİ ÖRNEK • ÖLÇEKSİZ • Belirli bir taşınmaza ait değildir

Şekil 3 — Alan hesabı doğru olup sicile aktarım yanlışsa, geometrik hesap hatasından farklı bir işlem söz konusudur. 2022/7 m.11'in 2016/2 sayılı Genelgeye yönlendirdiği yazım hatasına örnektir. Dayanak: [3; 6].

Örnek 4 Komşudan kullanılan alan

Malik, kadastrodan sonra çitini komşu parselde doğru taşıdığı için 80 m² fazla kullanıyorsa bu kullanım, hesabın düzeltilmesini gerektiren teknik hata değildir. **Fiili işgal, alan düzeltmesiyle hakka dönüştürülemez.** Önce hukuki sınır ortaya konulur; kullanım uyumsuzluğu ayrıca çözülür.

Not: 20,00 m² bu örneklerde varsayımsal eşittir. Her parsel için uygulanacak sabit bir tolerans veya mevzuat formülü değildir.

4 Sınırlandırma ölçü ve tersimat hataları

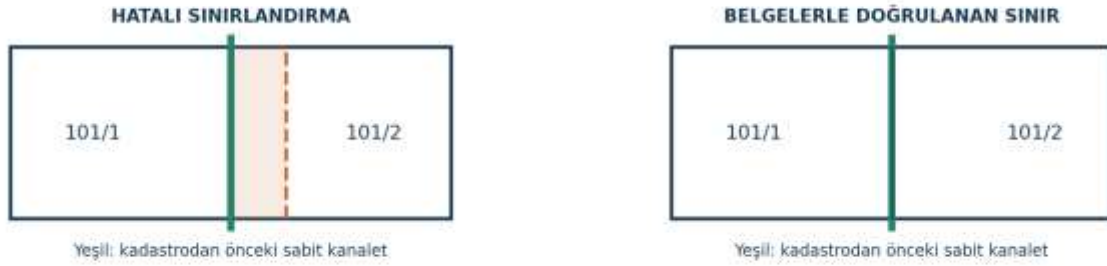
Sınırlandırma hatasının kanıtlanması

Her pafta ve zemin uyumsuzluğu sınırlandırma hatası değildir. Değişmeyen kadim sınırın yanlış alınması, sabit kayıt sınırına uyulmaması, cephe kırığının atlanması veya fotogrametrik üretimde sınır olmayan çizginin sınır kabul edilmesi bu kapsamda araştırılır. Sonradan yapılan duvar, genişleyen yol veya değiştirilen dere yatağı ise tek başına ilk kadastro sınırını göstermez. [2 m.8; 3 m.6]

Örnek: Kadastrodan önce mevcut kanalet, dayanak krokide sınır olduğu hâlde paftada sınır farklı geçirilmişse; kanaletin tarihi, değişmezliği ve kayıtlarla ilişkisi araştırılır. Bu bulgular kanıtlanırsa sınırlandırma hatası yönünden değerlendirme yapılabilir. “İki komşu da bugünkü duvarı kabul ediyor” beyanı aynı ispat gücüne sahip değildir.

Orijinal kayıt, tutanak, ölçü krokisi ve pafta; eski hava fotoğrafları ve zemindeki kalıcı detaylarla birlikte değerlendirilir. Muhtar ve mahallî bilirkşi anlatımları destekleyici olabilir; teknik belgelerle çelişki varsa bu çelişki raporda çözülmeli veya açıkça belirtilmelidir.

Sınırlandırma hatası • Kadim sınırın yanlış alınması

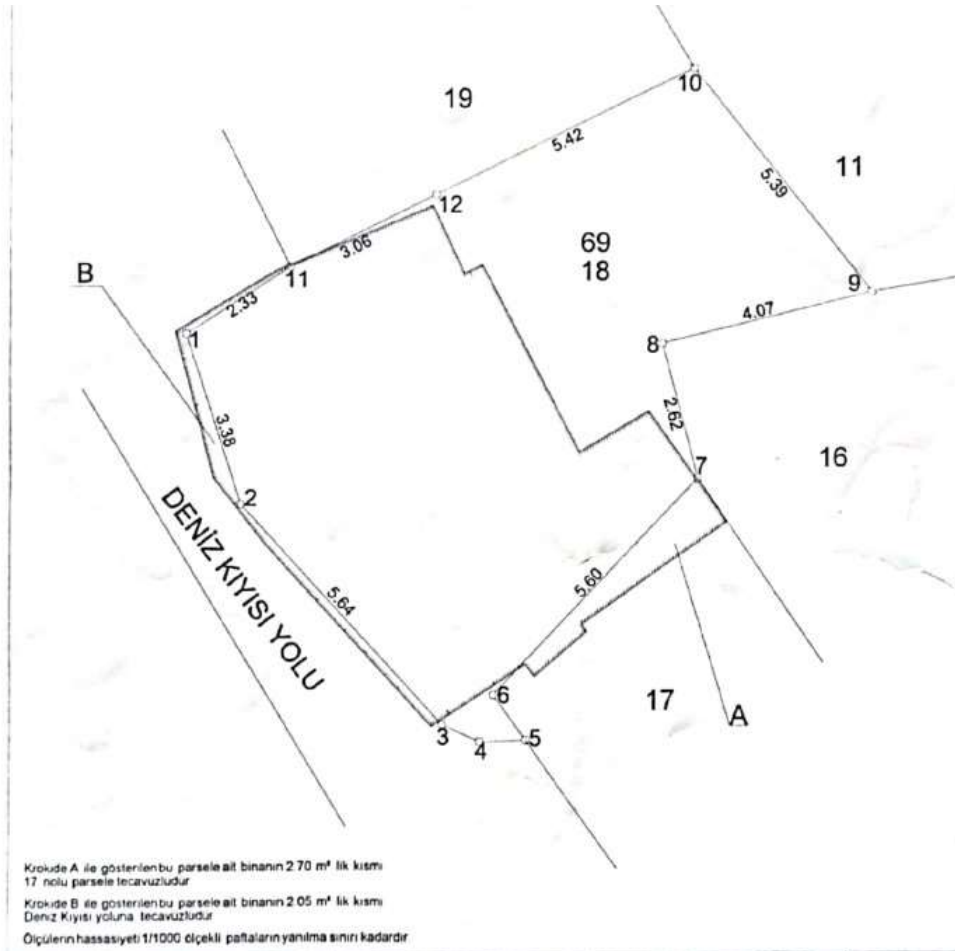


TEMSİLİ ÖRNEK • ÖLÇEKSİZ • Belirli bir taşınmaza ait değildir

Şekil 4 — Kesik turuncu çizgi hatalı sınırlandırmayı, yeşil çizgi kadastro tarihinde de mevcut olduğu ve sınır niteliği kanıtlanan kanaleti temsil eder. Sonradan yapılan çit veya duvar aynı kanıtı oluşturmaz. Dayanak: [2 m.8; 3 m.6].

Somut örnek 69 ada 18 parsel

İncelenen durum: Kullanıcının açıklamasına göre kadastro çalışmalarından önce yapılmış olan tarihî yapının Deniz Kıyısı Yolu cephesi ile 17 parselle bakan cephesi, kadim ve değişmeyen mülkiyet sınırını oluşturmaktadır. Mevcut kadastro verileriyle karşılaştırıldığında ise bu cephelerde taşkınlık görülmektedir. İncelenecek mesele, bu görünümün sonradan yapılan bir yapı müdahalesinden mi, yoksa kadastro sırasında sınırın belirlenmesi, ölçülmesi veya çizilmesindeki hatadan mı kaynaklandığıdır.



Şekil 4A —“sınırlandırma örnek.jpg” krokisi. Kaynak notunda A bölümü 17 parsele 2,70 m², B bölümü Deniz Kıyısı Yoluna 2,05 m² taşkın olarak gösterilmiştir. Değerler kroki üzerindeki açıklamadan aktarılmıştır; bu çalışmada yeniden ölçülmemiş veya hesaplanmamıştır. Görsel yeniden boyutlandırılmıştır; üzerinden ölçekli ölçü alınmamalıdır. [13]

Kurul kararının gösterdiği ve göstermediği hususlar

Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 69 ada, 18 parseldeki yapıyı kentsel sit alanında bulunan II. grup tescilli yapı olarak tanımlamaktadır.

A ve B cephelerinin ayrı incelenmesi

A alanı — 17 parsel yönü: Yapının 17 parselle bakan cephesinin kadastro tarihinde de aynı yerde bulunduğu ve iki taşınmazın hukuki sınırını oluşturduğu; tespit tutanakları, dayanak kayıtlar, sınırlandırma ve ölçü krokileri ile desteklenmelidir. Bu sınırın kadastroda farklı geçirilmesi kanıtlanırsa sınırlandırma hatası yönünden değerlendirme yapılır. Yapının eski olması, komşu parselde gösterilen 2,70 m²'nin kendiliğinden 18 parselle ait olduğunu kanıtlamaz. [2–3; 13]

B alanı — Deniz Kıyısı Yolu yönü: Yol cephesindeki kadim duvar hattı, ilk kadastro belgeleri ve varsa sonraki yol işlemleriyle karşılaştırılmalıdır. Cephenin kadastro tarihinde yol ile özel mülkiyeti ayıran sınır olduğu kanıtlanırsa, krokide yola taşkın gösterilen 2,05 m²'nin hatalı sınırlandırmadan doğup doğmadığı incelenir. Sonradan gerçekleşen yol genişletmesi, kamulaştırma veya terk işlemi varsa ayrıca değerlendirilir..

Hatanın türü ve örnek teknik sonuç

Kadim cephe sınır kabul edilmesi gerekirken başka bir çizgi esas alınmışsa sınırlandırma hatası; cephe doğru sınır olarak alınmış fakat kenar veya nokta ölçüsü yanlış yapılmışsa ölçü hatası; ölçüler doğru olduğu hâlde paftaya yanlış aktarılmışsa tersimat hatası araştırılır. Aynı dosyada birden fazla hata birlikte bulunabilir. Yapı konturunun yanlış çizilmesi ile parsel sınırının yanlış çizilmesi de ayrı ayrı kontrol edilmelidir. [2–3]

Örnek değerlendirme: “69 ada 18 parseldeki tescilli yapının Deniz Kıyısı Yolu ve 17 parsel yönündeki cephelerinin kadastro öncesinden beri değişmediği ve kadastro tarihinde mülkiyet sınırı niteliğinde olduğu, özgün kadastro belgeleri ile tarihli yapı belgelerinin birlikte incelenmesi sonucunda doğrulandığı takdirde; mevcut krokide A ve B ile gösterilen taşkınlıkların kadastro kaynaklı teknik hatadan doğup doğmadığı, etkilenen komşu parsel ve yol sınırı da kapsanarak araştırılmalıdır. Hatanın olduğu aşama ortaya konularak uygun düzeltme usulü belirlenmelidir.”

Ölçü hatası

Yanlış kenar ölçüsü, hatalı yer kontrol noktası veya hatalı detay ölçüsü; doğru sınırın yanlış koordinatlandırılmasına yol açabilir. Sabit detay ve yer kontrol noktaları kontrollü biçimde yeniden ölçülür; hata kaynağı ortaya konularak buna bağlı tersimat ve hesap sonuçları düzeltilir. [3 m.7]



Şekil 5 — Zemindeki doğru A–B sınırı değişmediği hâlde kenar ölçüsü yanlış kaydedilmiş olabilir. Kontrol ölçüsü ve arşiv incelemesiyle hata kanıtlanır; buna bağlı koordinat, çizim ve alan sonuçları ayrıca hesaplanır. Dayanak: [3 m.7].

Tersimat hatası

Orijinal ölçü krokisinde doğru görünen noktanın paftaya yanlış yerleştirilmesi, bir noktanın atlanması veya yanlış noktaların birleştirilmesi çizim hatasıdır. Çözüm, paftadaki yanlış çizgiyi tekrar sayısallaştırmak değil, **orijinal ölçü değerleri ve krokiyle doğru çizimi yeniden kurmaktır**. [3 m.8]

Tersimat hatası • Ölçü doğru, paftadaki nokta yanlış



TEMSİLİ ÖRNEK • ÖLÇEKSİZ • Belirli bir taşınmazla ait değildir

Şekil 6 — C noktası orijinal ölçüde doğru olduğu hâlde paftaya C' konumunda çizilmiştir. Düzeltme, yanlış paftayı yeniden sayısallaştırarak değil, doğru orijinal ölçüyü kullanarak yapılır. Dayanak: [3 m.8].

Birden fazla hata birlikte bulunabilir

Bir parselde hem ölçü hem tersimat hem alan hesabı hatası bulunabilir. Rapor bunları tek bir “alan hatası” başlığı altında gizlememelidir. Hangi noktanın hangi nedenle değiştiği, alanın bu değişikliklerden nasıl etkilendiği ve komşu parsellerin sonuçları ayrı ayrı gösterilmelidir.

İdari yetkinin sınırı: Sınırlandırma düzeltmesiyle yeni parsel oluşturulamaz. Kesinleşmiş mülkiyet uyumsuzluğu yeniden çözülemez; mahkemenin hükme bağladığı sınır idari raporla değiştirilemez. Ancak mahkeme hükmü dışında kalan teknik hatalar ayrıca incelenebilir. [2 m.8, 15; 3 m.5/6]

5 Nitelik hatası ve cins değışikliği

Cinsle ilgili taleplerde “Yanlışlık baştan mı vardı, yoksa taşınmaz sonradan mı değışti?” sorusu belirleyicidir. Başlangıçtaki yanlışlık da kendi içinde yazım hatası ve tespit hatası olarak ayrılır.

Belgeye aykırı yazım

Kadastro tutanağında ve tescile esas belgelerde “bahçe” yazdığı hâlde sicile “tarla” geçirilmişse, önce belgeye aykırı yazım hatası araştırılır. Bu durum doğrudan geometrik hata gibi ele alınmaz. 2022/7 sayılı Genelge, kadastrodan kaynaklanan alan veya nitelik bakımından belgeye aykırı basit yazım hataları için 2016/2 sayılı Genelgeye gönderme yapar. [3 m.11; 6]

2016/2 • Cinsin belgeye aykırı yazılması



TEMSİLİ ÖRNEK • ÖLÇEKSİZ • Belirli bir taşınmaza aittir

Şekil 7 — Tutanakta “bahçe”, sicilde “tarla” bulunması örneğinde hata, cinsin ilk tespitinden değil aktarımından kaynaklanır. Bu gösterim, 2016/2 kapsamındaki belgeye aykırı nitelik yazımına ilişkindir. Dayanak: [3 m.11; 6].

Kadastro sırasında yanlış tespit

Kadastro yapıldığı tarihte taşınmaz üzerinde bulunan yapı veya tesisin hiç belirlenmemesi ya da cinsin o tarihte yanlış belirlenmesi farklıdır. **Düzeltilme Yönetmeliği m.8/1-g ve 2022/7 sayılı Genelge m.6/1-g**, bu durumları sınırlandırma hataları kapsamında düzenler. Dolayısıyla “cins hataları hiçbir şekilde 41. maddeye girmez” demek de yanlıştır. [2–3]

Örnek: Kadastrodan önce mevcut evin, tespit sırasında kayda alınmadığı ileri sürülüyor. Eski hava fotoğrafı, tespit tarihine ait resmî kayıtlar, tutanak ve diğer belgeler yapının o tarihteki varlığını desteklemelidir. Bugün zeminde ev bulunması, evin kadastro tarihinde de bulunduğunu tek başına kanıtlamaz.

Cins tespit hatası • Yapı kadastro tarihinde de mevcut



TEMSİLİ ÖRNEK • ÖLÇEKSİZ • Belirli bir taşınmaza aittir

Şekil 8 — Yapının kadastro tarihinde var olduğu kanıtlanırsa, başlangıçtaki eksik veya yanlış cins tespiti 2022/7 m.6/1-g yönünden incelenir. Bugünkü yapı tek başına geçmişteki varlığını kanıtlamaz. Dayanak: [2–3].

Sonradan meydana gelen değişiklik

Kadastradan yıllar sonra tarla üzerine bina yapılması, mevcut binanın yıkılması veya yapının niteliğinin değişmesi, geçmişteki kadastro hatası değildir. **Cins değişikliği** işlemi yapılır; talebin türüne göre gerekli idari ve teknik belgeler aranır. Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya özel mevzuat belgelerinden hangisinin yeterli olduğu olayın hukuki rejimine göre belirlenir. [7]

Sonradan yapılan yapı • Cins değişikliği



TEMSİLİ ÖRNEK • ÖLÇEKSİZ • Belirli bir taşınmazla ilgili değildir

Şekil 9 — Sonradan meydana gelen fiziksel değişiklik, geçmiş kadastro hatası değildir. Talebe bağlı cins değişikliği ve işlem türüne uygun belgeler değerlendirilir. Dayanak: [7].

“Yapı kayıt belgesi veya ruhsat varsa her durumda cins değiştirilir” biçiminde genel bir kural kurulamaz. Belgenin kapsamı, geçerliliği, taşınmazla uyumu ve işlemin diğer koşulları kontrol edilmelidir.

Cins kaydı ile yapılaşma hakkı aynı değildir

Tapuya bir yapının veya cinsin işlenmesi, tek başına imar mevzuatına uygunluk kararı, yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izni oluşturmaz. Aynı şekilde “arsa” kaydı, tek başına belirli kat veya inşaat alanı hakkı vermez. **Sicilin tanımlayıcı bilgisi ile imar hukukundaki izin ve kullanım koşulları ayrı değerlendirilir.** [5; 7; 9]

Orman, mera ve diğer özel statülü alanlarda “cins düzeltmesi” adı altında kamu malı niteliği veya tahsis rejimi değiştirilemez. Bu alanlarda özel mevzuatın gerektirdiği kurum ve usuller devreye girer.

6 Başvurudan tescile işlem süreci

Aşağıdaki sıra, güncel 41. madde kapsamında yürütülecek teknik düzeltme için genel çalışma düzenidir. Belgeye aykırı yazım ve özel mevzuat kapsamındaki düzeltmeler bu sıraya otomatik olarak dâhil edilmez. [1–3]

1 Başvuru ve kapsam tespiti

İlgilinin başvurusu veya idarenin işlemleri sırasında saptanan fark kayıt altına alınır. Parselin oluşumu ve etkilenen diğer taşınmazlar belirlenir. Uygun olan 41. madde, 22/a, Ek 1, sicil düzeltmesi veya özel işlem yolu seçilir. LİHKAB ya da serbest mühendis tarafından hazırlanan tespit, kadastro müdürlüğünün düzeltme ve kesinleştirme yetkisinin yerine geçmez.

2 Belge ve arazi incelemesi

Kadastro müdürlüğünce görevlendirilen ekip; arşiv belgelerini, zemini, ölçüleri, hesapları, komşu parselleri ve hak sahiplerini inceler. Teknik Hatalar Düzeltme Formu ve gerektiğinde düzeltme krokisi düzenlenir. İnceleme yalnız talepte bulunanın parseliyle sınırlandırılmaz; hatanın etkilediği bütün geometri değerlendirilir.

3 Belirtme ve gerekçeli karar

41. maddeye göre düzeltmeye tabi parseller için beyanlar sütunu ve fen klasöründe gerekli belirtmeler yapılır. **Belirtme, düzeltmenin kesinleştiği anlamına gelmez.** Hatanın nedeni, giderilme şekli, eski ve yeni değerler ile uygulanacak hukuki yol belgelenir.

4 Tebliğ ve dava süresi

Güncel 41. madde, düzeltmenin taşınmaz malikleri ve diğer hak sahiplerine tebliğini öngörür. Tebliğden başlayan **30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesinde dava açılmazsa düzeltme kesinleşir.** Her ilgili bakımından usulüne uygun tebliğ ve süre kontrolü yapılmalıdır. Başvuru tarihi veya rapor tarihi, bu sürenin başlangıcı değildir. [1]

İdareye itiraz dilekçesi vermek, kanunda öngörülen mahkemeye başvuru yerine geçmez. İdari başvurunun dava süresini kendiliğinden durdurduğu varsayımıyla hareket edilmemelidir. Dava açılmışsa genel düzeltme usulünde sonuç beklenir; parselasyon gibi özel hükümler ayrıca değerlendirilir.

5 Kesinleştirme tescil ve arşiv

Kesinleşme koşulları belgelendirilir; tescil bildirimi, rapor ve ekleri tapu müdürlüğüne gönderilir. Sicil, pafta, fen klasörü ve ilgili sayısal veriler uyumlu hâle getirilir. Sürece ilişkin geçici belirtmeler mevzuatına göre kaldırılır; eski ve yeni durumun denetlenebilir arşivi korunur. [2 m.12–13; 3 m.10]

Yetkili mahkeme ayrımı: 41. madde düzeltmesinin kaldırılmasına ilişkin özel dava sulh hukuk mahkemesindedir. Mülkiyete dayalı tapu iptali ve tescil talepleri ile kesinleşmemiş kadastro uyuşmazlıkları farklı görev kurallarına tabidir; tümü için “sulh hukuk/kadastro mahkemesi” şeklinde ortak adres gösterilemez.

7 Özel durumlar ve uygulama sınırları

Miktar üzerinden edinilen taşınmazlar

Dayanak kayıt miktarı veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarıyla miktar üzerinden sınırlandırılan taşınmazlarda, ölçülen fazlalık otomatik olarak malike yazılamaz. Özellikle Hazine veya tespit dışı alan komşuluğunda, edinme biçimi ve miktar sınırı incelenir. Yönetmelik m.9 ile Genelge m.5/16 özel değerlendirme gerektirir. **Her alan artışı yeni hak değildir; her alan artışı salt hesap farkı da değildir.** [2–3]

Orman mera ve kamu taşınmazları

“Kamuya komşu bütün parsellerde düzeltme yasaktır” ya da “ziraat mühendisi katılırsa her hata düzelir” denilemez. Ormanın hangi kanuna göre sınırlandırıldığı, mera komisyonu kararları, taşınmazın tescil biçimi ve hatanın niteliği belirleyicidir. 2022/7 sayılı Genelge m.6/6, bu durumları ayrı ayrı ele alır; bazılarını özel orman düzeltme usullerine yönlendirir. Kamu alanını özel mülkiyete katacak bir sonuç teknik hata adıyla kurulamaz. [3]

Mahkeme kararı ve devam eden dava

Hükmen tescil edilen taşınmazda kararın hüküm fıkrası, bilirkişi raporu ve eki kroki birlikte okunur. Kesinleşmiş hükmün belirlediği sınırı değiştiren işlem yapılamaz. Hüküm dışında kalan bağımsız teknik hata değerlendirilebilir. Devam eden davada Genelge m.5/7 uyarınca mahkemeden düzeltmede sakınca bulunup bulunmadığı sorulur; yanıt ve davanın aşamasına göre işlem yürütülür. [3]

İmar veya toplulaştırmayla oluşan parseller

Dağıtım ve tahsis esasını etkileyen hata, yalnız kadastro paftasını değiştirerek giderilemez. Yönetmelik m.14, düzenleme esasını değiştirmeyen teknik hata ile haritayı esastan etkileyen yapım hatasını ayırır. Genelge m.5/8–9 ve 5/19’daki ilgili idareye bildirim, muvafakat ve encümen kararı hükümleri de somut işlem bakımından değerlendirilir. [2–3]

Aplikasyonda yalnız alan hatası görülmesi

2022/7 sayılı Genelge m.5/12, malikin alan düzeltilmeden aplikasyon belgesi istemesi hâlinde özel bir yol düzenler: krokide ve sicilde hata belirtilir; belirtme tarihinden itibaren 30 gün içinde düzeltme işlemine başlanır. **Bu süre düzeltmenin tamamlanma süresi değildir.** Bu istisna, sınırın teknik olarak belirlenemediği her aplikasyon talebine genişletilemez. Güncel kanun ve talebe bağlı işlem hükümleriyle birlikte uygulanmalıdır. [3; 7]

Süre ve mali sonuçlar

41. madde kapsamındaki düzeltmelerde Kadastro Kanununun 12. maddesindeki hak düşürücü süre aranmaz; bu kural 30 günlük düzeltmenin kaldırılması davası süresini ortadan kaldırmaz. Yönetmelik m.12/4 ve Genelge m.10/3’teki harç alınmaması hükmü de **tüm mühendislik hizmetlerinin ve her türlü düzeltmenin ücretsiz olduğu** biçiminde genellenemez. [2–3]

8 İmar uygulaması ve bağımsız bölüm düzeltmeleri

18 inci madde uygulamasında alan seçimi

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin m.30/2 hükmü, düzeltme gerekiyorsa düzeltilmiş verilerin kullanılmasını; m.31 ise yüzölçümü kontrolünü düzenler. Yüklenen metinde m.31/1, yanılma sınırı içindeki farklarda tescilli alanın, sınır dışındakilerde mevzuatınca düzeltilmiş alanın esas alınacağını belirtmektedir. [9]

Hukuki değerlendirme: 2026 tarihli kanunun düzeltmeye izin vermesi ile parselasyonda hangi alanın kullanılacağı aynı soru değildir. Kanundaki “düzeltilbilir” hükmünden, bütün sınır içi farkların kendiliğinden sicile işlendiği sonucu çıkmaz. Önce düzeltmenin hukuken tesis edilip edilmediği saptanır; ardından özel uygulama kuralı değerlendirilir. İmar cetvelindeki rakamı değiştirmek, kadastro düzeltmesinin yerine geçmez.

Yüklenen Yönetmeliğin m.31/2 hükmü kısmen düzenlemeye giren parsellerde hesaplanan giriş alanını esas alır ve farkın dışarıda bırakılmasını düzenler. **Bir düzeltme işlemi tesis edildiğinde farkın tamamının düzeltilmesi** kuralı ile bu özel uygulama tekniği birbirine karıştırılmamalıdır. Dışarıda kalan kısmın hatası silinmiş veya çözülmüş sayılmaz; gerekli düzeltme süreci ayrıca yürütülür. [1; 3 m.5/11, 14; 9]

Yönetmeliğin m.17/7 hükmüne göre, kadastro müdürlüğünce yapılan yüzölçümü düzeltmesine dava açılmış olsa da düzeltilmiş alanla uygulama yapılır; dava tescile kadar sonuçlanmazsa yeni imar parseli kaydına bu durum işlenir. Bu, genel kesinleştirme akışından ayrı **özel bir parselasyon hükmüdür**. [9]

Blok ve bağımsız bölüm numarası

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Ek m.5 ve 2019/14 sayılı Genelge kapsamındaki düzeltme; mimari proje, vaziyet planı, bağımsız bölüm planı ve fiilî kullanımın karşılaştırılmasına dayanır. Blok numarası için blok bazında salt

9 Denetlenebilir bir teknik rapor nasıl yazılır

İyi bir rapor, başka bir mühendisin aynı verilerle aynı sonuca ulaşmasına ve hukukçunun düzeltmenin sınırlarını anlamasına imkân verir. “Zemin ölçüldü, alan farklı çıktı” ifadesi bu amaç için yeterli değildir. [3 m.5/4–5]

Rapor bölümü	Mutlaka açıklanması gereken
Kimlik ve oluşum	İl, ilçe, mahalle, ada/parsel; tesis kadastro, ifraz, imar, mahkeme kararı veya diğer oluşum zinciri.
Belgeler	Tutanak, dayanak kayıt, ölçü krokisi, pafta, koordinat ve alan cetveli, değişiklik dosyaları; her belgenin tarihi ve kaynağı.
Yöntem	Koordinat sistemi, dönüşüm, ölçü yöntemi, kontrol noktaları, koordinatların arşiv onaylı veya geçici oluşu.
Hata kanıtı	Hangi üretim aşamasının yanlış olduğu; hangi belge ve ölçüyle kanıtlandığı; sonradan sınır değişimi bulunup bulunmadığı.
Hesap ve etki	Eski ve yeni alan, fark, yanlış sınırlar hesabı; etkilenen bütün parseller ve hak sahipleri.
Hukuki değerlendirme	Seçilen işlem yolu; miktar üzerinden edinme, kamu alanı, yargı kararı ve özel uygulama engelleri.
Sonuç ve ekler	Gerekçeli öneri, eski/yeni durumu gösteren kroki, karşılaştırmalı cetvel; tebliğ ve tescil için gereken belgeler.

Kaynakta açık olmayan hususlar

Rapor; **belgeyle doğrulanan tespit, teknik değerlendirme ve doğrulanması gereken husus** ayrımını görünür kılmalıdır. Örneğin: “Yapının kadastro tarihinde mevcut olduğu ileri sürülmüş; ancak incelenen belgelerde yapım tarihi doğrulanamamıştır.” Eksik kanıt, kesin bir sonuç gibi yazılmamalıdır.

Örnek sonuç paragrafı

“İncelenen orijinal ölçü krokisi, arşiv koordinatları ve kontrol ölçülerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda, parselin sınırlarında sonradan eylemli değişiklik bulunmadığı, tescilli yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasındaki farkın alan hesabından kaynaklandığı tespit edilmiştir. Karşılaştırmalı hesap ve etkilenen parseller ekli cetvelde gösterilmiştir. Belirlenen farkın tamamının, 3402 sayılı Kanunun güncel 41. maddesi ve ilgili teknik düzenlemeler kapsamında değerlendirilerek yetkili kadastro müdürlüğünce düzeltme sürecine alınması önerilmektedir.”

Bu paragraf ancak belirtilen incelemeler gerçekten yapılmış ve sonuçlar kanıtlanmışsa kullanılabilir. Pafta ve zemin uyumu kurulamamış dosyada aynı sonucun kopyalanması teknik olarak yanıltıcı olur.

10 Genel Değerlendirme

Mevcut anlayış	Bu notta benimsenen açıklama
Yanılma sınırını aşan fark yalnız mahkemeye düzelir	Yanlış genellemedir. Teknik fark idari yoldan düzeltilebilir; özel engel ve mülkiyet uyumsuzluğu ayrıca incelenir.
41/2 sınır içi hataları düzenler	2026 değişikliğiyle fıkra yapısı değişmiştir. Eski numaralandırma güncel hüküm gibi kullanılmaz.
Sınır içi farkta her durumda resen ve tebligatsız düzeltme	Güncel kanunun aynı usul ve tebliğ hükümleri esas alınır; eski usulün otomatik uygulanması uygun görülmez.
Cinsle ilgili her yanlışlık aynı idari düzeltmedir	Belgeye aykırı yazım, kadastroda yanlış tespit ve sonradan cins değişikliği ayrılır.
Bütün düzeltmeler beyanlar hanesine yazılarak tamamlanır	Belirtme, tebliğ, kesinleşme, asıl kaydın düzeltilmesi ve arşiv işlemleri ayrı aşamalıdır.
Komşu hakları etkileniyorsa mutlaka muvafakat gerekir	Tebliğ ve muvafakat farklı kurumlardır. 41. maddedeki resen yetki ile özel muvafakat yolları ayrı değerlendirilir.
2002/7 ifadesi kesinlikle yazım hatasıdır	Atıf yapılan özgün iş akış şeması görülmeden böyle bir sonuç kurulamaz. Teknik hatalar için doğrulanan genelge 2022/7'dir.
6306 bütün kadastro düzeltmelerinin tamamlayıcı dayanağıdır	6306 yalnız kendi kapsamındaki uygulamalarda, somut hüküm gösterilerek değerlendirilir; genel düzeltme yetkisi değildir.

11 Kaynaklar ve uygulama notları

Metindeki köşeli parantezler aşağıdaki kaynaklara yönlendirir. Kanun hükümleri ile idari düzenlemeler ayrı gösterilmiştir. **Değerlendirme tarihi 25 Eylül 2026'dır.**

[1] 3402 sayılı Kadastro Kanunu m.41; 7579 sayılı Kanun m.16 ve m.31. Resmî Gazete 22.05.2026, sayı 33261. Değişiklik TBMM kanun metni ve yayımlanmış Resmî Gazete nüshasıyla karşılaştırılmıştır.

[2] Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik. RG 20.04.2006/26145; özellikle m.4–15 ve 03.08.2019/30851 değişikliği. 2026 kanunuyla uyum gözetilerek okunmalıdır.

[3] TKGM, 27.12.2022 tarihli, E-32381507-010.06.01-7163233 sayılı 2022/7 Teknik Hatalar Düzeltme Genelgesi. Özellikle m.4–11. TKGM duyurusundaki 11 sayfalık imzalı metin incelenmiştir.

[4] Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik, RG 27.09.2022/31966. Uygulama bağlantısı: 2022/7 sayılı Genelge m.9 ve yüklenen Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik m.31/3.

[5] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu; özellikle m.1003, 1019, 1023, 1025 ve 1027. Tapu Sicili Tüzüğü m.74–76 sicil düzeltmeleri bakımından ayrıca dikkate alınır.

[6] TKGM 2016/2 sayılı Tapu Sicilinde Düzeltmelere İlişkin Usul ve Esaslar Genelgesi. Alan ve nitelikte belgeye aykırı basit yazım hataları yönünden 2022/7 sayılı Genelge m.11'deki açık gönderme esas alınmıştır.

[7] TKGM 12.04.2023 tarihli 2023/5 Talebe Bağlı İşlemlerin Yapımı ve Kontrolü Genelgesi. Teknik hata ile talebe bağlı cins değişikliğinin ayırımında başvurulmuştur.

[8] Yüklenen TKGM 21.11.2019 tarihli 2019/14 (1808) Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm Numarası Düzeltme İşlemleri Genelgesi; özellikle A, B ve C bölümleri. Kanuni dayanak: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Ek m.5.

[9] Yüklenen 3194 sayılı İmar Kanunu ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik; özellikle Yönetmelik m.17/7, 30–31. Yüklenen Yönetmelik nüshasında 11.09.2025 tarihli değişiklikler yer almaktadır.

Doğrudan erişim

TBMM 7579 sayılı Kanun: <https://tbmm.gov.tr/Yasama/Kanun/E5669AF7-0DB5-4177-AE30-019BA20ADBFO>

TKGM 2022/7 duyurusu: <https://www.tkgm.gov.tr/duyurular/20227-teknik-hatalar-duzeltme-genelgesi-hakkinda-duyuru>

Uygulama notu: Bu çalışma genel bilgi notudur. Somut parselde karar; özgün kadastro belgeleri, edinme biçimi, varsa yargı kararı ve işlem tarihindeki kanunla uyumlu idari düzenlemeler birlikte incelenerek verilmelidir.