

MÜLKİYET
TAPU VE KADASTRO MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ YAYIN ORGANI

Sahibi: **Hüseyin KAVLAK** (Başkan)
Yazı İşleri Müdürü: **Metin BEYAZ**
Genel Yayın Koordinatörü: **Hüseyin KOÇAK**

* Basın Ahlak Yasasına uyar * Derginin adı ve yazarı gösterilerek alıntı yapılabilir.
* Dergimizde yayınlanan yazıların sorumluluğu yazarına aittir.
Dizgi Baskı - TAKAV Matbaacılık - Yayıncılık A.Ş. 385 58 63 - 64

Abone Hesap No:
Ziraat Bankası
Ankara
Necatibey Şubesi
132902

Yazışma Adresi:
Tapu ve Kadastro
Müfettişleri Derneği
GMK Bulvarı No: 15
Demirtepe - ANKARA
Tel: 425 72 50

İÇİNDEKİLER

- 2 İmar Tescilleri
Mustafa KAYA
- 11 İmar Uygulamalarında Tescil
Harici Alanların Durumu
Aytuğ YAKAR
- 18 Tescil
İ. Sedat ENGIN
- 21 Akarsu Yataklarının
Kullanımında Yapılan
Yanlışlıklar ve Çevreye Etkisi
Doç.Dr. Kemal ŞEN
Doç. Dr. Cemal BIYIK
- 28 Soru Cevap
Metin BEYAZ
- 30 Değişiklik İşlemlerinde Hata ve
Düzeltilme
Hüseyin KOÇAK

Yazı İşleri'nden

2001 yılının ilk sayısı ile yine karşınızdayız.

12'nci yayın yılına girmiş olan dergimiz MÜLKİYET'in, 2001 yılı içinde dört sayısının daha yayınlanması planlanmıştır.

2001 yılının ilk dergisi olan bu sayı, ağırlıklı olarak imar uygulamalarına ayrılmıştır. Başmüfettiş Mustafa KAYA'nın; "**İmar Tescilleri**" başlıklı yazısı ve Müfettiş Aytuğ YAKAR'ın yine imarla ilgili olan; "**İmar Uygulamalarında Tescil Harici Alanların Durumu**" yazısı nedeniyle bu sayımızda kapak konusu olarak imarla ilgili çizimlere yer verilmiştir.

İmar uygulamalarıyla birlikte yine Müfettiş arkadaşlarımızın yazılarının yanısıra bu sayıda KTÜ öğretim görevlerinden Doç. Dr. Kemal ŞEN ve Doç. Dr. Cemal BIYIK'ın; "**Akarsu Yataklarının Kullanımında Yapılan Yanlışlıklar ve Çevreye Etkisi**" konulu yazısını da bulacaksınız.

Yeni sayılarda buluşmak üzere.....

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

İMAR TESCİLLERİ (*)

Mustafa KAYA
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

I- GİRİŞ

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinde; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; bu sınırlar dışında valilikler, İl idare kurulu kararı ile binalı veya binasız arsa ve arazileri, maliklerin veya diğer hak sahiplerinin muvafakatini aramaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere alt bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkili kılınmış olup, ilgili İdareler tarafından yapılacak imar uygulamaları aynı Kanunun 19 uncu maddesi uyarınca tapu siciline yapılacak tesciller ile sonuçlanmaktadır.

Bu çerçevede, söz edilen idarelerin uygulama sırasında tapu ve kadastro mevzuatını da göz önünde bulundurmaları gerektiğinden, bu mevzuat açısından bazı hususlar aşağıda başlıklar altında açıklanmıştır.

II- TESCİLE KONU OLAN PLANLAR

Nazım imar planı; bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine çizilen ve arazi parçalarının, genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen plandır.

Uygulama imar planı ise; nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama prog-

ramlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Parselasyon planı da, imar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre, boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve **tapuya tescil işlemine esas alınan plandır**

Diğer taraftan, 3194 sayılı İmar Kanununun 19 uncu maddesinde, imar planlarına göre yapılan parselasyon planlarının, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe gireceği ve kesinleşen parselasyon planlarının tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderileceği belirtilmektedir.

Bu nedenle, imar uygulamalarına yönelik tesciller, nazım imar planlarına veya uygulama imar planlarına değil, uygulama imar planlarına uygun olarak düzenlenecek parselasyon planlarına dayanmalıdır.

III - TAPU KAYITLARINDA BELİRTME YAPILMASI

"İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" in 29 uncu maddesi uyarınca, düzenlemeye tabi tutulan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ile belediye encümeni veya İl idare kurulu kararının bir yazıyla birlikte mahalli tapu sicil müdürlüğüne gönderilerek, ilgili parsellerin kayıtlarında "İmar düzenlemesine" alındıklarının belirtilmesi istenir.

Tapu sicil Müdürlüğüne, düzenleme alanına giren parsellerin sicillerinde gerekli idarece her türlü ifraz ve tevhit işlemlerine izin verilmez.

Ancak, uygulamacı bazı idarelerin, düzen-

leme sahasına alınan parsellerin sicillerinde gerekli belirtmelerin yaptırılması hususunda yeteri kadar hassas davranmadıkları gözlenmektedir.

Bu nedenle, planlama ile hedeflenen amaçların gerçekleşmesi ve taşınmaz malların tedavüle konu edilmesi durumunda üçüncü şahısların bilgilendirilmesi açısından, uygulayıcı idarelerce, söz konusu yönetmeliğin 29 uncu maddesinin uygulanması önemlidir.

IV- UYGULAYICI İDARELERİN KADASTRO MÜDÜRLÜKLERİ İLE OLAN İLİŞKİLERİ

A - Hazırlık Çalışması

Düzenleme sahasındaki parsellere ait kadastro paftaları ile teknik belge örnekleri, belediyeler ile belediyeler adına iş yapan kişi ve firmalara, Tapu ve kadastro Döner Sermaye İşletmesince belirlenen bedel karşılığında verilmelidir.

Bu belgeleri belediyeler, ilgili kadastro müdürlüğünden resmi yazı ile talep ederler. Belge, bedeli alındıktan sonra belediyelerin görevli elemanına imza karşılığı verilir.

Belediyeler adına iş yapan kişi ve kuruluşlar ise, taleplerini iş yaptıkları belediye aracılığı ile yaparlar. Belgeler bedeli alındıktan sonra belediye yazısında belirtilen kişi veya kuruluş elemanlarına imza karşılığı verilir.

Belediyelerin kadastral pafta ve teknik belge taleplerinin karşılanması sırasında alınacak ücretin ödeme şeklini belirleyen bir protokolün yapılması mümkün olup, bu protokolün belediye ile ilgili kadastro müdürlüğü arasında yapılması gerekmektedir.

31/Ocak/1988 tarihinde yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği; harita yapımı sırasında tüm detay noktalarının, ülke koordinat sistemine bağlı olarak, elektronik ölçü aletleri kullanmak suretiyle veya fotogrametrik yöntemle analitik değerlendirme yapılarak sayısallaştırılmasını bilgisayara bağlı çizim sistemi ile çizilmesini, harita yapımından sonra oluşacak zemin değişikliklerinin sayısal olarak izlenip güncelleştirilmesini amaçlamaktadır. Ülkemizde yönetmeliğin öngördüğü esaslara göre tescile konu harita ve planlar üretilmektedir. An-

cak, geçmiş yıllarda üretilen kadastral haritalar sayısal olmadığından bu tür haritalardaki parsel sınırların halihazır paftalara aktarılması sırasında çeşitli yöntemler kullanılmaktadır.

Kadastro paftasındaki sınırların halihazır haritalara aktarılamaması halinde 2859 sayılı Yenileme Kanununa göre paftalarının yenilenmesi gerekmektedir.

Ancak, Yenileme Kanununa göre yapılacak işlerde Yasada belirtilen süreler nedeni ile kısa zamanda sonuç alınması mümkün olmamaktadır. Bu nedenle, sorunun çözümünde, birincilikte 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesi dikkate alınmalıdır.

Kadastral parsellerin hesaplanan yüzölçümleri ile kayıtlı yüzölçümleri arasında, tecvizi aşan farklar için de aynı Kanununun 41 inci maddesine göre işlem yapılmalıdır. (Bkz. ve karşı. İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Yönetmelik m.26-27)

İmar planına altlık olarak üretilen halihazır haritalara kadastral sınırlarının sağlıklı bir şekilde aktarılması için, ölçek ve koordinat birliğinin bulunması gerekmektedir. Bu nedenle; halihazır haritaların iskeletini oluşturan nirengi ağının, yönetmelikte belirtilen hassasiyete ve ülke koordinat sistemine bağlanarak kullanılması gerekir. Özellikle belediye sınırlarını 5 km ye kadar taşan alanda yeterli sayıda 1 ve 2 nci derecede ve dengelenmiş 3 üncü derece nirengi noktasının bulunması halinde bağlantı yapılmalıdır.

B – Kontrol İşlemleri

Valilik ve belediyeler tarafından yaptırılan parselasyon planları kesinleştikten sonra kontrol edilmek üzere kadastro müdürlüğüne gönderilmektedir.

Kadastro müdürlüğüne gönderilen parselasyon planı ekinde;

* Parselasyon planının onaylandığını, ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,

* Parselasyonun dayandığı (ilgili idarece onaylı ve halen yürürlükteki) imar planının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,

* Parselasyon planının onaylandığına dair belediye encümeni veya il idare kurulu kararı örneği,

* Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon planının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı niteliğinde iki şeffaf örneği

* Teknik hesaplara (nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçüm" hesapları v.b.) ilgili tüm' belgelerin ikişer onaylı örneği, Bulunmalıdır. (Bkz. İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Yönetmelik m.39)

Parselasyon planının kontrolü, İlgili kadastro müdürlüğü kontrol mühendisi sorumluluğunda yapılmakta olup, kontrol sırasında planın yapımından sorumlu harita mühendisinin de hazır bulunması gerekmektedir.(Bkz. Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği m.275 - Kadastro haritalarındaki Değişiklikler ve Tescile Konu Olan Haritalar ve Planlar Yönetmeliğinin Uygulanması ile İlişkin Yönerge m.5)

Diğer taraftan, tescile konu harita ve planların kontrolü, kadastro müdürlüklerince Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi aracılığıyla, yapılmaktadır.

Buna göre plan kontrolünde hizmet bedeli Mühendisler Odasının mesleki denetim sırasında belirlediği yapım bedeli üzerinden % 5 olarak tahsil edilmektedir. (Bk. Kadastro Müdürlüklerinde Döner Sermaye Uygulamasına İlişkin Yönerge m.16)

Ayrıca, plan kontrolü sırasında kadastro elemanlarınca;

* Plan uygulamasında kullanılan yer kontrol noktalarının, kadastro paftasında mevcut ve yaşaması gerekli yer kontrol noktalama bağlantısının yapılıp yapılmadığına,

* Yeni tesis edilen yer kontrol noktalarının, ileride oluşacak arazi durumuna göre yaşaması mümkün yerlere atılıp atılmadığına,

* ölçülerin yapım yönetmeliğine uygun yapılıp yapılmadığına,

* Uygulama alanında binalarda, 5 m² den büyük müstemilatı ölçülüp ölçülmediğine,

* Plan yapımında kullanılan yer kontrol noktalarının tesis, ölçü ve hesaplarına,

* Röleve dizileri ile çizim doğruluğuna,

* Yüzölçüm hesaplarının dağıtım cetvellerine doğru olarak geçirilip geçirilmediğine bakılmalıdır.

Kadastro Müdürlüğü elamanlarınca "Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği" esaslarına göre kontrolü yapılan parselasyon planı, uygunluğunun anlaşılması halinde tescil edilmek üzere ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Yönetmeliğe uygun bulunmayan parselasyon planı ve ekleri, hatalı kısımlar belirtilmek suretiyle valilik veya belediyelere iade edilir.

V- İMAR UYGULAMASI SIRA-SINDA MÜŞTEREK MÜLKİYETE KONU OLAN PARSELLERİN TAKSİM SURETİYLE MÜSTAKİL PARSELLERE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ

"Taksim" konusu ile ilgili olarak Medeni Kanunun 625/2 nci maddesi, "Müşterek mülkiyetlik etmek, onun üzerinde aynı bir hak tesis eylemek ve onun intifa tarzını değiştirmek için bu bapta bilitifak başka bir kaide kabul edilmediği takdirde bütün hissedarların muvafakatı şarttır". Düzenlemesini içermektedir.

Ayrıca, müşterek mülkiyet olarak tasarruf edilen taşınmaz malların ne şekilde taksim edileceği aynı Kanununun 627 ve 628 inci maddelerinde açıklanmıştır.

Bir örnek olayda; paylı taşınmazları paydaşları adına müstakil olarak imar düzenlemesine konu edip tescil isteyen belediyenin, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yaptığı düzenleme sonucu oluşan parsellerin tesciline yönelik istemi (eski) Tapu Sicil Tüzüğü'nün 25 ve Medeni Kanunun 925 inci maddeleri gereğince reddedilmiş olup, Aydın İdare Mahkemesince 12 Aralık 1991 tarih, E. 1988/9, K. 1991/1011 sayılı kararla, re'sen tescil yaptırma yetkisinin belediyelere verilmiş olduğu ve davalı idarenin tescile ilişkin konuda takdir yetkisi bulunmadığı gerekçesiyle idaremiz işleminin iptaline karar verilmiş ise de; söz konusu karar; Danıştay

6.Dairesinin 5 Mart 1993 gün, E. 1992/1205 K. 1993/826 sayılı kararıyla, “Müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur.” gerekçesiyle bozulmuştur.

Danıştay’ın bozma kararına uyularak Aydın İdare Mahkemesince verilen 8 Temmuz 1993 gün, E. 1993/605 ve K. 1993/636 sayılı kararda; mevzuata uygun olmayan parselasyon işleminin tapuya tescili isteminin reddedilmesinde yasaya aykırı bir yön bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilerek, işlem idaremizin görüşü yönünde kesinleşmiştir.

Yine benzer konuda Danıştay Altıncı Dairesinin 11 Ekim 1989 gün, E.1989/265, K.1989/1913 sayılı kararında; davacının, düzenlemeye konu ... parselin müşterek maliklerinden biri olduğu ve davacının hissesine karşılık, binasının bulunduğu kısmın bağımsız olarak tahsis edilerek, müşterek mülkiyetin davalı idarece parselasyon işlemi ile müstakilleştirildiğine değinilerek, yukarıdaki gerekçelerle, belediyenin tesis ettiği işlem bozulmuştur.

Bu nedenle, Medeni Kanununun 625, 627 ve 628 inci maddeleri ile yukarıda sözü edilen Danıştay kararları karşısında, 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca yapılacak imar uygulaması sırasında müşterek mülkiyete konu kadastral parsellerin taksim suretiyle müstakil imar parsellerine (tekli mülkiyete) dönüştürülmesi mümkün değildir.

Ancak, 2981/3290 sayılı Kanununun Ek-1 inci maddesinde, “İmar planı olan yerlerde 9 Mayıs 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına re’sen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

Bu madde ile, valilik ve belediyelere bazı

koşulların varlığı halinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanması sırasında taksim yapma yetkisi verilmiştir.

Buna göre, uygulama sırasında taksim yapılabilmesi için özel parselasyon planına dayalı veya özel parselasyon planı bulunmamakla birlikte, pay karşılığı satın alınan ve fiilen kullanılan yerlerin sınırları zeminde belli olmalıdır. Ayrıca, bu tür uygulamalara yönelik olarak belediye encümenleri veya il idare kurulunca alınacak kararlarda, bu durumun açıkça belirtilmiş olması gerekmektedir.

Bu itibarla, uygulayıcı idarelerin 2981/3290 sayılı Kanunun Ek.1 inci maddesi kapsamına girmeyen uygulama alanlarında taksim yoluna gitmemeleri, ortaklığın İmar Kanununun 16 ncı maddesi uyarınca giderilmesini sağlamaları gerekmektedir. Aksi durum, (taksim hususunda hissedarların iradeleri fiilen oluşmamış ise) imar uygulamasının iptaline yönelik yargı yoluna başvuruların artmasına neden olacak, bu da plânlama ile hedeflenen amaçların gerçekleşmesini geciktirecek ve bazı uygulamaların gerçekleşmesini de olanaksız kılacaktır.

VI – İMAR PLÂNI DEĞİŞİKLİĞİNE (VEYA TADİLATINA) YÖNELİK UYGULAMALARDA ALINACAK DOP ORANI

3194 sayılı İmar Kanununun 18/6 ve “İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik”in 11/2 nci maddesinde; evvelce yapılan düzenlemelerden, düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimler altında bir pay alınmış olan arsa ve arazilerin bu ortaklık payı hesabına katılmayacakları ancak, bu hükmün o parselde imar plâni ile yeniden bir düzenleme yapılmasına engel teşkil etmeyeceği,

Aynı Yönetmelik maddesinin 3 üncü bendinde de; daha önce mülga 6785/1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre ifraz edilerek tescil edilen parsellerden, düzenlemeye dahil edilenlerin, parselin ifrazında alınan terk oranının azami %35’e tamamlayan fark kadar Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alınabileceği belirtilmiştir.

Bu itibarla, gerek mülga 6785/1605 sayılı

İmar Kanununun 42 nci maddesinin uygulandığı alanlar, gerekse 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulandığı alanların ikinci kez imar uygulama sahası içerisine alınması halinde, oranı ne olursa olsun daha önce Düzenleme Ortaklık Payı adı altında bir pay alınmış ise, yeniden Düzenleme Ortaklık Payı alınması yasal açıdan mümkün değildir.

Buna karşılık, gerek mülga 6785 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesi ve gerekse 3194 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi uyarınca maliklerin talebine istinaden yapılan ifraz işlemleri sırasında terk oranının %35'den az olması halinde düzenleme sahasında hesaplanacak DOP oranına tamamlayan fark kadar DOP alınması; bedelsiz terk oranının %35'den ya da uygulama alanı için belirlenen DOP oranından fazla olması halinde, bu fazla kısımların bedelsiz terk eden kişi veya kuruluşlara belediyenin talebine istinaden iade edilerek bunlar adına ihdasen tescil edilmesi gerekmektedir.

VII – İMAR UYGULAMASINDA DOP ORANINI AŞAN BEDELSİZ TERK VE KAMULAŞTIRMAYA KONU YERLERİN ADA DAĞITIM CETVELİNDE PARSEL NUMARASI VERİLMEK SURETİYLE GÖSTERİLMESİ

Belediye veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18/2 nci maddesi uyarınca %35'i geçmeyen düzenleme ortaklık payı alınabileceği, umumi hizmetlere ayrılan yerlerin DOP miktarından fazla olması halinde eksik kalan miktarın belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanacağı aynı Kanununun 18/3 üncü maddesi ile açıklanmıştır.

Anılan Kanununun 13 üncü maddesinin son fıkrasında düzenleme ortaklık payı üzerindeki miktarların mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilebileceği de belirtilmiştir.

Buna göre, ilgili idarelerce kadastro parsellerinden kamulaştırma yapılmamış ya da maliklerce tapu sicil müdürlüğüne talepte bulunularak bedelsiz terk edilmemiş ise, DOP üzerindeki bedelsiz terk veya kamulaştırmaya konu olacak kısımların yol, meydan, yeşil alan gibi yerlere

rastlansa dahi bir parsel numarası altında imar planındaki vasfı aynen yazılmak suretiyle kadastro parselindeki malikleri adına ada dağıtım cetvellerinin düzenlenmesi ve tescillerin yapılmasından sonra; bu yerlerin bedelsiz terk veya kamulaştırma yoluyla belediye veya özel idarenin mülkiyetine geçmesi ve daha sonra M.K.un 912 nci maddesi uyarınca sicilden çıkarılması; ayrıca, Yasanın 18 inci maddesinin uygulandığı alanlarda bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanlara, düzenlemeye tabi tutulan tüm parsel maliklerinin (*arsa ve arazilerinin büyüklükleri oranında*) 18 inci madde Uygulama Yönetmeliğinin 12 nci maddesi uyarınca paydaş yapılması gerekmektedir.

Bu nedenle, ilgili idarelerce yapılan imar uygulamalarına ilişkin ada dağıtım cetvellerinde % 35 DOP'nu aşan kısımların bedelsiz terk veya kamulaştırma olarak (uygulamayı yapan idarenin kendi taşınmaz malları hariç) gösterilmesi mümkün olmayıp, ada dağıtım cetvelleri yukarıda açıklanan hususlara uygun düzenlenmelidir.

VIII- DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE OLUŞAN UMUMİ HİZMETLERE AİT SAHALARIN, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (TADİLATI) SONUCU ALACAĞI MÜLKİYET BİÇİMİ

Konuya ilişkin olarak; 3194 sayılı İmar Kanununun 18/3 üncü maddesi Düzenleme Ortaklık Paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerde ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamayacağı,

*“İmar planı yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik”*in, imar planı değişikliklerinde uyulması gereken esaslara ilişkin 21/2 nci maddesi de, imar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabileceği,

hükümlerini içermektedir.

Ayrıca, benzer konuda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel

Müdürlüğünden alınan 30 Haziran 1995 gün ve 8963 sayılı yazıda; düzenleme ortaklık payından oluşan yerlerin (*umumi hizmetler dışında kullanılmayacağından*) özel mülkiyete konu olamayacakları belirtilmiştir.

Bu itibarla, gerek mülga 6785/1605 sayılı Kanunun 42 nci maddesi, gerekse 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi uyarınca yapılan uygulamalar sonucunda düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimler altında alınan ve yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların, yapılacak plan değişikliği veya tadilatı ile özel mülkiyete konu edilmesi mümkün değildir. Ancak, yeni uygulama ile, önceki uygulama sırasında umumi hizmetlere ayrılan yerler aynen korunabileceği gibi, miktarlarında herhangi bir azaltma yapılmadan bölge dahilinde başka yerlere de aktarılacaktır.

IX - BEDELSİZ TERK EDİLEN YERLERDEN OLUŞAN UMUMİ HİZMETLERE AİT SAHALARIN İMAR PLÂNI DEĞİŞİKLİĞİ (TADİL) SONUCU ALACAĞI MÜLKİYET BİÇİMİ

Kadastro parsellerinden en yüksek oranda (%35) düzenleme ortaklık payı alınmış olmasına rağmen, imar plânında umumi hizmetlere ayrılan yerlerin karşılanması durumunda, eksik kalan kısmın mal sahiplerince ilgili idarelerce ilgili idarelere 3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü maddesi uyarınca bedelsiz olarak terk edilmesi suretiyle karşılanması da mümkündür.

Ancak, bedelsiz terk suretiyle oluşan umumi hizmetlere ait bu yerlerin sonradan yapılacak imar plânı değişikliği sonucu özel mülkiyete konu hale gelmesi bir dizi sorun doğurmaktadır.

Konu ile ilgili olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 20 Haziran 1973 gün, E.1971/1-224, K.1973/524 sayılı kararında, özetle; dava konusu taşınmazdan yol geçirilmekle, bağışlanan bağışlama amacına tahsis olunmamış, bağışlamada bulunan davacıyı terkine zorlayan neden ortadan kalkmış ve bunun sonucu olarak bağışlama niteliğinde bulunan hukuki muamelenin sebebinde var olan bağışlama koşulu gerçekleş-

memiş olmasına göre davalı belediyenin bedelsiz olarak aldığı taşınmazı, gene bedelsiz olarak iade etmek, zorunluluğu bulunduğu belirtilerek, bedelsiz olarak yola terk edilen yerlerin plân tadilatı ile özel mülkiyete konu edilmesi karşılığında belediye tarafından tekrar eski (bedelsiz) geri verilmesine hüküm kurulmuştur.

Buna göre; düzenleme ortaklık payı oranının üzerindeki fazlalığın, yeni düzenleme sonucunda özel mülkiyete konu edilmesi durumunda, bedelsiz terk eden kişi ve kuruluşlara iade edilmesi gerekmekte ise de; iade işlemi, ilgili kişi ve kuruluşlar ile belediye arasında bir iç münasebet olduğundan, öncelikle bu alanların belediye adına tescillerinin yapılarak, M.K.nun 927 nci maddesi uyarınca ilgili kişi ve kuruluşlara, yapılan işlem hakkında bilgi verilmesi ve evveliyatında kim tarafından terk edilirse edilsin, müstakil parsel veya başka taşınmaz mala tevhit suretiyle ilave edilen kısımlara yönelik, ilgili tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, söz konusu taşınmaz malın tamamının veya m².lik kısmının bedelsiz terk edilen yerden ihdas suretiyle oluşturulduğu yolunda belirtme yapılması; ayrıca, tapu sicil ve kadastro müdürlüklerine bu tür talepler geldiğinde, taşınmaz malın evveliyatına (önceki durumuna) inilmek suretiyle inceleme yapılması gerekir.

Öte yandan DANIŞTAY, 6 ncı Dairenin, 13.06.1994 tarih, E.1993/3881, K.1994/2446 sayılı kararında ise "*plân gereği maliklerince bedelsiz olarak terk edilen yerlerin daha sonra plân tadilatı ile konut alanına dönüştürülmesi halinde, bu yerlerin eski malikine dönmeyeceği*" yollu hüküm tesis edilmiş bulunmaktadır. Karara dayanak olarak, 3194 sayılı İmar Kanununun 17 nci maddesi alınmıştır.

Görüleceği gibi, YARGITAY ile DANIŞTAY arasında görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bu durum ise uygulamada sıkıntıya sebep olmaktadır.

X - KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ TESİSLİ TAŞINMAZ MALLARDA YAPILAN İMAR UYGULAMALARI

İmar uygulaması yapan idarelerce, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisli taşınmaz mallarda

mevcut durumu aynen koruma yoluna gidilmesi, tapu sicilinde daha önceden tesis edilmiş hakların sıhhati açısından büyük önem taşımaktadır.

Ancak, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi taşınmaz mallarda yapılan imar uygulaması sonucu, zorunlu hallerde, kat irtifakına veya kat mülkiyetine konu olan yapının bulunduğu yerin başkaca parsellerle birlikte imar parselini oluşturması durumunda; imar parseline sonradan dahil edilen parsel maliklerinin mevcut kat irtifakı veya kat mülkiyeti ile ilişkilendirilmesi söz konusu değildir.

Bu nedenle, 634 sayılı Kanunun 54/1 maddesi uyarınca tüm hissedarların anlaşarak şuyulu durumu rızaen sona erdirmeleri, bu mümkün olmadığı takdirde maliklerin dava açarak şuyunun hükmen kaldırılmasını istemeleri yada 3194 Sayılı Kanunun 16/4 maddesi uyarınca maliklerin müracaatı ile ilgili belediyece şuyulu izalesi davası açılmasının sağlanması gerekmekte ise de, imar uygulaması yapan idarenin, bu tür taşınmaz mallarda mevcut durumu aynen koruma yoluna giderek taşınmaz mala herhangi bir ilave ve eksiltme yapmadan İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin 10/c maddesinin 7 nci bendi uyarınca, düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi suretiyle konuya çözüm getirmesi yapılacak uygulamayı oldukça kolaylaştırılacaktır.

XI- TESCİLLİ BULUNAN İMAR UYGULAMALARININ UYGULAMAYI YAPAN İDARECE İPTAL EDİLMESİ

A- 3194 Sayılı Kanun Açısından;

3194 sayılı İmar Kanununun 8,16 ve 18 inci maddeleri ile imar planları yapma, tadil etme ve uygulama görevi mücavir alan sınırları içerisinde belediyelere, bu alanlar dışında ise valiliklere verilmiştir.

Aynı kanunun 19/1 inci maddesi ise, "İmar planlarına göre parselasyon planları yapıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar 1 ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyuru-

rulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır." hükmünü içermektedir.

İmar uygulamasına tabi tutulan kadastro parselleri imar parsellerini oluşturup tapu siciline tescil edilmekle hukuki geçerliliklerini kaybetmekte ve tapu işlemleri imar parselleri üzerinden yürütülmektedir.

Dolayısıyla 3194 sayılı İmar Kanununun 19 uncu maddesi uyarınca kesinleşen imar planları gereğince yapılan tescillerin, belediye encümeninin imar planının iptaline yönelik kararı uyarınca iptal edilerek kadastral parsellere veya birinci imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerine dönüştürülmesi mümkün değildir. Ancak, imar planının iptali ile hedeflenen amaç, imar planının tadilatı ya da yeni bir imar uygulaması yapmak suretiyle gerçekleştirilebilir.

Bu nedenle, ilgili idarece tescilli bulunan imar parselleri esas alınmak suretiyle, imar uygulamasının iptalini gerektiren nedenleri ortadan kaldıracak şekilde yeni bir imar uygulaması yapılarak kesinleşmesi sağlanmalıdır. Tapu sicil müdürlüğünce de tescil işlemlerinin bu yeni düzene uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

B- 2981/3290 Sayılı Kanun Açısından;

İslah imar planı yapılacak alanlar ile ıslah imar planlarının hazırlanması ve onaylanması esasları "3290 Sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" in 20 ila 24 üncü maddelerinde belirlenmiştir.

Buna göre ıslah imar planı; üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliğinde gecekondular bulunan Hazine, belediye, özel idare ve Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde olan arsa ve arazilerde ve ayrıca mevzuata aykırı yapılan bulunan alanlarda yapılabilmektedir.

Benzer konuda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünden alınan 17 Ekim 1991 gün ve 20217 sayılı yazıda, "... ıslah imar planlarının, ıslah imar planına konu olmayan alanlarda veya mevzuata aykırı yapılmış olmaları halinde iptal edilerek kanun ve mevzuata uygun yeni işlem te-

sis edilmesi ... ıslah imar planlarının mevzuata aykırılık nedeniyle iptal edilmiş olması halinde hatalı ıslah imar planının uygulanmasından kaynaklanan hatalarında düzeltilmesi ve ıslah planına göre yapılan tescillerin de iptal edilmesi..." gerektiği ifade edilmiştir.

Buna göre, ıslah imar planlarının, ıslah İmar Planına konu olmayan alanlarda veya mevzuata aykırı yapılmış olmaları halinde, iptal edilerek kanun ve mevzuata uygun yeni işlem oluşturulması mümkündür.

Bunun için de, ıslah imar planı uygulamasından sonra, 3290 ve 3366 sayılı Kanunlarla değişik 2981 sayılı Kanundaki yöntemle uyularak ada dağıtım cetvellerinin hazırlanması (eski kadastral parsellere dönüş için) ve yeni parsellerde aynı hak iktisap eden kişilerin haklarının kaybolmaması tapu siciline itimat prensibinin bir sonucu olduğundan, geriye dönüş için gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştikten sonra, (gerekli ilan ve tebligatların yapılarak işlemin kesinleştiğine dair belediye encümeni kararı aranılacaktır) belediyenin talebine dayanılarak tescillerinin yapılması gerekir.

Ayrıca, iptal edilen ıslah imar planı sınırları içinde bulunan alanlarda, 2981 sayılı Kanun kapsamında kalan ve ıslah imar planına konu gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılar mevcut ise, bu bölge içinde mevzuat hükümlerine uygun olarak yeniden ıslah imar planı yapılarak uygulamaların bu plan doğrultusunda yönlendirilmesi gerekmektedir.

XII- İMAR UYGULAMALARINDA HÜKMEN YAPILAN İPTALLER

İdari ve adli yargıda verilen bazı kararlar ile, tescilli bulunan imar uygulamaları iptal edilmektedir.

Bu kararlar genellikle kısmi iptallere (parsel bazında) yönelik olduğundan, söz konusu kararların idaremizce infaz edilmesi hem taraf yönünden (kadastro parseline dönüş için bazı imar parsel malikleri taraf olmayabiliyor) hem de teknik yönden (ilamın aynen infaz edilmesi durumunda, mükerrer haklar ve imar uygulaması ile çelişkiler doğuyor) imkansızlaşmaktadır.

Bu itibarla;

İmar uygulamasına ilişkin işlemin (idari kararın) idare mahkemelerince iptal edilerek, mahalli hukuk mahkemelerince kadastro parsellerine dönüşe yönelik karar verilmesi halinde, uygulamanın tamamının veya infazı kabil bir kısmının iptal edilmesi (iptal edilmeyen kısımdaki uygulamaya ters düşmemek koşuluyla) durumunda, tescilli bulunan imar parsel malikleri kararda taraf ise söz konusu iptal kararının idaremizce infaz edilmesi, aksi halde uygulamayı yapan (davada taraf olan) idarenin iptal kararı hükmüne uygun yeni bir uygulama yapması gerekmektedir.

XIII – İMAR UYGULAMALARININ İPTALİNE YÖNELİK ADLİ VE İDARİ YARGIYA VERİLEN KARARLARIN İNFAZI

Belediye veya valilerce yapılan imar uygulamalarına yönelik olarak, imar parsellerinin iptali ile kadastro parseline dönüşe ilişkin idari ve adli yargıdan verilen kararlarda (*çoğu kararda idaremiz taraf olmadığı halde*) tapuda tescilli bulunan imar parsellerinin iptalinin idaremizden istenmesi ve bu kararların infaz edilmesinde karşılaşılan zorluklar Merkeze intikal ettirilen muhtelif yazılardan anlaşılmaktadır.

Bu kararlar genellikle kısmi iptallere (*parsel bazında*) yönelik olduğundan, söz konusu kararların idaremizce infaz edilmesi hem taraf yönünden (*bazı imar parsellerinin davada taraf olmaması*) hem de teknik yönden (*ilâmın aynen infaz edilmesi durumunda, mükerrer hakların doğması ve imar uygulamasının amacı açısından çelişkilerin doğması*) imkansızlaşmaktadır.

Bu itibarla, imar uygulamalarının iptaline yönelik adli ve idari yargıya verilen kararların infazında karşılaşılan problemlerin Adalet Bakanlığına (*Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü*) intikal ettirilmesi ve uygulamadaki aksaklıkların giderilmesi amacıyla **YARGITAY** 1 inci Hukuk Dairesi, **DANIŞTAY** 6 ncı Dairesi, Adli ve İdari Yargı Hakimleri ile Ankara Valiliği, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve Genel Müdürlüğümüz yetkililerinin katılımı ile 11 Şubat 1998 tarihinde gerçekleştirilen toplantıda, teşkilatımız

birimlerinin karşı karşıya kaldıkları sorunlar anlatılmış, bu sorunların çözüm şekillerine ilişkin görüş alış-verişinde bulunulmuştur.

Daha sonra, Adalet Bakanlığında (*Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü*) alınan, toplantı konusu görüşlerine ilişkin 24 Şubat 1998 tarih, B030HİG0000007-5351997/003032 sayılı yazıda;

İdari nitelik taşıyan ve İmar Kanununa göre belediyeler veya valilikler tarafından gerçekleştirilen parselasyon işlemlerine karşı idari yargıda açılan dava sonucunda verilen kararlar, ister kısmen iptale ilişkin olsun, ister tamamen iptali içersin, parselasyon plânının tümünü etkileyeceğinden, Anayasanın 138/4 üncü maddesine paralel olarak getirilen 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28/1 inci maddesi karşısında idarenin, idari kararın gerekli gördüğü işlemi geciktirmeksizin yapmakta zorunlu olduğu,

İdare mahkemesi kararının kendisine ibrazına rağmen, İ.Y.U.K. 28 inci maddesinde öngörülen 30 günlük süre içinde idarece (Belediye veya valilikçe) işlem tesis edilmemesi (eylemde bulunulmaması) halinde, ilgililerce, mahkeme kararının uygulanmaması nedeniyle yeniden idare mahkemelerine başvurulabileceği gibi anılan 28 inci maddenin 3 ve 4 üncü fıkraları uyarınca sorumlular hakkında maddi ve manevi tazminat taleplerinde de bulunulabileceği,

İlgili idarelerin, idare mahkemesi kararlarına uygun işlem yapmaması veya sürünce mede bırakması hallerinde ise, imar plânı nedeniyle oluşturulan, idare mahkemelerinin iptal kararı ile sebepten ve illetten yoksun hale gelen ve hukuki bir değer ifade etmeyen tescilin iptali için adli yargıda tapu iptal ve tescil davalarının açıldığı,

Adliye mahkemelerinden verilen bazı kararlarında da, iptal olunan imar plânları yerine iptal hükmüne uygun yeni bir imar plânının ilgili idarece yapılmamış olmasından kaynaklanan karışıklıklarla ve verilen hükümlerin infazında güçlüklerle karşılaşıldığı,

Adli mahkemelerce verilen ancak, infazı mümkün bulunmayan kararların kesinleşmiş olması halinde, Anayasanın 138/4 üncü maddesi

uyarınca hükmü infaz etmek zorunluluğunda bulunan tapu sicil ve kadastro müdürlüklerince,

1 - İnfaz için başvuran ilgili kişinin yönlendirilmesi suretiyle, yeni bir imar plânının yapılması için ilgili idarece başvurusunun sağlanması,

2 - İlgili idareye (*Belediye ve Valiliğe*) başvurularak, infazındaki güçlükten bahisle iptal kararına uygun bir imar plânı yapılmasının talep edilmesi,

Bunlara rağmen yeni bir imar plânının yapılmaması halinde İ.Y.U.K.nun ilgili maddeleri uyarınca yasal yollara gidilmesinin mümkün bulunduğu,

İfade edilmektedir.

Bu nedenle, imar uygulamalarının iptaline yönelik idari yargıda verilen mahkeme kararlarının yerine getirilmesi, tamamen, dava konusu idari işlem veya eylemi icra eden idarenin (*belediyenin veya valiliğin*) görevinde bulunmaktadır. Ancak, imar uygulamasına ilişkin işlemin (*idari kararın*) idare mahkemelerince iptal edilip, adliye mahkemelerince kadastro parsellerine dönüşe yönelik karar verilerek uygulamanın tamamının veya infazı kabil bir kısmının iptal edilmesi (*iptal edilmeyen kısımdaki uygulamaya ters düşmemek koşuluyla*) durumunda, tescilli bulunan (*ilgili*) imar parseli malikleri kararda taraf ise, söz konusu iptal kararının idaremizce infaz edilmesi,

Aksi halde, kararın infazı için başvuran ilgili kişiye Medeni Kanunun 927 nci maddesi uyarınca duyuruda bulunularak, yeni bir imar plânının yapılması için idareye (*belediyeye veya valiliğe*) başvurusunun sağlanması, ayrıca, idareye yapılacak duyuru ile de, kararın infaz edilmeme gerekçelerinin belirtilerek iptal kararına uygun yeni bir imar plânının yapılmasının talep edilmesi gerekmektedir.

(*) TAPU VE KADASTRO DERGİSİ; 21 inci sayı 17-26 ncı sayfalar ve 23 üncü sayı 25-26 ncı sayfalar

İMAR UYGULAMALARINDA TESCİL HARİCİ ALANLARIN DURUMU

Aytuğ YAKAR
Tapu ve Kadastro Müfettişi

KAMUYA AİT TAŞINMAZLARIN BEDELSİZ TERKİ

İmar Kanununun 11'inci maddesi, hazine ve özel idareye ait taşınmazların imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kısımlarının planı yapan idarelere bazı şartlar dahilinde bedelsiz terk edilmesi hususunu düzenlemekte, son fıkrası ile de kadastral yollar ile meydanların imar planı kapsamında kalması durumunda güdülecek yolu belirlemektedir.

Buna göre, imar planlarında umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar, belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nın onayı ile belediye ve mücavir alan içerisinde belediyeye, dışında özel idareye bedelsiz terk edilecek ve tapu kayıtları terkin edilecektir. Bedelsiz terk edilen kısımlar, belediye ve özel idare tarafından satılamayacak ve başka maksatlarla kullanılmayacak ve bunu sağlamak için bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konulacaktır.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planı ile değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilecektir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait taşınmazlar, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler, bu uygulamanın dışında tutulmuştur.

Kanun koyucu, bu hüküm ile, imar planı uygulamalarında, umumi hizmetlere ayrılan alanların oluşturulmasında, belediye ve valiliklerin kamulaştırma külfetini azaltmayı amaçlamış ve kamu elindeki taşınmazların imar planında umumi hizmetlere ayrılan alanlara rastlaması

halinde, imar planının öngördüğü amacın uygulanabilmesi için uygulamacı idarelere kolaylık sağlamıştır. bu maddeye göre bedelsiz terk edilen yerlerin, umumi hizmetler dışında başka amaçlarla kullanılmayacağı hükmünü koyarak 11'inci maddenin amacının belediyelere kaynak sağlamayı amaçlamadığını ortaya koymuştur.

Bilindiği gibi, imar uygulamalarının temel amaçlarından biri, yol, meydan, park, yeşil alan gibi umumi hizmet alanlarının oluşturulmasını sağlamaktır. Bu alanların oluşturulabilmesi için umumi hizmet alanlarının toplam yüzölçümüne denk miktarda araziye ihtiyaç duyulmaktadır. Çoğu uygulamacı idarelerin bu miktarda arazi stoku yoktur. Bu nedenle, imar uygulamalarında umumi hizmet alanları için gereken arazi ihtiyacı, kamulaştırma, bağış/bedelsiz terk ve düzenleme ortaklık payından karşılanmaktadır.

Umumi hizmet alanları için gereken arazi ihtiyacının bedelsiz terk veya düzenleme ortaklık payından karşılanması, uygulamacı idarelere herhangi bir ekonomik yük getirmemekte, dolayısıyla bu tür uygulamalarda 11'inci maddenin uygulanmasına gerek kalmadığı gibi 11'inci maddenin uygulanması için geçerli bir sebep de bulunmamaktadır.

18'inci madde uygulama yönetmeliğinin 32'nci maddesi de bu görüşü desteklemekte ve 11'inci maddenin 18'inci madde uygulaması sırasında nasıl uygulanacağını açıklamaktadır.

Şöyle ki; Uygulama Yönetmeliği'nin 32'nci maddesinde, düzenleme alanında, düzenleme ortaklık payı oranının %35'ten büyük çıkması durumunda, düzenleme ortaklık payı oranının %35'e düşürülmesi için, düzenleme alanında bulunan belediye taşınmazları yetmediği takdirde, düzenleme alanındaki belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetinde-

ki parsellerden, meydan, yol, park, yeşil saha, otopark gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edileceği belirtilmektedir.

Buradan, İmar Kanununun 11'inci maddesinin amacının belediyelerin kamulaştırma külfetini azaltmak olduğu ve imar planı gereği kamulaştırma yapılması gereken hallerde, bu maddenin ilk üç fıkrasının uygulanacağı anlaşılmaktadır.

Yani, 11'inci madde, belediye ve valiliklerin imar planı gereği hazine ve özel idareye ait arazi ve arsaları kamulaştırması gerektiği hallerde uygulanacak ve bu arazi ve arsalar bedelsiz olarak imar planı gereği umumi hizmetlere tahsis edilecek ve başka maksatlarla kullanılmayacaktır.

TKGM'nün 15.9.1993 tarih 1993/5 sayılı genelgesinde; imar parselasyon planlarının (yani 18'inci madde uygulamalarının) tescilleri sırasında, İmar Kanununun 11'inci maddesinin uygulamasından söz edilerek imar planında genel hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan tescil harici yerler ile devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin öncelikle Maliye Hazinesi adına tescil edileceği, daha sonra gerekli şerh konularak Maliye Bakanlığı'nın onayına gerek bulunmadan sicilden terkin edileceği, hazine adına kayıtlı taşınmazlar için ise Maliye Bakanlığı'nın onayının aranılacağı belirtilmektedir.

Bu genelgeden, İmar Kanununun 11'inci maddesinin sadece imar parselasyon planlarının tescili sırasında uygulanabileceği gibi bir anlam çıkmaktadır. Oysa İmar Kanununun 11'inci maddesi, imar planının kesinleşmesinden sonra herhangi bir aşamada uygulanabilir. Belediyelerin bu maddeyi uygulayabilmesi için parselasyon planlarını yapması şart değildir.

Kaldı ki, bu madde yukarıda açıklandığı gibi 18'inci madde uygulamasına yönelik de değildir. Çünkü, 18'inci madde uygulamalarında, genel hizmetlere ayrılan alanlar, düzenleme ortaklık payından karşılanmakta ve çoğu zaman 11'inci maddenin uygulanmasına gerek kalmamaktadır.

11'inci maddenin 18'inci madde uygulaması sırasında uygulanmasının hazinenin mülksüzleşmesine neden olacağı ve belediyelere de bir yarar sağlamayacağı kanaatindeyiz. Çünkü, 18'inci madde uygulamalarında, umumi hizmet-

lere ayrılan alanlar, düzenleme ortaklık payından karşılanmakta ve düzenleme alanında bulunan hazineye ait taşınmazlardan da düzenleme ortaklık payı alınmaktadır. Dolayısıyla, 18'inci madde uygulamalarında, hazine adına kayıtlı taşınmazların umumi hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kısımlarının bedelsiz terk edilmesi, hazine taşınmazlarından iki defa terk alınmasına yol açacak ve böylece o düzenleme alanındaki düzenleme ortaklık payı oranı azalacağından, hazine taşınmazlarından terk edilen kısımlar, düzenleme alanında bulunan diğer taşınmaz maliklerinin dolaylı olarak mülküne geçmiş olacaktır. 11'inci maddenin düzenleme alanındaki diğer taşınmaz maliklerine bir yarar sağlamayı amaçlamadığı ortadadır.

Dolayısıyla, 18'inci madde uygulaması yapılacak bir yerde, düzenleme ortaklık payı oranının %35'ten küçük olduğu durumlarda, İmar Kanununun 11'inci maddesinin ilk üç fıkrasının uygulanmasının 11'inci maddenin amacına aykırıdır.

TESCİL HARİCİ ALANLAR

18'inci madde uygulamalarında, tescil harici alanların nasıl bir işleme tabi tutulacağı konusunda değişik görüş ve uygulamalar mevcuttur. Bilindiği gibi tescil harici yerler, yol, meydan, mera, yaylak, kışlak, diğer orta malları, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tarıma elverişsiz dağlık, taşlık alanlardır. Burada, imar uygulamalarında en çok karşılaşılan ve üzerinde görüş ayrılıkları olan tescil harici yerler üzerinde durulacaktır.

KADASTRAL YOLLAR

18'inci madde uygulamasında, düzenleme alanındaki kadastral yolların ne gibi bir işleme tabi tutulacağı konusunda mevzuatta ayrıntılı bilgi bulunmadığından farklı görüşler ve uygulamalar ortaya çıkmıştır.

Bazı belediyelerin imar uygulamalarında kadastral yolları kaynak olarak görmeleri ve kadastral yollardan azami şekilde istifade etme kaygıları, yoldan ihdas işlemindeki uygulama farklılıklarını ortaya çıkarmıştır. TKGM'nün genelgelerine göre 18'inci madde uygulaması sırasında yapılan yoldan ihdasların idari yargı tarafından bozulması da bu konudaki görüş ayrılıklarını artırmıştır.

Kadastral yollar, 18'inci madde uygulama-

sında nasıl kullanılırsa kullanılsın, düzenleme ortaklık payı oranını ve dolayısıyla taşınmaz maliklerine tahsis edilecek miktarı doğrudan etkilediği için, farklı uygulamalar belediyeleri, uygulayıcıları ve mal sahiplerini karşı karşıya getirmektedir. Bu nedenle kadastral yolların düzenleme sırasında ne gibi bir işleme tabi tutulacağı konusunun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Medeni Kanunun 912'nci maddesinde, kimsenin özel mülkiyetinde olmayan ve kamunun kullanmasına tahsis edilen taşınmazların, onlara yönelik ve tescili gerektiren aynı bir hak olmadıkça tescile tabi olmadığı hükme bağlanmıştır. Yani kamunun kullanmasına tahsis edilen taşınmazların tescil edilebilmesi için, tescili gerektiren bir aynı hakkın doğması gerekmektedir. Dolayısıyla imar uygulamalarında kadastral yolların ihdasen tescil edilebilmesi için, bir aynı hakkın doğması gerekmekte, bu da ancak kadastral yolların imar planıyla getirilen özel mülkiyete konu alanlara rastlamasıyla mümkün olmaktadır.

2644 sayılı Tapu Kanununun 21'inci maddesi gereğince, köy ve belediye sınırları içerisinde kapanmış yollar ile yol fazlaları, buldukları yere göre köy veya belediye adına tescil edilirler.

Mücadir alanlardaki kapanan yollar ile yol fazlaları ise bulunduğu köy tüzel kişiliği adına tescil edilir. (TKGM'nün 7.11.1985 tarih 1477 sayılı genelge eki yönergesi.)

Buna göre, kadastral yolların tescile konu olabilmesi, kapanmış olması veya yol fazlalığı durumunda olması gibi iki genel şarta bağlanmıştır.

İmar uygulamaları için Tapu Kanununa göre daha özel bir hüküm içeren İmar Kanununun 11'inci maddesinin son fıkrasında, imar planı sınırları içerisinde bulunan kadastral yollar ile meydanların, planın onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybetmek suretiyle onaylanmış imar planı ile getirilen kullanım amacına konu ve tabi olacakları hüküm altına alınmıştır.

Dolayısıyla, kadastral yolların sadece imar planı kapsamına alınması, tescile konu olması için yeterli sebep olmamakta, kadastral yolların nasıl bir işleme tabi tutulacağına belirlenmesinde, imar planında isabet ettiği alanın kullanım

biçimi önem kazanmaktadır.

Eğer kadastral yol, imar planında yola isabet ediyorsa, kullanım amacı değişmeyecek ve yine yola tahsis edilecek, dolayısıyla tescili gerektiren bir aynı hak doğmadığı için ihdas edilemeyecektir.

Eğer kadastral yol, imar planında yeşil alan, park, otopark, meydan gibi genel hizmetlere ayrılan alanlara isabet ediyorsa, kullanım amacı değişmesine rağmen tescili gerektiren bir aynı hak doğmadığından tescile konu olmayacak ve İmar Kanununun 11'inci maddesi uyarınca genel hizmetlere ayrılan alanlara tahsis edilecektir.

Bu durumda, düzenleme alanı içerisindeki kadastral yolların sadece özel mülkiyete konu alanlara, başka bir deyişle tescile tabi alanlara rastlayan kısımlarının tescile konu olduğu anlaşılmaktadır. Buna göre, imar planındaki konut, ticaret, turizm alanları gibi özel mülkiyete konu alanlara rastlayan kadastral yolların, buldukları yere göre belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi mümkündür.

TKGM'nün 02.06.1998 tarih 626-1509 sayılı muktezasında, kadastral yollardan sadece yol vasfını kaybeden kısımlarının, başka bir deyişle imar planında yol dışında bir alana rastlayan kısımların tescile tabi olduğu belirtilmektedir. (Tayfun ÇAY, Şaban İNAM, "İmar Planı Uygulamalarında Yoldan İhdasların Kullanımı", Mülkiyet, stıy:31, sayfa:19-21, TKMD yayını, Ankara, 1998)

Oysa, İmar Kanununun 11'inci maddesinde imar planının onayıyla, plan sınırları içerisindeki kadastral yolların kendiliğinden vasfını kaybedeceği belirtilmekte, ancak kadastral yolların imar planıyla getirilen kullanım amacına konu ve tabi olacağı öngörülmektedir. Bu nedenle, imar uygulamalarında, kadastral yolların tescile tabi olması için yol vasfını kaybetmesi tek başına yeterli olmayacak, aynı zamanda tescile tabi bir alana rastlaması gerekecektir.

İdari yargının da kadastral yollar hakkında tereddüde neden olan kararlar mevcuttur. Danıştay 6'ncı Dairesinin konuya ilişkin iki kararı aşağıya alınmıştır.

"... dava konusu parselasyon işlemine ilişkin dağıtım cetvellerinin incelenmesinden uygulama alanı içerisinde yoldan ihdas suretiyle kazanılan taşınmazların belediye adına kadastral

parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi suretiyle belediye adına parsel oluşturulduğu ve şahıs arazilerinden fazla miktarda düzenleme ortaklık payı alındığı anlaşıldığından, dava konusu işlemde bu yönüyle hukuka uyarlık bulunmamaktadır...” (Danıştay 6. D.’nin 28.09.1994 tarih, 1994/169E, 1994/3262K. sayılı kararı)

“... yapılan düzenleme ile düzenleme ortaklık payının, kamu alanlarına ayrılan yerlerden, kapanan kadastral yolların düşülmesinden sonra hesaplanarak düzenlemeye giren parsel maliklerinden bu miktarın alınması gerekirken kadastral yolların belediyeye ait kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi ve belediyeye adına müstakil ve hisseli parseller oluşturulması suretiyle şahıs arazilerinden fazla düzenleme ortaklık payı alınmasında mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.” (Danıştay 6. D.’nin 14.11.1994 tarih, 1994/2039E, 1994/4189K. sayılı kararı)

Danıştay’ın aynı içerikte birçok kararı da vardır (Danıştay 6. D.’nin 10.11.1994 tarih, 1994/1686E, 1994/4142K. ve 19.2.1997 tarih, 1996/959E, 1997/874K. sayılı kararları) ve bu tür kararlar idare mahkemelerince de emsal kabul edilerek birçok imar uygulaması bu sebeple bozulmaktadır.

Danıştay’ın bu kararları, ilk bakışta Tapu Kanununun 21’inci maddesine aykırı gibi gözükse de aslında burada, düzenleme sırasında kadastral yolların belediye adına **tescil edilmiş** olduğu ve bu kadastral yollardan düzenleme sonucunda belediye adına imar parselleri üretildiği anlaşılmaktadır. Bu uygulama, TKGM’nün 7.11.1985 tarih 1477 sayılı genelge eki yönergesindeki, imar uygulamalarının tescili sırasında ada dağıtım cetvellerine göre yoldan alınan kısımların tesciline gerek olmadığı şeklindeki düzenlemesi nedeniyle ortaya çıkmaktadır. (TKGM’nün 7.11.1985 tarih 1477 s. genelge eki yönergesi, İmar Tescilleri bölümü, a bendi.) Dolayısıyla Danıştay’ın bu kararında bozma sebebi sayılan husus, kanaatimizce **kadastral yollardan belediye adına parsel üretilmesi** olmayıp, düzenleme ortaklık payı hesabında **tescil edilmiş kadastral yolların, kadastro parseli gibi değerlendirilmiş** olmasıdır.

Nitekim, Danıştay 1’inci Dairesinin 23.10.1990 tarih 1990/252 Esas, 1990/267 Ka-

rar sayılı kararında, imar planlarının veya yol istikamet planlarının uygulanması sonucu istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanların belediye sınırları içerisinde belediye adına, mücavir alan sınırları içerisinde de ilgili köy tüzel kişiliği adına tescil edileceği belirtilmiştir. (M. Cengiz ÜNLÜ, *Belediye Yargı Kararları*, Adil Yayınevi, Ankara, 1994, s.278-280)

18’inci madde uygulaması sırasında kadastral yolların tescil edilmeden yoldan geldiği belirtilerek belediye adına imar parseli oluşturulması, Danıştay tarafından kabul edilmediği için yoldan ihdas edilecek kısımların, **düzenleme öncesinde tescil edilmeleri gerekmektedir.**

Düzenleme öncesinde kadastral yollardan ihdas edilerek tapuya tescil edilen parseller, düzenlemede diğer parseller gibi değerlendirilerek **bunlardan da düzenleme ortaklık payı alınmak suretiyle uygulama yapılmalıdır.** Belediye parsellerinden düzenleme ortaklık payı alınmamış olması, Danıştay uygulamasında uygulamanın iptal sebeplerinden sayılmaktadır. (Danıştay 6. D.’nin 25.11.1992 tarih, 1991/3828E, 1992/4497K. sayılı kararı)

Belediyelerin ekonomik olarak zor durumda olduğu günümüzde, yoldan ihdaslar, belediyeleri ayakta tutan önemli gelir kaynaklarından biri olmasına rağmen, imar uygulamalarından önce mevcut olan ve kullanılagelen genel hizmet alanlarının, imar uygulaması sırasında kapatılarak belediyelerin mülkiyetine geçirilmesi ve vatandaşlardan o kadar daha fazla düzenleme ortaklık payı alınmasının pek de adaletli bir uygulama olduğunu söylemek mümkün değildir.

İmar uygulamalarının en önemli amaçlarından biri genel hizmet alanlarının oluşturulmasıdır. Bu nedenle, uygulamadan önce mevcut olan genel hizmet alanlarının, imar uygulaması sırasında doğrudan genel hizmetlere ayrılan alanlara tahsis edilmesi, daha makul bir uygulama olacaktır.

KARAYOLLARI

Devlet Karayolları Genel Müdürlüğü’nce yol için kamulaştırılarak sicilden terkin edilen yerlerin yol güzergahının değişmesi sebebiyle kapanması halinde bu yerlerin Karayolları Genel Müdürlüğü’nün istemiyle Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekir. (TKGM’nün

7.11.1985 tarih 1477 sayılı genelge eki yönergesi)

Bu şekilde kapanan yolların Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescili de mümkün olup bu yönde bir istemde bulunulması halinde hazinenin muvafakati aranılmadan bu yerlerin Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescil edilmesi gerekir. (*Behlül AKSAY, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Mahalli İdareler Derneği yayını, Ankara, 1999, sayfa: 80*)

MERA, YAYLAK VE KIŞLAKLAR

İmar Kanununun 11'inci maddesinin 4'üncü fıkrasının değişikmeden önceki uygulamasında, imar planının onayı ile, imar planı kapsamında kalan kadastral yollar, meydanlar ile meralar, bu vasıflarını kendiliğinden kaybetmek suretiyle, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olmaktaydı.

Bu şekilde vasfını yitiren meraların, imar planında özel mülkiyete konu alanlara rastlayan kısımları hazine adına tescil edilmekte, genel hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kısımları ise belediye veya özel idare adına bedelsiz olarak terk edilmekteydi.

Ancak, 28.02.1998 tarih 4342 sayılı Mera Kanununun 35'inci maddesi ile, İmar Kanununun 11'inci maddesinin 4'üncü fıkrasından "meralar" ibaresi çıkartılarak, meralar bu uygulamanın dışında bırakılmış ve mera, yaylak ve kışlaklar hakkında özel hükümler getirilmiştir.

4342 sayılı Mera Kanununun 14'üncü maddesinde, mera, yaylak ve kışlakların tahsis amacının genel olarak değiştirilemeyeceği belirlenmiş, aynı maddenin (d) bendinde ise imar planlarının hazırlanması amacıyla ihtiyaç duyulan mera, yaylak ve kışlakların tahsis amacının değiştirilebileceği belirtilerek, tahsis amacının değiştirilme usulü belirlenmiştir.

Buna göre, imar planlarının hazırlanması sırasında plan gereği ihtiyaç duyulan mera, yaylak ve kışlakların tahsis amacının değiştirilmesi için, planı yapan idare olan belediye veya valiliklerin, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kanalıyla, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'na talepte bulunacakları, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nca Maliye Bakanlığı ve Valiliğin uygun görüşü doğrultusunda tahsis amacı değiştirilerek, bu

yerlerin hazine adına tescilinin yapılacağı usulü getirilmiştir.

Bu durumda, valilik ve belediyelerin meraları resen imar planı kapsamına alma yetkileri kaldırılmış ve meraların imar planı kapsamına alınmadan önce tahsis amacının değiştirilmesi ve hazine adına tescil edilmesi şartı getirilmiştir.

4342 sayılı Mera Kanununun yürürlüğe giriş tarihi olan 28.02.1998 tarihinden önce onaylanarak kesinleşmiş imar planları kapsamında kalan meralar hakkında, İmar Kanununun 11'inci maddesinin 4'üncü fıkrasının değiştirilmeden önceki hükmünün uygulanmasına devam edilecektir. (*TKGM'nün 01.03.1999 tarih 97-498 sayılı genelge eki. (29.5.1998 tarih 1998/6 sayılı genelgeye ektir.)* Burada sözü edilen imar planı, nazım imar planı olmalıdır.

Yani, nazım imar planı 1997 yılında yapılan bir beldede, uygulama imar planı 2001 yılında yapılmış olsa da, nazım imar planı içerisinde kalan meralar için, İmar Kanununun 11'inci maddesinin değişikmeden önceki hükmünün uygulanması gerekir.

DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YERLER

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin imar planı kapsamında kalması durumunda, ne gibi bir işleme tabi tutulacağı konusunda da mevzuatta bir açıklık yoktur.

MK'nun 641'inci maddesinde 'sahipsiz mallar' olarak adlandırılan ziraate elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler, dağlar ve onlardan çıkan kaynakların kimsenin mülkü olmadığı ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğu hüküm altına alınmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/C maddesinde de devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar ve onlardan çıkan kaynaklar gibi tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerlerin, tescil ve sınırlandırmaya tabi olmadığı belirtilmiş, istisnalar saklı tutulmuştur.

Kadastro Kanununun Hazine Adına Tespit başlığını taşıyan 18'inci maddesinde ise tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerlerin Hazine adına tespit edileceği belirtilmektedir.

Dolayısıyla, devletin hüküm ve tasarrufu

altında bulunan yerlerin, ileride tarıma elverişli hale dönüşmesi veya ekonomik yarar sağlanması imkanı dahilinde bulunduğu takdirde, talep halinde veya resen Kadastro Kanununun 18'inci maddesi uyarınca Hazine adına tespit ve tescil edilmesi gerekir. (İhsan ÖZMEN, Halim ÇORBALI, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Adalet Matbaacılık, Genişletilmiş 2'nci Basım, Ankara, 1991, sayfa 677-678)

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, imar planı kapsamında kaldığı takdirde, ekonomik yarar sağlayabilecek duruma gelmektedir. Zaten, Kadastro Kanununun 17'nci maddesinin son fıkrasında, il, ilçe ve kasabaların imar planlarının kapsadığı alanlarda kalan taşınmazlarda ihya hükümlerinin uygulanamayacağı belirtilmekle, bir nevi, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin imar planı kapsamında kalması durumunda ekonomik yarar sağlayacağı kabul edilmiştir.

Buna göre, imar planı içerisinde kalan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin, ekonomik yarar sağlaması nedeniyle MK'nun 917'nci maddesi uyarınca tescili muktezi bir ayı hak doğmuş olacağından bu gibi yerlerin Hazine adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Nitekim, Danıştay 6'ncı Dairesi, 1580 sayılı Belediye Kanununun 159'uncu maddesinin belediyelere re'sen tescil yetkisini vermediği gerekçesiyle devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin imar uygulaması sırasında doğrudan belediye adına tescil edilmesini veya düzenleme ortaklık payına tahsis edilmesini kabul etmemiştir. (Danıştay 6. D.'nin 09.11.1992 tarih ve 1991/3280E. 1992/4042K. sayılı kararı)

TKGM de bu konuda sık sık görüş değiştirmiştir. TKGM'nün 7.11.1985 tarih 1477 sayılı genelge eki yönergesinin 'Kamuya Ait Gayrimenkuller' bölümünde, 1580 sayılı Belediye Kanununun 159'uncu maddesine dayanılarak, orta malları ile tescil harici alanların, imar parsellasyon planlarının uygulanması sırasında, arsa vasfı ile, İmar Kanununun 11'inci maddesi gereğince imar planındaki kullanım ve kamu hizmetine tahsis amacına göre belediye veya hazine adına tescil edileceği belirtilmiştir.

Oysa, 1580 sayılı Belediye Kanununun 159'uncu maddesi ve İmar Kanununun 11'inci maddesinde 'devletin hüküm ve tasarrufu altın-

daki yerler' veya bunu kapsayacak 'tescil harici yerler' gibi ibareler geçmemektedir. Bu maddelerde, genel ifadeler kullanılmamış, ilgili olan taşınmazlar tek tek sayılmış ve sınırlanmıştır. Dolayısıyla, bu maddelerin kapsamını genişleten yorumların hatalı sonuçlar doğuracağı düşünülmektedir.

TKGM'nce, Danıştay 1'inci Dairesinden alınan görüş doğrultusunda 1477 sayılı genelge, 1.5.1989 tarih 1498 sayılı genelge ile değiştirilerek, imar parsellasyon planlarının tescili sırasında, meralar ile devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin özel mülkiyete konu alanlara rastlayan kısımlarının arsa vasfıyla hazine adına tescil edileceği belirtilmiştir.

1498 sayılı genelgenin dayanağı olan Danıştay 1'inci Dairesinin 10.02.1989 tarih 1988/328 esas, 1989/19 sayılı kararında, İmar Kanununun 11'inci maddesinin, imar planı kapsamında kalan meraların hepsinin belediye veya özel idareye terkine olanak vermediği, ancak imar planına alınarak meralık vasfı değişen bu yerlerin genel hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kısımlarının 11'inci maddenin birinci ve ikinci fıkralarının uygulanması suretiyle (yani hazinenin onayı alınmak suretiyle) belediye ve özel idareye terkine imkan verildiği belirtilmektedir. Dolayısıyla, 1498 sayılı genelge, dayanağı olan Danıştay kararına da uymadığı gibi, bu karar, ilgisi olmadığı halde devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler için de teşmil edilmiştir.

Daha sonra, 15.09.1993 tarih 1993/5 sayılı genelge ile bu uygulama da değiştirilmiştir.

Söz konusu genelgede, imar parsellasyon planlarının tescili sırasında, imar planında genel hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlara isabet eden meralar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin öncelikle Maliye Hazinesi adına tescil edileceği, daha sonra bu taşınmazların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine gerekli şerh konularak Maliye Bakanlığının onayının aranmasına gerek olmadan İmar Kanununun 11'inci maddesi uyarınca sicilden terkin edileceği belirtilmektedir.

İmar Kanununun 11'inci maddesinde, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden bahsedilmemektedir. İmar planı kapsamında kalan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, İmar Kanununun 11'inci maddesinin uy-

gulamasında, hazine adına kayıtlı taşınmazlar gibi mi, yoksa eski uygulamadaki meralar gibi mi değerlendirilecektir?

4342 sayılı Mera Kanunu ile İmar Kanununun 11'inci ve Belediye Kanununun 159'uncu maddelerinden "meralar" ibaresi çıkartılmış ve meralarla ilgili özel hükümler getirilmiş olmakla birlikte TKGM'nün yukarıda sözü geçen genelgelerinde, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, İmar Kanununun 11'inci maddesinin uygulamasında meralar gibi değerlendirildiğinden önceki uygulamalara değinmek gereği duyulmuştur. 1580 sayılı Belediye Kanununun değişmeden önceki 159'uncu maddesinde, özel olarak meralarla ilgili belediyelere tasarruf yetkisi verilmiş olması itibariyle, imar planı kapsamında kalan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, İmar

Kanununun 11'inci maddesinin uygulamasında, kanımızca hazine adına kayıtlı taşınmazlar gibi değerlendirilmelidir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, İmar Kanununun 11'inci maddesinin uygulamasında, eski uygulamadaki meralar gibi değerlendirilse bile yukarıda sözü geçen Danıştay 1'nci Dairesinin kararında da belirtildiği gibi, bu yerlerin genel hizmetlere ayrılan kısımlarının bedelsiz olarak belediye veya özel idareeye terki, yine talep halinde Maliye Bakanlığının onayı ile olacaktır.

Dolayısıyla, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin imar planında umumi hizmetlere rastlayan kısımlarının, belediye veya özel idarelere bedelsiz terki için Maliye Bakanlığının onayının aranılması gerektiği düşünülmektedir.

HABER

TKMD'NİN 13'üncü Genel Kurulu Yapıldı

Tapu ve Kadastro Müfettişler Derneğinin 13 üncü Olağan Genel Kurulu 16.02.2001 tarihinde yapıldı.

Genel Kurul sonucu:

Yeni Yönetim Kurulu: Hüseyin KAVLAK, O. Sedat CEYLAN, Hüseyin KOÇAK, Eftal DÖNMEZ ve Yener KARATAŞ'tan

Denetim Kurulu: Ergül KÖTEK, Neyzat KURŞUN ve Sedat ENGIN'den

Disiplin Kurulu ise: Necati EGEMEN, Hüseyin ÖKSÖZ ve Resul UYSAL'dan oluştu.

Seçilen Yönetim Kurulunca yapılan görev dağılımında

Başkan : Hüseyin KAVLAK

Gn. Sekteret : Eftal DÖNMEZ

Sayman : O. Sedat CEYLAN

Üyeler : Hüseyin KOÇAK ve Yener KARATAŞ olarak belirlendi

Yönetim Kurulunca, MÜLKİYET Dergisinin Yazı İşleri Müdürlüğünü Metin BEYAZ tarafından, Genel Yayın Koordinatörlüğünü ise Hüseyin KOÇAK tarafından yürütülmesine karar verildi.

TESCİL

İ. Sedat ENGİN
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

A – Genel Olarak

Taşınmazlara yönelik bir aynı hakkın doğumu, değişimi ve ortadan kalkması için Medeni Kanunda tapu siciline tescil şart koşulmuştur. Medeni Kanunun 929'uncu maddesinde; “..... *olmadıkça bir aynı hak mevcut olmaz*” denilmek suretiyle tescil prensibi ifade edilmektedir.

O halde kural olarak tapu siciline tescil yapılmadan bir aynı hakkın kazanılmasından bahsedilemez. Ancak Medeni Kanun bu prensibi bir hukuki işlemle doğan edinimlere bağlamış ve bazı hallerde tescil yapılmadan da taşınmazla ilgili bir hakkın edinilebileceğini kabul etmiştir.

Tescil yapılmadan oluşan edinimler (iktisaplar) Medeni Kanunun 633'üncü maddesinde gösterilmektedir. Bunlara tescil ilkesinin istisnaları ya da tescilsiz iktisap halleri denilmektedir. (İşgal, miras, kamulaştırma, cebri icra ve mahkeme ilâmı gibi haller)

B – Neler Tescil Olunabilir

Tapu sicili, esas itibariye taşınmazlara ilişkin aynı haklar için tesis edilmiş bulunmaktadır. Bununla birlikte Medeni Kanunda aynı bir hakka yönelik bazı borç ilişkileriyle temlik hakkını kısıtlayıcı tescile de müsaade edildiği görülmektedir.

Medeni Kanunun 918'inci maddesi, aynı hakların tesciline; 919-920'nci maddeler ise, tescili mümkün kişisel haklara, başka bir deyişle şerhlere ilişkindir.

Bir hakkın tapu siciline tescil olup olmayacağını ve bunun hukuki sonucunu kanun tayin eder. Taraflar kanunun tanımadığı bir hakkın tapu siciline tescili için kendi aralarında sözleşme yapamazlar. Hatta bu hakların içeriğini belirleme bakımından da serbest değildirler. Bu sebesti kanunun belirlediği ölçüde mevcuttur.

Mülkiyet hakkının kapsamını da kanun tayin eder. Buna karşın taşınmaz rehin çeşitlerinden birini seçme hususunda taraflar sınırlı bir serbestiye sahiptirler. Aynı şekilde tarafların irtifak hakkı veya taşınmaz mükellefiyetinin kapsamını kanunun çizdiği sınırlar dahilinde tayin etmeleri mümkündür. (MK.md:730, 717, 754)

C – Tescil Şarta Bağlı Olamaz

Tapu Sicil Tüzüğü, talebin tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamayacağını öngörmüştür. (TST.md:11/2)

D – Tescil İçin Hakkı Bir Sebep Gerekir

Bir hakkın iktisabının (edinim) hukuken geçerli bir sebebe dayalı olması zorunluluğuna “İLLİLİK PRENSİBİ” denilmektedir. Buna göre aynı bir hakkın kazanılmasını sağlayan tasarrufi muamele (işlem) başka bir deyişle tescil, ancak dayanağı hukuki bir sebebin varlığı şartıyla bu sonucu meydana getirebilir. Medeni Kanunun 924'üncü maddesinde; “*Muamelenin Müstenit Olduğu Sebep*”, 932'nci maddesinde; “*Haksız Hukuki Bir Tasarruf*” ve 933'üncü maddesinde; “*Hakkı Bir Sebep*” terimleri kullanılmak suretiyle bu hususa yer verildiği görülmektedir.

E – Tescil İçin Talep Gerekir

Tescil talebi, taşınmaz üzerinde bir hakkı bulunanın yazılı bir beyan ile bu hakkın karşı tarafa naklini veya bu hususun tapu kütüğüne yazılmasının tapu sicil müdürlüğünden istenmesidir. Böyle bir talep sonucu, yapılan tescil ile aynı hak diğer tarafca edinilir ve temlik eden o hakkını kaybeder. (MK. Md:631/1, 704, 718, 755, 771, 794)

Aynı hakkın, gerek tescil suretiyle edinilmesinde (MK.md:633/1) ve gerekse sicil harici edinilmesine (MK.md:633/2) tapu kütüğüne gerekli kayıtların yapılabilmesi için, tapu sahibine göre hak sahibi olanın bu maksatla bir talepte bulunması lazımdır.

Tescilin bir istek üzerine yapılmasına “TALEP PRENSİBİ” denir.

F – Tescil Talebi Yazılı Olmalıdır

Tapu sicilindeki bir hak üzerinde, tapu sicil memurluğunda görevli bir memur tarafından “**Başvuru Fişi**” doldurulmak, tarih atılmak, memur ve başvuruda bulunan tarafından imzalanmak suretiyle başvuru yazılı hale getirilir. Bütün başvurular için bu yöntem uygulanır. Uygulamada bu yöntem “Sözlü İstem” adı verilmektedir.

İstem Tarihi	
Saat - Dakika	
İstem Konusu	
Mahalle - Koyu	
Ada Parsel No veya Tarih ve Sıra No	
Gün Verilişine Tarihi, Saati ve Medeni (2)	
İşlemi Begelelini Conus Tarihi ve Saati	
İşlemin Tamamlanma Tarihi, Saati / Dakika	
İstemde Bulunanın Adı, Soyadı, İmzası ve Adresi	
Tapu Sicil Müdürlüğünün Adı, Soyadı ve İmzası	
(3) EKSIK BELGELER	
AÇIKLAMALAR	
(1) Başvuru üzerine işleme başlarken hemen ve eksiksiz olarak doldurulacaktır. El yazısı ile doldurulabilir.	
(2) Gün verme ancak zorunlu hallerde veya incelenmesi zaman alan işlemlerde uygulanacak ve nedeni ile ilgili diğer dairelerde yazışmaların tarihi ve nosu kısaca yazılacaktır.	
(3) Eksik belgeler varsa neler olduğunu belirtilecektir.	

G – Tescil Talebinden Rücu

Tescil talebi, tapu kütüğüne tescil edilmekle kesinlik kazanır. Mülkiyet, diğer tarafa bu tescil işleminden sonra intikal eder. Dolayısıyla, tescil anına kadar talepten rücu (geriye dönüş) olabilir. Dar anlamda tapu sicili; tapu kütüğü, yevmiye defteri ve resmi belgelerden oluştuğu için (TST.md:6/A) talep, yevmiye defterine kayıt edilmekle de tescil doğacaktır. O halde talepten yevmiye defterine kayıt işleminin önce rücu edilmesi mümkündür.

H – Tescil Talebinde Bulunmaya Yetkili Olanlar

Tapu siciline tescilde bulunmaya ancak hak sahibi yetkilidir. Temlik, ihdas veya feragat edilecek hakkın kapsam ve içeriğine göre, talepte bulunmaya yetkili olanlarda değişiktir. (TST.md:12/1)

1 - Malik

Mülkiyet hakkının devir edilmesi veya bir hak ile sınırlandırılması sonucunu doğurucu her türlü talep, malikten gelmelidir. (MK.md:922/1)

Tescilden önce malik veya sınırlı aynî hak sahibi bulunduğu halde tapu kütüğündeki kaydına göre malik veya sınırlı aynî hak sahibi gözükmeyen (Örnek: Mal bırakanın varisi) tescil, tadil, terkin veya tashih talebinde bulunamaz. (MK.md:633/3)

a) Vasiyeti Tenfiz Memurunun Varlığı halinde; talep hakkı, hakiki malike değil tenfiz memuruna aittir.

b) Maliklerin Birden Fazla Olması Durumu; Temlik, müşterek maliklerden birinin payını etkiliyor

ise; talebin o malikten gelmesi ve eğer müşterek mülkün tamamını etkiliyor ise tescil talebinin müşterek maliklerin tamamından gelmesi gereklidir. (MK.md:581, BK.md:524, 525)

2 - Temsil

Tescil talebine hakkı olan, bu hakkını bir vekil vasıtasıyla da kullanabilir. (TST.md:13/4)

Vekil, kanuni veya akdi olabilir. Temsil yetkisi her zaman geri alınabilir. (BK.md:35) Kanundan doğan temsilin başlıcaları;

a) Vekalet (MK.md:262)

b) Vesayet (MK.md:354-358)

c) Kayyımlik olup (MK.md:376, 379)

d) İradî veya akdi temsil şekli ise vekalettir. (BK.md:386-398)

İ - Tescil Talebinin Red Edilmesi

Mevzuat ve Tapu Sicil Tüzüğünde yer alan hükümlere uygun olmayan ve Medeni Kanunun 921'inci maddesinde belirtilmiş geçici şerhe de imkan bulunmayan talepler, gecikmeden ve gerekçesi, itiraz yeri, itiraz süresi de belirtilmek suretiyle red edilir.

Red kararları, talep sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir.

Red kararına, tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde tapu sicil müdürlüğünün bağlı olduğu, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne, Bölge Müdürlüğünün red kararını onaylaması halinde ise, onama kararına karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığına itiraz edebilir.

Haklı sebebe dayalı olmayan tescil taleplerinin karşılanmayarak red edilmesi, Medeni Kanunun sadece tapu sicil müdürlüklerine tanımış olduğu bir yetkidir. (MK.md:925)

Tapu Sicil Tüzüğünde, talebin red edilmesi şeklinin red kararı suretiyle yapılacağını, bu kararda red gerekçesiyle itirazın yeri ve süresinin belirtilmesiyle tebliğini öngörmek suretiyle red kararında bulunması gereken şekle ilişkin unsurlar sayılmaktadır. (TST.md:23)

Bu maddede açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte, Tüzüğün "Yevmiye Defterine Kayıt" başlığı altında düzenlenmiş olan 22'nci maddesinin 8'inci fıkrasıyla yollamada bulunduğu ve "Yevmiye defterine tapu sicilinde işlem yapılmasını gerektiren veya red edilen işlemler kaydedilir" denilmektedir. Buna göre red kararı, yevmiye defterine kayıt edilmeli ve bu defterden alacağı tarih ve numara red kararında gösterilmelidir.

Red kararı, tapu sicil müdürü tarafından hazırlanıp tekemmül ettirilmelidir. Tapu Sicil Tüzüğüne, red kurumuna ilişkin 23'üncü maddesinde bu hususa açıklık getirilmemiş olmakla birlikte, red kararı-

la; bir hakkın kazanılması ya da kayıp edilmesi gibi bir hukuki sonuç doğurması nedeniyle ve tapu işlemlerinden, akdi gerektirmeyenler ile (TST.md:15), akdi gerektiren işlemlerde (TST.md:16) düzenlenen belgeler ve resmi senet, müdür imza ve müdürü ile tekemmül ettirildiğinden, hukuksal sonuç doğuran red kararının da tapu sicil müdürü tarafından tekemmüllü gerekir.

J - Red Kararına İtiraz Nasıl Yapılır

Red kararına karşı ilgisinin başvuracağı ilk itiraz yeri, talebi red eden tapu sicil müdürünün bağlı bulunduğu bölge müdürüdür.

Bölge müdürlüğü bu yetkisini 3045 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Kanununun 8/b maddesinden almaktadır.

1 - Red Kararının İtiraz Üzerine Bölge Müdürlüğü Tarafından Bozulması

Red kararının itiraz üzerine bölge müdürlüğü tarafından bozulması durumunda, bozulan red kararına karşı tapu sicil müdürlüğünün itiraz hakkına dair mevzuatta bir hüküm bulunmamaktadır. Bölge müdürlüğü, tapu sicil müdürlüğünün üst görev yeri olması nedeniyle, bölge müdürlüğünün bozma kararına uyulması gerekmektedir. (TKGM. Taşra Teşkilatı Yetki Görev ve Sorumlulukları Yönetmeliği md:4/b, 5)

2 - Red Kararının İtiraz Üzerine Bölge Müdürlüğü Tarafından Onaylanması

Tapu sicil müdürlüğünün red kararını onaylayan bölge müdürünün kararına karşı itirazın incelenme mercii ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığıdır. (3045 sayılı Kanun md:8/b)

Bu dairenin inceleme ve görüşüne bağlı Genel Müdürlük onayı, idari aşamadaki son karar olmaktadır.

K - Red Kararlarına Karşı Yargı Yolu

Red kararının nitelik itibarıyla idari bir karar olması ve Anayasanın 125'inci maddesiyle, "İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır" denilmiş olması nedeniyle, bu kararlar aleyhine dava açılabilir.

İdari kararların tabii olduğu yargı yeri, genel olarak konularına göre idare mahkemeleri ve Danıştay'dır. Ancak, red kararlarının tapu sicili üzerinde tescil, terkin, tashih ve şerh gibi Özel Hukuk Alanına giren işlemleri ilgilendirmesi ve bu işlemlerle ilgili karar verme yetkisinin ise Adli Mahkemelere ait bulunması nedeniyle bu husustaki uyuşmazlıkların halli adli mahkemelerdir. (Uyuşmazlık Mahkemesi Kararı, 20.06.1964 tarih, E:1963/17, K:1964/80, RG:27.08.1964 tarih, 11791 sayı.)

ÖRNEK

BAŞBAKANLIK

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
..... Tapu Sicil Müdürlüğü

Yevmiye No: 134

Ankara
30.04.2001

RED KARARI

TALEP: Mustafa YARIYILDIZ TARAFINDAN, Dikmen Mahallesi Salkımsöğüt Sokak 101 ada 18 parseli teşkil eden ve üç kişiyle birlikte iştirak halinde mülkiyet olarak tasarruf etmiş oldukları taşınmazda, kendisine ait pay üzerinde Şemsettin TEMELLİ lehine ipotek edilmesi talep edilmektedir.

RED KARARI: İpotek talebine konu edilmek istenilen Dikmen Mahallesi Salkımsöğüt Sokak 101 ada 18 parseli teşkil eden arsa, Mustafa SARIYILDIZ ve müşterekleri adlarına iştirak halinde kayıtlı bulunmaktadır.

Medeni Kanunun iştirak halindeki mülkiyeti düzenleyen hükümlerine göre, bu mülkiyet çeşidinde eşya üzerinde payların belirlenmediği bir ortaklık söz konusudur. Medeni Kanunun 630'uncu maddesinde "İştirak devam ettiği sürece taksim ve şayi cüzde tasarruf caiz değildir" denilmektedir. İştirak hali devam ettiği sürece hiçbir ortağın temlik tasarrufları bulunması tek başına mümkün olmadığından, belirlenmemiş pay üzerinde rehin hakkının bir ortağın talebiyle kurulması mümkün değildir.

SONUÇ: Bir üsteki "RED NEDENİ" bölümündeki gerekçelere göre, şayi cüz üzerinde ipotek tesisi talebi, Medeni Kanunun 925'inci ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 23'üncü maddesi gereğince RED EDİLMİŞTİR.

Bu karara karşı 30 gün içinde bağlı bulunduğumuz Ankara Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü nezdinde itiraz hakkınız bulunduğunu,

Bilgilerinize rica ederim.

Faysal KANAT
Tapu Sicil Müdürü
(İMZA)

Okudum, tebellüğ ettim.
12.03.2001
Mustafa SARIYILDIZ

AKARSU YATAKLARININ KULLANIMINDA YAPILAN YANLIŞLIKLAR VE ÇEVREYE ETKİSİ

MISTAKES IN THE USE OF RIVERBEDS AND THEIR EFFECTS ON ENVIRONMENT

Doç. Dr. Kemal ŞEN
KTÜ-MMF, Jeo ve Foto Bl.

Doç. Dr. Cemal BIYIK
KTÜ-MMF, Jeo ve Foto Bl.

ÖZET

Akarsu yatakları Devlet'in hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdendir. Ancak, bunlar bazı yerlerde özel mülkiyet kazanmakta; bazı yerlerde ise izinsiz olarak, çeşitli amaçlar için kullanıma açılmaktadırlar. Kullanım amaçları ise çoğu yerlerde su ve çevre kirliliği açısından son derece tehlikeli sonuçlar doğuracak niteliktedir. Çünkü bu gibi durumlarda akarsular, bir nevi atık su kanalına dönüşmektedir. Son yıllarda bu durum, doğal çevrenin en temiz ve canlı olduğu Doğu Karadeniz Bölgesindeki bazı akarsularda bile giderek yaygınlaşmaktadır. Bunun düzeltilmesi için, akarsu yataklarının mülkiyet ve kullanım biçimini belirleyen yasaların, çevre kullanımı açısından gözden geçirilmesi ve gerektiği gibi uygulanması lazımdır.

ANAHTAR KELİMELER: Akarsu Yatakları, Kıyı Kullanımı, Kadastro, İmar Planlaması ve Uygulamaları, Çevre Sorunları.

ABSTRACT

Riverbeds are places which are mainly owned and controlled by the government. However, in some how, these places may be privately owned or just used for some specific purposes but with no permission actually. In many places, the purposes of riverbed use can cause to some very critical results with respect to water use and environmental pollution. As a result of this, rivers and streams are became like sewage channels. Recently, even in the rivers of the east of the Black Sea region which has great natural environment, the misuse of riverbeds are expanding. In order to protect the environment, available laws and regulations related to the use and tenure of riverbeds should be reviewed and reacted with respect to more effective environmental use.

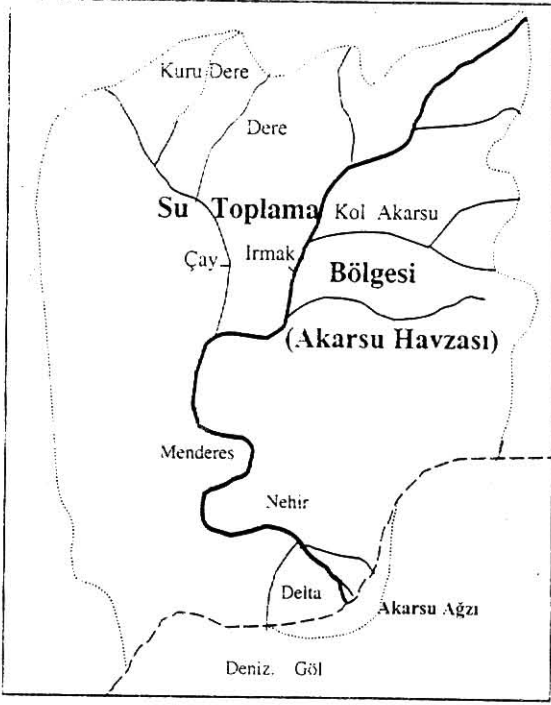
KEYWORDS : Riverbeds, Coast use, Cadastre, Zoning planning and its implementations, Environmental Problems.

1. GİRİŞ

Akarsular, bir yatak içinde toplanarak, yer çekiminin etkisiyle aşağılara doğru akan ve bir deniz ya da göle dökülen sulardır. Akarsular küçükten büyüğe doğru **dere, çay, ırmak ve nehir** gibi adlarla anılırlar. Akarsuların denize kavuştuğu yere **akarsu ağızı** denir. Akarsu ağızlarında su akışı daha yavaştır ve alüvyon birikmesi sonunda **kıyı ovaları** oluşur. Bu ovalarda akarsu bazen **menderes** adı verilen kıvrımlar yapar ve

deltalar da oluşturabilir (Şekil 1).

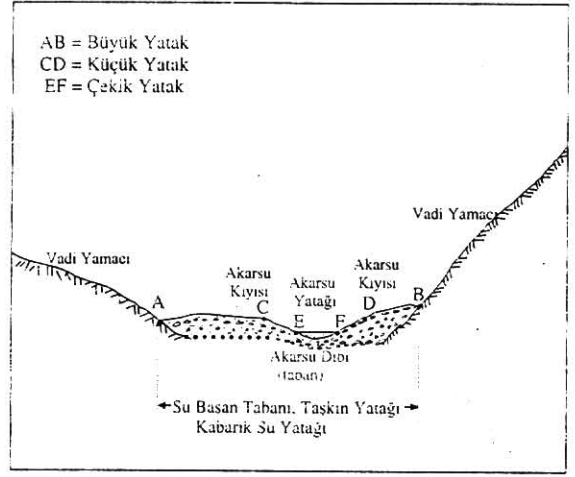
Karalardaki akarsular ve bunların çeşitli özellikleri ile etkilerini inceleyen bilim dalına **potamoloji** veya **akarsu hidrolojisi** (akarsu bilimi) adı verilir. Bu bilim dalı, akarsuların rejimi, beslenmeleri, akım değişimleri, su taşkınları, sulama ve ulaştırmaya yarama dereceleri, enerji sağlama imkânları ve akarsu süprüntüsü gibi konuları inceler (İZBIRAK, 1990, 116).



Şekil 1: Akarsu Havzası

Her akarsu, uzun bir çukurluğun en derin bölümünde akar ki, buraya o **akarsuyun yatağı** adı verilir. Yatak çukurluğu içindeki suyun ortalama seviyesinin dokunduğu üst çizgiye akarsu kıyısı adı verilir. Akarsu her zaman yatağını tam olarak doldurmaz. Suyun, en düşük seviyede aktığı yatağa **çekik yatak**; normal akış zamanlarında kapladığı yatağa **küçük yatak**; taşkın (feyezân) şeklinde aktığı yatağa da **büyük yatak** (su basan tabanı, taşkın yatağı, kabarık su yatağı) adı verilir (Şekil 2).

Akarsu yatakları zaman zaman tehlikeli olmakla beraber, birçok bakımlardan kullanıma elverişli oldukları için mülkiyet durumuna bakılmaksızın çok çeşitli biçimlerde kullanılmaktadırlar. Bu yerlerin, çevreye zarar vermeden, faydalı bir biçimde kullanılabilmesi için her şeyden önce mülkiyetle ilişkisinin ortaya konulması, özel mülkiyet sınırı ile hazine mülkiyeti sınırı birbirinden ayrıldıktan sonra, kamu yararı ve çevre bilinci öncelikli olacak biçimde kullanıma açılmalıdır. Bunun yapılması ise mevcut yasaların uygulanmasıyla, bunlar yetersiz ise yeni ilâve yasalar ve düzenlemeler getirilmesiyle mümkündür. Bu düşüncelerin doğrultusunda, akarsu yataklarının kullanımını önce **kadastro**, sonra da **imar mevzuatı** ile ilgilidir. Her kullanım biçiminin temelinde bir **planlama** olduğu



Şekil 2: Akarsu Yatağının Enine Kesiti

için, planların yapılması sırasında çevre, yapılaşma ve tarımsal açılardan getirilmesi gereken sınırlamalar bu aşamada dikkate alınmalıdır. Planlananların gerçekleştirilmesinden sonra kontrol ve denetim aşamalarında, diğer koruyucu mekanizmaların devreye sokulması gerekir.

2. AKARSU YATAKLARINDA MÜLKİYET VE SINIRLAMA UYGULAMASI

Osmanlı döneminde akarsu yataklarının mirî arazilerden olduğu **Arazi Kanunname-si**'nde belirtilmiştir (Md. 123). **743** sayılı **Medenî Kanun**'da ise bu yerlerin "*menfaati umuma ait yerlerden olduğu*" belirtilerek diğer mirî araziler gibi zilyetlik ve kazandırıcı zaman aşımı ile elde edilemeyeceğine işaret edilmiştir (Mad. 636). Daha sonra çıkartılan Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile Tapulama Kanunları gereğince yapılan kadastro tespitleri sırasında bu yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler olarak değerlendirilmiştir. Halen yürürlükte bulunan **3402** sayılı **Kadastro Kanunu**'nda da akarsu yatakları Devletin hüküm ve tasarrufu altında sayılan yerler niteliğinde tanımlanmış ve tescil dışı yerler olarak gösterilmiştir (Mad. 16). Ancak, kuru dere yatağının 3402/17. maddeye göre zilyetlikle kazanılması mümkündür (7.HD. 2.11.1987 T. 6546 E. 25029K).

Fiziksel yapısı dolayısıyla, bir akarsuyun sınır çizgisi olması durumunda, akarsu yatağının değişmesi olayı dikkate alınarak, bu sınır değişebilir sınır olarak kabul edilir. Bu durumda,

örneğin bir tapu kaydının sınırı belirli bir akarsu ise ve diğer sınırları değişmeyen sınırlar ise, kadastro tespitinde yüzölçümüne itibar edilmesi gerekir. Çünkü akarsu zamanla yatak değiştirmiş olabilir. Bu durum parsel malikinin lehine olabileceği gibi aleyhine de olabilir. Ancak bilinen bir gerçek, **Kayıt Defterleri**'nde yazılı olan yüzölçümü miktarlarının yeterli bir hassasiyette olmadığıdır. Bu nedenle, değişebilir sınır olarak akarsu sınırı ile orman, mera veya yaylak - kışlak sınırını bir tutmamak gerekir. Çünkü diğerlerinde, parsel maliki lehine geniş bir alan kapatılabilmesine karşılık, akarsu yataklarında genişleme sınırlıdır. Burada eğer, **3621 sayılı Kıyı Kanunu**'ndaki kıyı tanımına göre **kıyı kenar çizgisi** geçirilecek olursa zaten mülkiyetin ulaşabileceği sınır ortaya çıkacaktır. Zira, kanunda bu çizgi "*Deniz, tabii ve suni göl ve akarsular da taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırı*" olarak tanımlanmıştır (3621/md. 4). Bu çizgi, akarsu yatağındaki jeomorfolojik yapılardan anlaşılabilir. Böylece, kıyı kenar çizgisi ile kıyı çizgisi arasında kalan kısım **kıyı** olarak tanımlanmış ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olduğu belirtilmiştir (Md. 5). Buna göre, bu yerler tescil dışı yerlerdendir. Ancak, daha sonra akarsu ıslahı gibi çalışmalar sonucu kıyıda kullanıma uygun alanlar elde edilecek olursa bunların önce hazine adına tescili, sonra da -gerekli görülürse- özel veya tüzel kişilere satış veya tahsisi yapılmalıdır.

3621 sayılı **Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik**'te akarsu tanımı, "*devamlı akış gösteren ve ekli listede belirlenen akarsulardır*" şeklinde yapılmıştır. Ekli listeye bakıldığında, "**Akarsularımızın Nehir Tanımına Giren Kesimlerini Belirten Liste**" başlığı altında 16 büyük akarsu belirtilmiştir. Buna göre, örneğin Doğu Karadeniz Bölgesi'nde **Yeşilirmak**'tan **Çoruh Nehri**'ne kadar kıyı mevzuatının kapsamına dahil bu ikisinden başka akarsu gösterilmemektedir. Oysa ki, doğal olarak küçük veya büyük bütün akarsuların bir yatağı ve kıyısı vardır. Esasen kadastro çalışmaları sırasında, akarsu kıyıları olabildiğince tescil dışı bırakılmaktadır. Burada, *olabildiğince* tabirinin kullanılması, kıyı kenar çizgisi geçirilmeden kadastro yapıldığı için, kadastro ekibinin tesbitle-

rine göre karar verilmesi sebebiyledir. Uygulamada dikkate alınan bu durumun net bir biçimde kıyı mevzuatına da kazandırılması ve akarsu yataklarının kötü kullanımına son verilebilmesi için önce, ayırım yapılmadan büyük - küçük bütün akarsuların kıyısı olabileceği kabul edilmelidir.

3. KIYI KULLANIMINA GETİRİLEN KISITLAMALAR

3621 sayılı Kıyı Kanunu ve bunun Uygulama Yönetmeliği, kıyıların kullanılmasına birtakım kısıtlamalar getirmiştir. Şöyle ki:

Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açık olup, kıyı ve sahil şeridinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.

Sahil şeridinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 m yaklaşabilir. Yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme ve seyir yeri amacıyla kullanılmak üzere düzenlenebilir. Taşıt yolları, sahil şeridinin kara yönünde yapı yaklaşma sınırı gerisinde kalan alanda düzenlenebilir (3621/Md. 5).

Kıyıda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz (Cezası 5 milyon lira). Kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapılamaz (cezası 5 milyon lira), kum, çakıl vs. alınmaz (cezası 5 milyon lira). Kıyılara moloz, toprak, çürük, çöp gibi kirletici etkisi olan artık ve atıklar dökülemez (cezası 10 milyon lira)

Kıyıda, uygulama imar planı kararıyla; iskele, liman, barınak, yamaç yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları gibi, kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik alt yapı ve tesisler, su ürünleri üretimi tesisleri gibi özelliği olan yapılar ve tesisler yapılabilir (3621/Md. 6 ve 15).

Ekolojik özellikler dikkate alınarak deniz, göl ve akarsularda doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir. Bu suretle kazanılan alanların kullanımı için valiliğin görüşü alınarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nun incelemesin-

den sonra hazırlanan plana göre hareket edilir. Ancak, bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, özel mülkiyete konu olamaz (3621/Md. 7). Bu gibi alanlarda yapı ve tesis yapılabilmesi için **Maliye ve Gümrük Bakanlığı**'ndan izin alınmalıdır. Yapılan bu tür yapılar ve tesisler Tapu Kütüğünün beyanlar hanesine işlenmelidir (3621/Md. 11-12).

Doldurma ile veya ıslah sonucu kazanılan yerlerin bitişik taşınmazların sahiplerine, yapılacak tebliğat sonucu takdir edilen değer üzerinden satılabileceği **2644** sayılı **Tapu Kanunu**'nun 10. maddesinde belirtilmektedir.

4. AKARSULARIN ISLAHI ÇALIŞMALARI

Akarsu yataklarında yapılacak yapı ve tesislerle akarsu rejiminin düzenlenmesi, taşkın anında tahrip gücünün azaltılması ve çevreye verilebilecek zararların önlenmesi ya da yatak arazilerinin kullanıma açılması amacıyla yapılan çalışmalar akarsu ıslahı diye bilinir. Ancak, gerçekte akarsu ıslahı onun tabiatını dizginleme gayesine yönelik olduğu için, canlı bir varlık gibi olan akarsuyu başta ekolojik yapı ve fiziksel yapı olmak üzere birçok yönlerden bozduğu görülmüştür. Örneğin, ıslah çalışması olarak, akarsuyun iki yanına 3 - 5 m yüksekliğinde beton veya duvar örerek akarsuyu kanala almak veya üzerini betonla kapatmak ve böylece alan kazanmak yerleşim bölgelerinde düşünülen ve uygulanan biçimdir. Böyle bir durumdaki akarsu kanalına kazara düşen bir kimse çıkamamakta, akan suda elini yıkamak isteyen suya ulaşamamakta, kanallar, çevrede yaşayan insanların katı ve sıvı atıklarının bırakılmasına müsait yerler durumuna gelerek, içinde yaşayan balık vd.. canlılar için de yaşanılmaz bir mekân durumuna düşmektedir. Oysa ki gerçek ıslah, akarsuyu tabiatına uygun biçimde yönlendirmek ve bunu yaparken fiziksel, kimyasal ve biyolojik konumunu bozmamak, aksine iyileştirmek olmalıdır. Sadece arazi kazanmak veya bir araziyi korumak niyetiyle yapılan ıslah çalışmaları, taşkın durumlarında mal ve can emniyeti bakımından da kötü sonuçlara sebebiyet vermektedir.

7269 sayılı "**Umumî Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle, Yapılacak Yardımlara Dair Kanun**"un 3. maddesine göre, "*su baskınına uğrayabilecek yerlerde alınacak önleyici tedbirler Devlet Su İşlerinin*

bağlı bulunduğu bakanlıkça alınır". Bu amaçla birçok akarsu yatağında birtakım çalışmalar yapıldığı gözlenmektedir. Ancak, bu çalışmalar yukarıda da belirtildiği gibi, akarsuların ıslahından çok, başka amaçlar için akarsu yatağının daraltılarak, akarsuyun hapsedilmesi veya dar bir kanala zorla sıkıştırılması şeklinde ortaya çıkmakta, akarsu yağmur suları ile beslendiği zaman, sel ve taşkınlarla birlikte isyan etmekte ve zorla sıkıştırıldığı yatağını tahrip ederek kendi tabii yapısını yeniden kurmaktadır. 20 Haziran 1990 yılında Trabzon yöresinde meydana gelen ve önemli derecede mal ve can kaybına yol açan sel felaketleri bunun en yakın örneklerindedir. Benzerine Çin ve Hindistan gibi uzak doğu ülkelerinde rastlanan bu olay sonucu, Trabzon ve yöresinde, 50'yi aşkın insan hayatını kaybetmiş, milyarlarca liralık maddî hasar meydana gelmiştir (ALPTEKİN, 1990).

5. AKARSU YATAKLARININ KULLANIMINDA YAPILAN YANLIŞLIKLAR

Akarsular ve akarsu yatakları günümüzde çok çeşitli amaçlar için kullanılmaktadır. Bunların başlıcalarını şöylece sıralamak mümkündür:

1. İçme ve kullanma suyu temini için,
2. İç su ürünleri üretimi ve avcılığı için,
3. Akarsu çevresinde kurulacak tesislerle park, dinlenme yeri, turistik yeşil alan amacıyla,
4. Su içerisinde, suyun gücünden yararlanarak ulaşım,
5. Elektrik enerjisi üretimi,
6. Tarımsal amaçlı sulama tesisleri kurarak sulama,
7. Akarsu yataklarında konut yapımı,
8. Akarsu yataklarında ticari amaçlı binaların (dükkan, banka, büro, lokanta, otel, akaryakıt ve otogaz istasyonu, açık taş kömürü depoları, vb.) yapımı,
9. Üretim amaçlı binaların (fabrika, atölye vb..) yapımı,
10. Üretim amaçlı tesislerin kurulması (taş ocağı, kum, çakıl üretim tesisleri, briket, büz vs.. üretim yerleri, mermer atölyeleri)
11. Hizmet üretimi tesisleri (oto yıkama yağlama, odun, kömür satış depoları),
12. Kamu tesisleri alt yapı hatlarının geçiş güzergahı (su, elektrik, gaz, telefon),

13. Tarımsal üretim arazisi,
14. Orman ve ağaçlandırılmış alan,
15. Ulaşım tesisleri (karayolu, demiryolu, köprü, menfez),
16. Fabrika, işyeri, konut vb.. yerlerin atık su kanalı,
17. Çöp ve moloz döküm alanı,
18. Kum ve çakıl temin etme alanı,
19. Göçerlerin geçici yerleşme alanı.

6. AKARSU YATAKLARININ YANLIŞ KULLANIMININ OLUMSUZ ETKİLERİ

Akarsu yataklarının yanlış kullanılmasının insanlar ve çevre açısından etkisi belirlenmiş veya henüz bilinmeyen birçok olumsuzlukları mevcuttur. Her şeyden önce su, yeryüzünde hayatın varlığı ve devamının en önemli üç öğesinden (hava, su ve toprak) biridir. Su yeryüzünde meteorolojik olaylarla devr-i daim yaparak geçtiği yerlere hayat veren, yeryüzünün bir nevi kanı durumundadır. Suyun aktığı yataklar ise kan damarları gibidir. Kan oksijen taşırsa faydalıdır, su da böyledir. Kirli suda canlıların yaşayamaması bunun bariz örneğidir. Akarsular birer katı ve sıvı atık kanalı olarak kullanıldığı sürece, önce bu sularda, sonra da çevrede canlı hayatı bundan olumsuz olarak etkilenmeye devam edecektir. Tabii akarsuların birer atık su kanalı olmadığını kabul etmek ve bunun için tedbir almak yapılacak işlerin başında gelmektedir. İnsan ve çevre sağlığı ve geleceğinin ilk şartı, suları fiziksel ve kimyasal kirlilerden korumak olmalıdır. Suların bilhassa kimyasal kirlenmeleri sonucu; akarsu, göl ve denizlerde toplu balık ölümleri son yıllarda net bir şekilde gözlenmektedir. 1994 **Sakarya Nehri** hadisesi en yakın örneklerdendir. Her akarsuyun bir deniz veya gölde bittiği düşünülürse, taşınan kirli ve zehirli atıkların buralarda biriktiği ve gittikçe artarak deniz ve göllerdeki canlı hayatı bitirdiği kabul edilmelidir. Zira, bilhassa denizlerde balık vb.. canlıların üreme yerleri tatlı su ağızları ve canlılığı bol olan sakin yerlerdir. Kirlilikten en çok nasibini alan buralar olduğuna göre, gelecekte ortaya ne gibi bir durumun çıkacağını kestirmek kehanet olmasa gerek.

Akarsu yatakları birer inşaat alanı da değil-

dir. Başta çeşitli işyerleri olmak üzere konut vd.. yapıların bu alanlarda yapılması ve işletilmesi, normal zamanlarda akarsuyu kirletmekte, taşkın zamanlarında da mal ve can kaybına sebebiyet vermektedir. Trabzon **Değirmendere** yatağının sahilden itibaren 3 km'lik kısmında tesbit edilen başlıca yapı ve tesisler şunlardır (DEMİR, 1993, 40):

- Tüp dolum tesisi,
- Taş ocakları, Büz ve briket imalat yerleri,
- Çakıl üretim ve ayırma tesisleri,
- Petrol istasyonları,
- Oto yıkama yağlama tesisleri,
- Oksijen dolum tesisi,
- Kömür depoları,
- Mermer işleme atölyeleri,
- İçme suyu kuyuları,
- Çıracılık eğitim merkezi tesisleri,
- Sanayi siteleri.

Bütün bunlar, dere yatağında bir yer işgal etmekten başka, atıklarıyla da suya sürekli kirli ve zehirli maddeler boşaltmaktadırlar. Değirmendere'nin sahildeki tarihî köprü üzerinden yılın 12 ayı suyu gözleyen bir gözlemci çamurdan başka bir şey göremez. Oysa ki, 1960'lı yıllarda aynı yerde köprünün altından geçen balık sürülerini o günlerde yaşayanlar görmekteydiler.

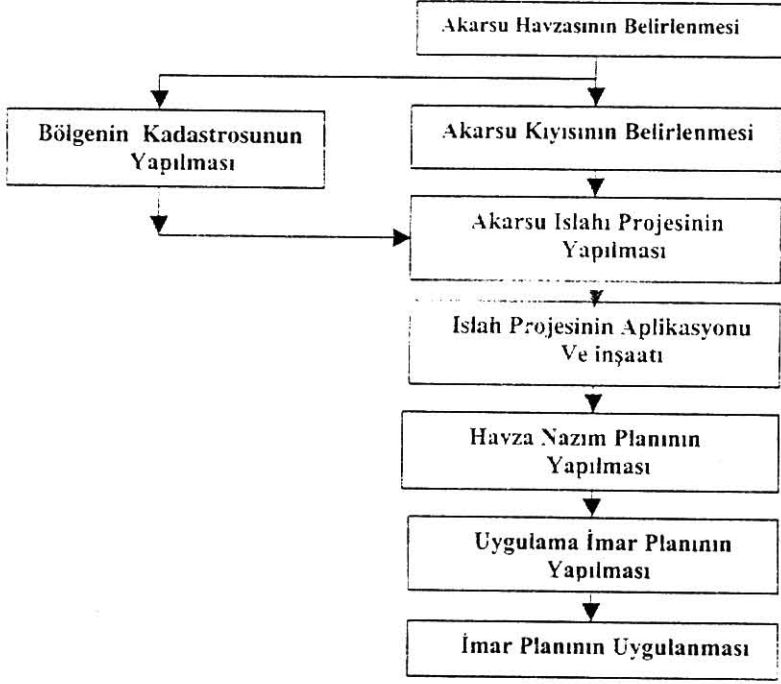
Dere yataklarına yapılan bina ve tesislerin diğer bir sakıncası da tehlikeye davetiye çıkarmaktır. Akarsuyun taşkın durumunda bu bina ve tesisler yer yer yıkılarak can ve mal kaybına, ayrıca millî servetin telef olmasına yol açmaktadırlar.

Değirmendere örneğine tekrar dönüldüğünde, derenin iki yanında yer alan yeşil alanların sonraki plan değişikliklerinde daraltıldığı ve kat sayılarının da arttırıldığı görülür (DEMİR, 1993, 38). Geçmiş yıllarda bu alanlar, kamu tarafından mesire ve dinlenme yeri olarak değerlendirilmekte iken hangi yasal düzenlemelerle bugünkü kötü statülerine kavuşturuldukları birer araştırma konusudur.

Akarsu yataklarının, çevre şartlarına riayet şartıyla; su ürünleri üretimi, park ve dinlenme alanı, elektrik üretimi, sulama, tarımsal alan gibi amaçlarla kullanılmasında herhangi bir sakınca yoktur. Ancak, su kirliliğine ve çevre tahribine yol açacak uygulamalara asla izin verilmelidir.

7. AKARSU YATAKLARININ KULLANIMINDA İZLENECEK YÖNTEM

Akarsu yataklarını kullanıma açmadan önce şu işlemler yapılmalıdır (Şema 1):



Şema. 1: Akarsu Yataklarının Kullanılmasında İşlem Akışı

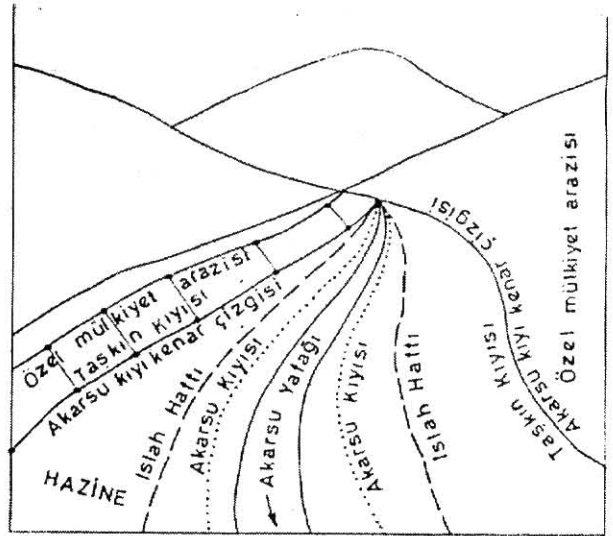
Önce, yatağı kullanılacak akarsuyun havzası belirlenir. Bu iş küçük ölçekli bir harita üzerinde ve akarsuyun bütün kollarını kapsayacak biçimde yapılmalıdır. Yatak genişliğine göre, uygulama akarsu kollarını da kapsamalıdır.

Akarsu havzası belirlendikten sonra yapılması gereken işlerden biri kıyı kenar çizgisinin belirlenmesi, diğeri ise kadastro çalışmalarıdır. Prensip olarak kıyı kenar çizgisinin önceden belirlenmesi ve kadastrosunun bu sınıra aynen uyması beklenirken, çoğu yerde önce kadastro yapılmaktadır. Buradaki durumu orman sınırlaması ile mukayese edecek olursak yanılmayız. Zira, orman arazisi de akarsu yatakları da hazine malıdır. Ancak, ormanların stratejik önemi dolayısıyla orman varlığını korumak için orman kadastrosu öngörülmüş, fakat, suyun öneminin giderek artmasına rağmen, akarsu yataklarındaki hazine arazilerinin belirlenmesi kadastroya bırakılmıştır. Yani, kadastro işlemi sonunda belirlenen parsellerin dışında kalan akarsu yatakları hazine malı kabul edilmektedir. Bu nedenle, ka-

dastro yapılmayan bir yerde, hazine mevcut taşınmazlarını bilememektedir. Kıyı mevzuatında, akarsu kıyıları için kenar çizgisi tespiti üzerinde durulmamakla beraber, büyük akarsuların kıyı kapsamına alındığı açıkça gösterilmiştir. Bu hüküm, bütün akarsuları kapsayacak biçimde genişletilerek, bir yataktan akan bütün akarsular için kıyı kenar çizgisi olduğu kabul edilerek, bunun kadastrodan önce tespit edilmesi ve hazine ile özel mülkiyetin birbirinden net olarak ayrılması gerekmektedir (Şekil 3).

Kıyı kenar çizgisi tespiti ve kadastro yapıldıktan sonra sıra akarsu ıslahına gelir. Akarsu ıslahı ile akarsu rejimine bir düzen getirilerek akarsu tabiatını da bozmayacak biçimde ıslah planı yapılarak araziye uygulanır ve inşa edilir. İslah güzergâhı çoğu yerde hazine arazisinden geçmekle birlikte, bazı hal-lerde özel mülkiyet arazilerinden de geçebilir. Bu takdirde kamulaştırma yapmak veya hazine arazileriyle yer değiştirmek mümkün olabilir. İslah uygulamasından sonra kullanıma uy-

gun hale gelen hazine arazilerinin tescilli hazine adına yapıldıktan sonra bunların, istenirse özel kişilere satışı, tahsisi veya kiralanması yapılabilir.



Şekil 3 : Akarsu Kıyı Kenar Çizgisi

Akarsu havzalarında imar ve yapılaşma, ıslah projesini, tarımsal, jeolojik ve jeomorfolojik yapıyı da dikkate alarak planlanmalıdır. Bunun için önce bir nazım plan, sonra da uygulama imar planı yapılarak uygulanmalıdır. Akarsuyun muhtemel maksimum taşkın kapasitesine göre, ıslah yatağının da dışına çıkabileceği düşünülerek kıyı bölgesinde yapılaşmaya izin verilmemesi, buna karşılık, yeterince yeşil alan bırakılarak, burası park ve dinlenme tesisleri amacıyla kamuya ayrılmalıdır. Bu arada, su ürünleri yetiştiriciliği için de gerekli özel işletmeler için yer ayrılabilir. Ancak, akarsu kıyılarında, suyu kirliletecek hiçbir yapı, tesis ve işletmeye izin verilmemelidir.

8. SONUÇ VE ÖNERİLER

Akarsular, özelde bir ülkenin ve genelde Dünyamızın kan damarlarıdır. Kan damarlarındaki rahatsızlık organizmayı hasta eder ve ölüme sebep olabilir. Bize düşen görev, suyun temiz akmasını ve su yatağının rahat bırakılmasını sağlamaktır. Bu görev sadece çevrecilerin görevi değildir. Burada her mesleğe düşen görevler vardır. Temeli taşınmaz mallara dayalı olan bütün uygulamalar ilk önce kadastro ve planlama dolayısıyla harita ve kadastro mühendisliği ile ilgilendirir. Bir eşyanın önce sahibi bilinmeli, ondan sonra da onun nasıl kullanılması gerektiğine karar verilmelidir. Günümüze kadar yapılan uygulamalarda bu yapılmadığı için akarsu yataklarında kimlerin nasıl mülk edindiği ve suyu, buna bağlı olarak da canlı hayatı nasıl tehdit ettiği araştırılmamıştır. Buna en yakın çevremizden, Trabzon Değirmendere havzasından küçük bir kesit üzerinden örnek verdik. Değirmendere'nin bugününü görenlerin, 30 yıl önceki halini canlandırabilmeleri için daha doğuda Ardeşen'den denize dökülen **Fırtına Deresi** vadisini görmeleri tavsiye edilebilir. Günümüzde bu dere üzerinde de hidroelektrik santralı yapımı gündemdedir. Eğer tedbir alınmazsa, en çok 30 yıl sonra bu derenin de aynı akıbete uğraması kaçınılmazdır. Fırtına deresi, Doğu Karadeniz Bölgesinde nispeten temiz akan derelerimizdendir. Diğerlerinin çoğunun, dört mevsim boyunca bulanık akan birer atık su kanalı haline geldiğini söylemek yanlış olmaz. Ancak, bunların da hiç olmazsa kalan kısımlarının korunması mümkündür. Çok geçmeden bunun tedbirleri alınmalıdır.

Bunun için önce kıyı mevzuatının, istisnasız bütün akarsu kıyılarını da kapsayacak biçim-

de ve **Medenî Kanun** ile kadastro mevzuatı doğrultusunda düzenlenmesi gerekmektedir. İkinci husus ise kıyı kenar çizgileri akarsu yatakları için de belirlenerek orman kadastrasına benzer biçimde mülkiyetle irtibatın net bir şekilde ortaya çıkartılması ve ıslah yapılmadan kıyıda herhangi bir faaliyete izin verilmemesi lazımdır. Bütün bu işlerde ölçme ve haritalama esas olduğu için harita ve kadastro mühendislerine öncelikle görev verilmelidir. Sağlıklı ve güncel haritalar olmadan hiçbir plan ve uygulama başlatılmamalıdır.

Bugüne kadar yapılan yanlış uygulamalar ise zaman içerisinde ıslah edilerek düzeltilmeli, fakat kirliliğe yol açan faaliyetlerin acilen tedbirleri alınmalı ve bu tür davranışlar engellenmelidir. Akarsu kıyılarının nasıl ve kimler tarafından tahsis edileceği ve kullanılacağı hususunda karar verecek olan yetkili makam net bir şekilde ortaya konmalıdır. Aksi takdirde yapılacak yanlış uygulamaların muhatabı ve buna mani olacak makam bilinemeyeceğinden, bozuk uygulamaların önüne geçilemeyecektir.

KAYNAKLAR

1. ALPTEKİN, Özcan, 1990. "Trabzon Yöresi 20 Haziran 1990 Sel Felaketi", Trabzon ve Yöresi 20 Haziran 1990 Sel Felaketi Sempozyumu, 22-24 Kasım 1990, Trabzon. Bildiriler Kitabı, s. 46-50, KTÜ Matbaası, Trabzon, 1991.
2. DEMİR, Osman, 1993. "Dere Yataklarının Mülkiyet ve Kullanım Biçimi Açısından İncelenmesi", (Yüksek Lisans Tezi, Yöneten: C. Bıyık), KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, Haziran 1993.
3. İZBIRAK, Reşat, 1990. Sular Coğrafyası, Milli Eğitim Bakanlığı yayınları: 159, M.E. Basımevi, İstanbul.
4. TÜDEŞ, Türkay / BİYİK, Cemal / UZUN, Bayram / AŞIK, Yusuf, 1990. Sel ve Taşkınlar Karşısında Dere Yataklarının Mülkiyet, Kadastro ve İmar Faaliyetleri Açısından İncelenmesi", Trabzon ve Yöresi 20 Haziran 1990 Sel Felaketi Sempozyumu, 22-24 Kasım 1990, Trabzon. Bildiriler Kitabı, s. 272-283, KTÜ Matbaası, Trabzon, 1991.

KANUNLAR

- Arazi Kanunnamesi. Yürürlük ta.: 1858, (Haz.: Orhan Çeker, Ebru Yayınları, Osmanlı Kanunları Serisi: 2, İstanbul 1985).
- Tapu Kanunu, Kanun No: 2644, Kabul Ta.: 22.12.1934, Resmî Gazete: 29.12.1934 / 2892.
- Umumî hayata Müessir Afetler Dolayıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Kanun No: 7269, Kabul Ta.: 15.05.1959, Resmî Gazete: 25.05.1959 / 10213.
- Kıyı Kanunu, Kanun No: 3621, Kabul Ta.: 04.04.1990, Resmî Gazete: 17.04.1990 / 20495.

YÖNETMELİKLER

- Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik, Resmî Gazete: 03.08.1990 / 20594, Son değişiklik: 30.03.1994 / 21890.

* **Gökçebey (Zonguldak) Kadastro Müdürü Muharrem ELVER soruyor.**

Binalı parselin ifraz edilmesi sonucu bir parselin binasız kalması halinde Tasarruf işlemleri daire başkanlığının 2 şubat 1996 tarih ve 527 sayılı talimatları ve eskiden olan uygulamalar dahilinde ifraz sonucu oluşan parsellerden üzerinde bina bulunmayan tüm ifraz parsellerin cinsleri ilgilisi talep etmedikçe eski vasfı ile tescil edilmekte idi. Ancak yine Tasarruf İşlemleri Daire Başkanlığının 20 Ocak 1997 tarih ve 267 sayılı talimatlarına kadar bu talimattan sonra bu türden oluşan parseller imar parseli haline dönüştüğünden arsa vasfı ile tescil edilmeye başlanmış olup birçok kadastro müdürlüğünde de bu şekilde uygulandığı kanaatindeyim. Buradaki bu tür İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddeleri ile 18 ve 19 uncu maddeleri kapsamının değişik anlaşılmasından kaynaklandığı düşüncesindeyim.

O hale göre

1- İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddelerine istinaden ilgilisince özel harita büroları kanalı ile yaptırılan ifraz parselasyon işlemleri imar uygulaması mıdır, değil midir? Halbuki imar uygulaması da diğer şekilde yapılan ifraz işleminin her ikisi sonucunda da imar planına uygun imar parseli oluşmaktadır. Bu çerçevede yapılacak cins değişikliğinin de resen yapılması gerektiğini düşünmekte olup konuya daha geniş açıklama yapılması gerektiği kanaatindeyim. Şayet resen düzeltilmesi mevzuatımıza uygun değilse ki öyle gözüküyor.

A-İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddelerine istinaden yapılan ifrazlarda belediye encümen kararlarında yeni oluşan parsellerin arsa vasfı ile tescil edilmesi şeklinde ifade bulunuyorsa ilgilisinin talebi olmadan ve döner sermaye ücretine tabi tutulmadan cins değişikliği yapılabilir mi ?

Cevap: İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddesine göre yapılan ifrazlar da bir imar uygulamasıdır. İmar planının zemine uygulamasıdır. Dolayısıyla İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddelerinin uygulaması da araziye arsa haline dönüştürür. Bu nedenle İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddesini uygulayarak taşınmazın cinsini hala tarla bağ, bahçe şeklinde bırakmak mümkün değildir. İfraz işleminin zorunlu bir sonucu olarak taşınmazın cinsi arsaya dönüşmüştür. Ortada tek bir işlem vardır o da ifrazdır, harçlar yasaının genel kurallarından olan "bir işlemde iki tane harç alınmaz" kuralı gereği tek bir harç alınması gerektiği düşünülmekte ise de Genel Müdürlüğümüz İmar Kanununun 15 ve 16 ncı madde uygulamasını talebe bağlı bir işlem sayıp harç ödenmedik-

çe müfrez parsellerin cinsinin arsa olmayıp eski hali ile tescil edilmesi yolunda katılmadığımız bir görüş vermiştir. Bu nedenle katılmasak da İmar Kanununun 15 ve 16 ncı madde uygulamalarında ilgilisi harcı yatırmadıkça müfrez parsellerin vasfını arsa yapmak mümkün değildir.

B - Parsel daha ifraz olmadan ilgilisi imar planı veya mücavir alanı içinde olduğunu belgeyerek gayrimenkulün arsa vasfı ile cins değişikliğini talep ediyorsa talep karşılanmalı mıdır?

Cevap: Bir taşınmazın imar planı uygulaması yapılmadan arsa vasfını kazanması mümkün değildir. Zira arsa belediyece parselenmiş arazi demektir. Bundan da kasıt imar planı hazırlanmış ve uygulaması yapılmış parsel demektir. Plan uygulaması yapılmamış parselin arsa vasfında vergi ve maliye açısından kabulü mümkün ise de idaremiz açısından kabulü mümkün değildir. Dolayısıyla plan uygulaması yapılmadan bir taşınmazın vasfını arsa olarak kabul etmek mümkün değildir. Çünkü 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 uygulamasına başlamış olmaları gerekir. Eğer parselasyon planını uygulamaya başlatmamış iseler yani talebe konu taşınmazın parselasyon haritası hazırlanmamış ise sırf plan kapsamında diyerek arsa olarak cins tashihi yapmak yanlış olacaktır. Zira parselasyon planı kağıt üstünde çizilir, bunun zemine uygulamasından yani parselasyon haritası hazırlandıktan sonra kağıt üstündeki hatalar giderilir. Plan zemin uyumsuzluğu giderilir. Bu nedenle parselasyon haritası yapılmadan yani parselasyon planının zemine uygulaması yapılmadan taşınmaza arsa demek doğru değildir.

C - İmar planları ile mücavir alanları dışındaki alanlarda (köylerde) aynı türde bir cins değişikliği talebi olduğunda ve Mahalli Bayındırlık Müdürlüğünün parselin köy yerleşim alanı içinde ve arsa olabilecek konumda olduğunu belgelendiğinde bu tür bir talep karşılanmalı mıdır?

Cevap: Yine aynı şekilde köy yerleşim planı uygulaması yapılmadan bir yerin arsa olarak kabulü mümkün değildir. Yani plan uygulaması olmadan taşınmaza arsa demek mümkün değildir.

2 - Parselin cinsi orman, çalılık gibi ormanla ilgili olan bir vasıfta ise ham toprak, arsa tarla v.s cinslere dönüştürülmek istendiğinde mahalli maliye kuruluşunun yazılı talebi yeterli olup, karşılanmalı mıdır ?

Cevap: Bir yerin orman vasfında olup olmadığını belirleme yetkisi orman kadastro komisyonlarına aittir. Dolayısıyla orman kadastro komisyonlarının tahdit ya da orman kadastrosu yapmadan sırf mahalli maliye kuruluşunun talebi ile ham toprak vasfı ile hazine adına tescil edilmesi mümkün değildir. Zira bir yerin orman vasfından ayrılabilmesi için Orman İdaresinin o yerde tahdit ya da kadastro çalışması yapması ve söz konusu yerin orman sınırı dışına çıkarması buna ait haritaları kadastro müdürlüğüne göndermesi gerekir. Kadastroca bu haritaların teknik sıhate haiz olduğu belgelendikten sonra kullanım kadastrosu adı altında idareimizce söz konusu yerlerin kadastronun yapılması ve ham toprak vasfı ile hazine adına tescil edilmesi gerekir. Mahalli maliye kuruluşunun talebi ile taşınmazın cinsinin orman vasfından ham toprak veya benzeri vasıflara dönüştürülmesi mümkün değildir.

3 - İster kadastro çalışmalarında ister diğer mahalli kuruluşların taleplerinin değerlendirilmesinde herhangi bir kayıt ve belge olsa dahi mera vasfına mı yoksa orman vasfına mı daha öncelik tanınacaktır.

Cevap: Bir yerin mera olabilmesi için kadimden beri bu şekilde kullanılmış olması ya da bu konuda bir tahsis kaydının olması gerekir. Dolayısıyla mera tahsis kaydı olan bir yere orman kadastro komisyonlarınca orman denilmesi mümkün olmamakla birlikte böyle bir durumda kadastro müdürlüğü elemanlarının taşınmazın vasfı için mera ya da orman demesi mümkün değildir. Zira kayıtlar arasında çelişki olduğunda ya da müdürlük olarak kanaat sahibi olunamayan durumlarda Kadastro Kanunu gereği nasıl ki müdürlük tespiti mahkemeye bırakıyorsa burada da aynı şekilde tespitinin mahkemece yapılması yolunda işlem yapılması gerekir. Ancak daha evvel bu konuda verilmiş bir mahkeme kararı var ise o mahkeme kararı doğrultusunda tespitinin yapılması icap eder.

Bunun yanında mahalli maliye kuruluşunun böyle bir talebi olması karşısında yine idari tescil olması mümkün değildir. Çünkü 1996/6 sayılı genelgemiz gereği idari tescil yapılacak yerin orman olmayan yerlerden olması gerekir. Dolayısıyla idari olarak orman tescilli mümkün değildir. Ayrıca bir yere mera vasfını kazandırmak da Tarım ve Köyişleri Bakanlığının talebi ile mümkün olacaktır ki bu da mera komisyonlarının çalışması ile mümkün olacaktır. Bu nedenle idari tescille bu tip işlem yapılması mümkün değildir.

4 - Bazı parsellerin kadastro çalışmalarında bazı hukuki sebeplerden cinsinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmiş olduğu durumlarda, parselin paftasında ve krokisinde bina gözüktüğü halde binanın parsel maliklerinden birine veya birkaçına ait olduğunun beyanlar hanesinde gösterilmesinin evrakı müsbetelerle kaydın uyuşması yönünden uygun görmemekle parselin cinsinin vasfı bölümüne olduğu gibi yansıtılması ve beyanlarda ayrıca belirtme yapılması daha yerinde olur kanaatindeyim.

A - Bu tür tescilli parsellerde ilgisince parselin cinsinin tapu sicilinde vasfına yansıtılmasını talep ettiğinde talep hangi hallerde karşılanacak ve ilgisinden yapı kullanma izin belgesi istenecek midir?

Cevap: Hisseli arazide taşınmazın üzerindeki bina taşınmaz maliklerinden birine ya da birkaçına ait ise binayı taşınmazın vasfında göstermek mümkün değildir. Taşınmazın vasfında binanın gözükebilmesi için tüm maliklerin tasarruf hakkının bina üzerinde bulunması gerekir. Yoksa bina birine ait ise taşınmazın vasfı arsa, tarla olmalı beyanlarda muhdesat gösterilmelidir. Muhdesatın pafta ve krokisinde gözükmeye doğal olup, bu şekilde muhdesat gözüken taşınmazın cins tashihinin yapılabilmesi için tüm maliklerin talebi olması gerekir.

B - Aynı durumda kadastro çalışmasından evvel var olduğu sabit olması halinde cins değişikliği talebinin cins değişikliği harcı yönünden nasıl değerlendirilmelidir. Aynı durumda deprem sigortası ile ilgili çelişki düşünülebilir mi ?

Cevap: Kadastro çalışmasından evvel de bu şekilde tasarruf olsa bile taşınmazın vasfı tarla olmalı, arazi üzerindeki yapı, muhdesat olarak gösterilmelidir. Yapının maliklerden birine ait olması halinde taşınmazın vasfında yapıyı göstermek mümkün değildir. Bunun mümkün olabilmesi için ya yapının üzerinde tüm maliklerin tasarruf hakkı bulunması ya da taşınmazın mülkiyeti tek malikli hale dönüşmesi gerekir.

Daha önce bu şekilde tespiti yapıp dapaftasında ve krokisinde bina özükten taşınmazın cins değişikliği talep edildiğinde, normal cins değişikliği harcı alınarak işlem yapılmalıdır. Bu durumun deprem sigortası ile çelişkisi olmayıp, 27 Kasım 2000 gün 4906 sayılı Genelge gereğince deprem sigortasına tabi binalardan ise deprem sigortası yaptırılmalıdır. Yine iskan ruhsatı açısından da, iskan ruhsatı, ya da muhtardan yazı alınması gerekli bina olup olmamasına göre işlem yapılmalıdır.

Hazırlayan: **Metin BEYAZ**

DEĞİŞİKLİK İŞLEMERİNDE HATA VE DÜZELTME

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Kadastrosu kesinleşmiş taşınmazlarda yapılan ayırma-birleştirme gibi değişiklik işlemlerinde de hata yapılması mümkündür.

Değişiklik işlemleriyle ilgili düzeltme, dört ayrı aşamada şu şekilde olabilir:

Birincisi: değişiklik işlemine tabi parselde hata tespiti ve düzeltilmesi,

İkincisi: Hatalı parselin, işlem sırasında düzeltilmesi,

Üçüncüsü: ana parseldeki hata, işlem sırasında farkedilmediği halde sonradan anlaşılmasıyla düzeltilmesi,

Dördüncüsü ise; ana parselde hata bulunmadığı (bulunsa bile giderildikten sonra işleme alındığı) halde, değişiklik işlemi sırasında yapılacak hatanın düzeltilmesidir.

A - Değişiklik İşlemi Öncesi Düzeltme

Değişiklik işlemine tabi bir parselde, herhangi bir teknik hata olup olmadığı, işlem öncesi kontrol edilir. Bir hata tespiti halinde, kural olarak öncelikle bu hata düzeltilip işleme öyle geçilir. Düzeltme 41'inci madde uygulamasıyla olabileceği gibi ilgililerin muvafakatiyle de mümkündür.

1 - İlgililerin Muvafakatı Alınabiliyorsa

Tespit edilen teknik hata için ilgililerin muvafakatı alınabiliyorsa sorun bulunmamaktadır. Muvafakat, işlem öncesi alınabileceği gibi, zaman kazanmak bakımından işlem sırasında da alınabilir.

2 - İlgililer Muvafakat Etmiyorsa

İşleme konu parsel maliki muvafakat etse bile, teknik hata, işleme konu parselle birlikte başka parselleri de etkiliyorsa ve bu parsel malikleri yapılacak düzeltmeye rıza göstermiyorsa, 41'inci madde uygulaması yapmak ve işleme

geçmek için sonucu beklemek gerekir.

NOT : 41 uygulaması sonucu açılacak dava sürecinin, yapılacak işlemi aksatacağı muhakkaktır. Onun için de bu tür yerlerde 1999/1 nolu genelge uygulaması ile; işlemi aksatacak problemin, mevzuata aykırı düşmeyecek şekilde çözülmesi mümkündür... Bu durumdaki hatalar için 1999/1 nolu genelge uygulaması ile problemin çözülüp, işleme geçilmesi önerilir.

B - İşlem Sırasında Düzeltme

Değişiklik işlemine tabi parselde herhangi bir teknik hata tespit edilirse ya da hata tespit edilmese bile grafik hesapla bulunmuş tescilli yüzölçümle, işlem sırasında sayısal olarak bulunan yüzölçüm arasında çıkacak fark için ilgilisi muvafakat ediyorsa; düzeltmenin işlem sırasında yapılması en pratik yol olacaktır. Şöyle ki;

İşlem için düzenlenen tescil bildirimiminin (değişiklik beyannamesinin) "Tescil bildirim isteğine uygun olarak düzenlenmiştir" kısmına ilgisinin imzası alınırken "**sayısal olarak bulunan değere/değerlere rıza gösteriyorum**" ibaresi yazılarak gerekli muvafakat sağlanmış olur.

C - Ana Parseldeki Hatanın İşlem Sonrası Farkedilmesi

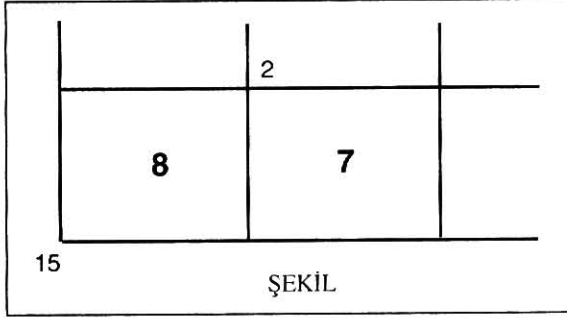
Değişiklik işlemine tabi ana parseldeki hata, işlem sırasında farkedilmeyip, işlem tamamlandıktan sonra anlaşılıyorsa yine düzeltme yapılabilir. Örneklemek gerekirse;

1 - Bir birleştirme işleminde, işleme tabi parsellerin biri hatalıdır. Birleştirme işlemleri evraklar üzerinden yapıldığından, işlem sırasında farkedilmemesi her zaman mümkündür.

İşlem tamamlandıktan sonra, önceki hatanın anlaşılmasını müteakip düzeltme yapılır.

2 - İşlem, bir ayırma olmasına karşılık, fol-

ye paftalar ya da fotogrametrik paftalar üzerinden yapılmış ya da işlem, sayısallaştırmayı öngören mevzuat öncesinde yine grafik hesapla yapılması nedeniyle hata farkedilmemiş olabilir. Bu durumda, hatanın ortaya çıkmasını müteakip, gerekli düzeltme yapılır.



Örnek:

İşleme tabi ana parselin 15 nolu noktasında tersimat hatası bulunmaktadır. İşlem sırasında -dikkatsizlik ya da ihmâl nedeniyle- hata farkedilmemiştir. Ayırma sonucu 7 ve 8 nolu parseller oluşmuştur.

İşlem sonucu bu durumun farkedilmesi halinde tersimat hatasının düzeltilmesinde sakınca bulunmamaktadır.

Yapılacak düzeltme, yalnızca 8 nolu parseli etkilediğinden tebligat yalnızca bu parselin malikine yapılır. Eğer hata ana parselin (2) nolu noktasında ise o takdirde yapılacak düzeltme yalnızca 8 parseli değil 7 nolu parseli de etkilediği gibi bu parselin kuzeyinde bulunan parselleri de etkiler. O nedenle de, tebligat, etkilenen bütün parsellere yapılması gerekir.

* Mukteza: Ana parseldeki hatanın, işlem sonrası anlaşılması sonucu düzeltilebileceğine dair; Fen Dairesi Başkanlığının KONYA Bölge Müdürlüğüne vermiş olduğu 07.03.1994 tarih, 318 sayılı talimat şu şekildedir:

“..... Afyon İli, Dinar İlçesi, İstasyon Mahallesi 195 ada 4, 45 ve 93 nolu parsellerin paftasına hatalı tersim edilip kesinleştiği,

195 ada 5 ve 46 nolu parsellerin 10.08.1981 tarihinde tevhit edilerek 92 nolu parsel olduğu ve daha sonra 92 nolu parselin ifrazen 93 ve 94 nolu parseller olduğu, ifraz ve tevhit işlemleri esnasında 3, 189 ve 190 nolu noktaların paftadaki tersimatlarının esas alınarak, hatalı durumları itibarıyla işlem yapıldığı, doğru değerlere göre işlem yapıldığında tescilli

nokta yerlerinin değişeceği,

Kadastro ölçü değerlerine göre 45 nolu parselin yüzölçümünün 8657.70 m² geldiği, tapu miktarının ise 7450 m² olduğu, düzeltme yapıldığı takdirde; 45 nolu parselin kayıt miktarını aşan kısmının 79 nolu parsel verilir verilmeceği hususu soru konusu edilmektedir.

Tersimat hatası olan 195 ada 4, 93 ve 45 nolu parsellerdeki hatanın 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesi uyarınca düzeltilmesi,

179 ada 79 ile 45 nolu parsel arasındaki ortak sınırın, paftasındaki sınırın esas alınmak suretiyle alanın hesaplanarak, kayıt fazlasını giderecek şekilde, ortak sınırının düzeltilmesi ve söz konusu parsel alanının, uyulması zorunlu olan kayıt miktarına getirilmesi....”

D - Değişiklik İşlemlerinde Hata

İşleme tabi ana parselde hata bulunmadığı (bulunsa bile işlem sırasında düzeltilmediği) halde yeni oluşan parsellerde de teknik hata yapılması mümkündür.

Örneğin; ayırma-parselasyon gibi işlemlerde ölçü, tersimat ve hesaplama hataları, birleştirme işlemlerinde ise yüzölçüm hesap hatası yapılabilir.

Bu durumun, sonradan farkedilmesi halinde hatanın düzeltilmesi 41'e göre yapılabilecek midir.?

41'inci madde metnindeki hüküm; “Kadastrosu kesinleşmiş taşınmaz mallarda, ölçü, tersimat ve hesap hatalarının düzeltilebileceği,” şeklindedir. Düzeltililebilecek bu teknik hataların mutlak surette tesis kadastrosu sırasında yapılmış olması koşulu bulunmamaktadır.

Kaldı ki,

Değişiklik işlemi de bir kadastro çalışmasıdır.

Ayrıca,

Değişiklik işlemi sırasında da olsa örneğin, teknik elemanın dikkatsiz çalışmasından kaynaklanan basit bir yüzölçüm hatasının düzeltilmesi için ilgililerin yargı yoluna gönderilmesi mantıklı olmayacaktır.

Yapılan hata yine idarenin sebep olduğu bir hatadır. Bu hatalar yine teknik hata olup, taşınmazın vasıf ve mülkiyeti ile ilgili değildir.

Sonuç olarak değişiklik işlemlerinde yapılacak teknik hatalar da 41'e göre düzeltilbilir.

* **Mukteza:** Konuyla ilgili olarak Fen Dairesi Başkanlığının SAMSUN Bölge Müdürlüğüne vermiş olduğu 31.08.1995 tarih, 1243 sayılı talimat şu şekildedir:

“..... Amasya ili, Suluova ilçesi merkez Bi-reylül Mahallesi 261 ada 4 nolu parselin ifrazı ile meydana gelen 8 nolu parsel için yol sınırındaki 71 nolu kırık noktasının, kadastro sırasında yanlış ölçü ve tersimat sonucu oluştuğu belirtilen hatanın, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41'inci maddesine göre düzeltilip düzeltilmeyeceği soru konusu edilmektedir.

İlgi yazı ve eklerinin incelenmesinde;

71 nolu kırık noktasındaki hatanın, 29.8.1990 tarihinde yapılan ifraz sırasında farkında olunmadığı, ancak ifraz sonucu oluşan 8 nolu parselin 1994 yılında ifrazı yapılırken farkına varıldığı anlaşılmıştır.

3402 sayılı Kadastro Yasasının 41'inci

maddesi kadastronu kesinleşmiş taşınmaz mallarda vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü tersimat ve hesap hatalarının kadastroca düzeltilbileceğini belirtmektedir.

Konu edilen hata, ölçü ve tersimat hatasıdır. Bu hatanın giderilmesi halinde pafta-zemin uyumluluğu sağlanması esastır. Ancak bu uyumluluk zemin değişmemesi halinde geçerlidir.

Kadastro müdürlüğüince düzenlenen 16.11.1994 tarihli raporda; düzeltme yapıldığında fiili duruma uyulduğu belirtilmektedir. Ancak, fiili durumun da kadastronun ilk tahdit ve tespitine uygun olduğunun ve herhangi bir değişikliğe uğramadığının tespiti gerekir.

Belirtilen durumların sağlanması halinde hatanın anılan Yasanın 41 inci maddesine göre düzeltilmesinde bir sakınca yoktur.

Yapılacak düzeltme sonucunda 8 nolu parselin yüzölçümü artacağından parsel maliklerinde değişiklik varsa, düzeltme tebligatının ilk maliklerine de yapılmasının temini,

DÜZELTME ÇALIŞMALARINDA HATA YAPILMASI (41'E, 41 UYGULAMASI)

Teknik hata nedeniyle 41 uygulanmak suretiyle düzeltmeye tabi tutulan bir parselde, düzeltme sırasında da gerekli dikkat gösterilmeyip, yine hata yapılırsa, buna yeniden 41 uygulanabilecek midir.?

Öncelikle, dikkatsiz bir çalışma sonucu teknik bir hata yapılmıştır. Bu hata düzeltilirken aynı dikkatsizlikle yeniden hata yapılması şeklinde bir durumla karşılaşılması hiç doğru bir olay değildir. Böyle bir olay parsel maliklerinin kadastraya ve kadastrocuya güvenini sarsar. Hiç bir kadastrocu “41 uygulanırken yine hata yapılmış buna yeniden bir 41 uygulanabilir mi?” sorusunu sormak durumuna düşmemelidir. İlk düzeltmeyi dikkatli, hassas ve kontrol sistemini en iyi şekilde çalıştırarak yapmalıdır.

Ama her şeye rağmen düzeltme anında hata yapılmışsa buna yeniden 41 uygulanıp düzeltme yapmaya engel bir mevzuat yoktur... Hata, yine idarenin sebep olduğuna bir hata olduğundan ve vasıf ve mülkiyet değişikliğine neden olmadığından, aynı parsel için ikinci bir 41 uygulamasında sakınca bulunmamaktadır.

İlk 41 düzeltmesi doğru olmasına rağmen de ikinci bir 41 uygulaması gerekebilir.

Şöyleki; Henüz sayısal çalışmalara başlanmamış bir tarihte 41 uygulanıp teknik hata düzeltmesi yapılmış ve yüzölçümü THOMSON metodu ya da plânimetre ile hesaplanmıştır. Yapılan düzeltme tecviz dahilinde doğrudur.

Fakat daha sonra aynı parselin yüzölçümünün sayısal hesaplanması gerekebilir. Sayısal hesaplamalarda eski ve yeni hesap arasındaki fark tecviz dahilinde olsa bile sayısal hesapla bulunacak yüzölçümün tecvizesiz kesin rakamlarla tescil edilmesi gerekir... Böyle bir durum söz konusu olursa daha önce 41 uygulanmış bir taşınmaza ikinci bir 41 uygulaması da gerekebilir... Ayırma-birleştirme işlemine uğramış parsellerin sonradan sayısallaştırılması durumunda da aynı husus söz konusudur.

Hüseyin KOÇAK