

MÜLKİYET

TAPU VE KADASTRO MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ YAYIN ORGANI

Sahibi: Ergül KÖTEK (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: BİRLİK Matbaacılık - Yayıncılık Tel: 341 25 49-50

Abone Hesap No:

1) Ziraat Bankası
Ankara
Necatibey Şubesi
132902

2) Posta Çeki
191 08 07 No'lu hesap

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

İÇİNDEKİLER

- 2 İmar Parselinin, Kadastro
Parselinin Bulunduğu Yerden
Tahsis Edilmesi
Hüseyin KOÇAK
- 7 Bölge Müdürlüğü'nün Görevleri
Burhan USTA
- 14 Gayrimenkul yatırım Ortaklıkları
Özkan SUSAR
- 16 Kaçak Yapılaşma-Çarpık
Kentleşme
Selahattin ELALMIŞ
- 18 Şu'fa Hakkı
Süleyman KOÇAK
- 20 Çağdaş Kadastro ve Bilgi
Sistemleri Üzerine Bir Deneme
Murat Selim ÇEPNİ
- 25 Türkiye Kadastrounun Mevcut
Durumu ve Özellikleri
Şaban İNAM

Yazı İşleri'nden

Mülkiyet'in 49'uncu sayısı ile birlikteyiz.

Çağımızın başdöndürücü hızında yoluna güvenle ilerleyen Türkiye'yi Dünya'nın her yerinde; her önemli başarısında, her önemli konuda görmek mümkün.

Avrupa Birliği'ne üye olma yolundaki çabalarımız, bu konuda siyasi, sosyal, hukuki alandaki yeni düzenlemelerimizle birlikte, ayrıca globalleşmenin de verdiği hızla beraber ülkemiz her alanda gücünü göstermekte.

Son zamanlarda sporda, sanatta, iş dünyasında, tıpta yaşanan başarılar ülkemizde bir şeylerin değişmeye başladığının, artık bir dönüm noktasında olduğumuzun işaretleri. Nitekim yan sayfada görülen resim bunun en güzel örneği.

Halkımızın toplumsal olaylara artık daha fazla katılımı bunun getirdiği şeffaflaşma ve bu durumun meclise, hükümete ve idarelere getirdiği bilinçle ve bu konuda basınımızın da katkısıyla toplumsal bir uyanış her yerde gözlenmekte.

Bu nedenlerle el ele gönül birliği ile ülkemizi, dolayısıyla kendimizi daha iyi yerlere taşıma konusunda elimizden gelen her türlü çabayı göstermek bir vatandaşlık borcumuz.

Bu yolda yürüdükçe inşallah daha güzel günleri göreceğiz.

Yine bu sayımızda da oldukça faydalı olacağına inandığımız makaleleri bulacak ve yararlanacaksınız.

Dergimize makale yazma konusunda son günlerde artan ilginin devamı dileğiyle bir sonraki sayımızda buluşmak üzere.

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

İMAR PARSELİNİN, KADASTRO PARSELİNİN BULUNDUĞU YERDEN TAHSİS EDİLMESİ

Hüseyin KOÇAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

I – AYNI YERDEN İMAR PARSELİ VERİLMESİ

18'inci madde Uygulama Yönetmeliğinin 10/a maddesi; "Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin, mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır"; 10/b maddesi ise; "Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır" hükmündedir.

Bu hükümler gereğince, yeni oluşan imar parselleri hangi kadastro parseli üzerine rastlıyorsa, mümkün olduğunca o parseli karşılık tahsis edilmelidir.

Konuyla ilgili Danıştay kararları da aynı doğrultudadır. Nitekim Danıştay 6.Dairesinin 21.01.1998 tarih, E.1997/810, K.1998/460 sayılı kararı; "Davacı payının, kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde değerlendirilmesi gerekirken, hukuki ve teknik zorunluluk bulunmadığı halde kendisine başka bir adada oluşturulan parselden pay verilmesi hukuka aykırıdır." şeklindedir.

II – AYNI YERDEN İMAR PARSELİ VERİLEMESİ

Düzenleme sonucu oluşan imar parselleri düzenlemeye giren hangi kadastro parselleriyle çakışıyorsa o parsel malikine tahsis edilmesi gerekir.

Ancak, bilindiği üzere imar uygulaması, mevcut kadastro parsellerinin hamur işlemine tabi tutulup, yeni bir düzenleme suretiyle yapılmaktadır.

Bu düzenleme sırasında, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve

karakol gibi kamu hizmetleri için gerekli tesislerin de oluşturulması gerekmektedir. İşte bu tesisler için düzenleme sahasında yer ayrılmak durumundadır. Bu tesisler düzenleme sahasında daha önce de kamuya ait yerlere rastlayabileceği gibi özel mülkiyete konu kadastro parsellerine de rastlayabilir. O nedenle de düzenleme sahasındaki kadastro parsellerine karşılık aynı yerden imar parseli vermek mümkün olamamaktadır. Bu durum, yalnızca ilgili parselleri etkilemekle kalmaz. Kamuya ait herhangi bir tesise rastlamayan kadastro parselleri de bu durumdan etkilenir.

O nedenle de aynı yerden tahsis her zaman mümkün olmayabilir. Bu halde de yine Yönetmelikte belirtildiği üzere, mümkün mertebe aynı yerden, bu mümkün olmadığı takdirde en yakınındaki parsellerden yer verilmek durumunda kalınacaktır.

DANİSTAY Kararları:

* **Özet:** "İdare Mahkemesince; parselasyon işlemi, 'yeni oluşan imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı' kuralına uyulmadığı gerekçesiyle iptal edilmiş ise de, aynı yerden parsel tahsisinin mümkün olup olmadığı hususları incelenmeden karar verilmesi doğru değildir"

"..... 3194 sayılı Yasanın 18 inci Maddesi Uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin, düzenlemeyle oluşan imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki parsellere tahsisinin sağlanacağı yolundaki 10/a madde hükmü ile yasa koyucu, teknik yünden imkan olması halinde taşınmaz sahibine aynı yerden veya yakınından arsa tahsisini

öngörmektedir. Teknik yönden bunun mümkün olmaması halinde taşınmaz sahibine başka bir yerden tahsis yapılması da kaçınılmaz olacaktır.” (Danıştay 6.Dairenin 21.05.1990 tarih, E.1989/239, K.1990/1008 sayılı kararı.)

* **Özet;** “Davacıya parselasyon sonucu büyük olan kadastral parselden daha fazla alanlı müstakil imar parseli verilerek bu şekilde yapılaşma hakkının arttırılması ve kalan kısmı için de teknik zorunluluk nedeniyle başka parsellerden hisselendirilmesi hususları gözetilmeden mahkeme bilirkişi raporuna dayanılarak işlemin iptaline karar verilmesi yanlıştır.” (Danıştay 6. Dairenin 05.03.1993 tarih, E.1992/1325, K.1993/832 sayılı kararı.)

III- İMAR PARSELİ TAHSİSİNİN İDEALİ

Yeni oluşan parsellerin ideal tahsisi kadastro parseliyle aynı yerde olmasıdır. Kadastro parsellerinin hamur edilmek suretiyle yeni bir düzenleme yapılması ve ayrıca kamu yararı için gerekli tesislere yer ayrılması nedeniyle bu her zaman mümkün olamamaktadır.

Ancak ideal olanı aynı kadastro parseline rastlayan imar parsellerinden yer tahsis edilmesidir. Bu durum iki açıdan önemlidir;

Birincisi; İmar plânı bulunmasına karşılık henüz uygulama yapılamıyorsa aynı Yasanın 15 ve 16’ncı maddeleri gereğince tanınan olanaklardan yararlanabilmesi,

İkincisi ise; Kadastro parselinde bina bulunuyorsa, ilgisinin bu binadan mahrum edilmemesi ve de yeni bina yapmasına olanak sağlamasıdır.

A- 15 ve 16’ncı Maddelere Göre İmar Parselinin Oluşması

Yapılan düzenlemede ideal olanı, yeni oluşan imar parselinin, hangi kadastro parseline karşılık tahsis edilmişse o kadastro parseliyle aynı yerde olmasıdır. Çünkü;

İmar plânlarının uygulanmasında, teknik olarak uzman kişilerin yanı sıra maddi olanaklara da ihtiyaç bulunmaktadır.

İmar plânı bulunmasına karşılık, belediyelerin maddi olanaksızlıklar nedeniyle plân uygu-

lamasını hemen yapamamaktadır. Ancak 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16’ncı maddeleri gereğince imar parsellerinin oluşturulması mümkündür. Şöyle ki;

İmar Yasasının 15’inci maddesinin bir ve ikinci fıkrası; “İmar plânlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon plânı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu plânlara uygun olması şarttır” hükmündedir.

Aynı konu, Uygulama Yönetmeliğinin 15’inci maddesinde yer almıştır. 15’inci madde; “Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskun alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaatı üzerine imar plânı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir ” şeklindedir.

Bunun götürdüğü sonuç da şudur;

* Eğer, bir kadastro parseli üzerinde müstakil bir (veya birkaç) imar parseli rastlıyorsa, o kadastro parselinin maliki, parselini imar plânına göre ifraz ettirebilir. Böylece bu parselin malikleri, 18 uygulaması yapılmaksızın 15 ve 16’ncı maddeler gereğince, imar parsellerine kavuşabilmekte ve yine imar plânında öngörülen nizama uygun binasını yapabilmek için herhangi bir engel de kalmamaktadır.

Uygulamada; yapılan ifrazda yola ya da yeşile giden kısım varsa o kısımlar terk edilebilmekte ve eğer imar parseli oluşturabilmek için bir miktar yoldan ihdas gerekiyorsa, belediye adına bu ihdas da yapılp, ilgili parselle birleştirilerek belediye tarafından satışı yapılmaktadır.

* Buna karşılık kadastro parseli kamuya ait tesislere rastlayan ya da bu tesislere rastlamasa bile, zorunlu olarak bir başka yere kaymış parsellerin malikleri; kadastro parsellerine karşılık tahsis edilen imar parsellerine kavuşabilmeleri (ve bina yapabilmeleri için) 18’inci madde uygulamasını beklemek zorunda kalamazlar.

NOT:

1 – 15 ve 16'ncı Madde Eşitliğe Aykırı

İmar plânı bulunup da henüz uygulama yapılmamış yerlerde; 3194 sayılı İmar Yasasının 15 ve 16'ncı madde uygulamasıyla, bu maddelerden yaralanan kadastro parselleriyle, yararlanamayan kadastro parselleri arasında bir eşitsizliğe sebebiyet verildiği,

2 – 15 ve 16'ncı Madde Uygulamasında İmar Yolu Sorunu

15 ve 16'ncı madde gereğince oluşturulan imar parselinin –*zeminde kadastro yolu ile imar yolu çakışmıyorsa*– imar yolunun henüz açılmamış olması nedeniyle bu parselin ön cephesinde yol oluşturulsa bile devamında yola ulaşmak sorunu oluşacağı,

Konularındaki görüş ve endişelere katılmaktadır. (*)

3 – 15 ve 16'ncı Maddeler Gereğince Yola Terk

Yasanın 15'inci madde birinci fıkrasında; "*İmar plânlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmez...*" şeklinde bulunduğu için, 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yapılan ifrazlarda yola ve yeşile terk yapılmasının doğru olmadığı şeklindeki görüşe (**) ise katılmamaktadır.

Zira, bu hükümden, imar plânındaki şekline aykırı olarak bu tesisleri parçalara ayıracak ifraz ve tevhitler anlaşılmalı, bu tesislerin oluşmasını sağlayacak şekilde, bu tesislerin dışındaki parsellerden yapılacak terkin kastedilmediğinin anlaşılması gerektiği düşünülmektedir.

İmar plânı bulunmasına karşın henüz imar uygulaması yapılmamış yerlerde 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince yapılan ifrazlarda yola terk de bulunabilmektedir. Bu tür terklere Danıştay'ın yaklaşımı; *İmar mevzuatında, ilgililer tarafından yaptırılacak ifraz işlemlerinde, gayrimenkulün imar plânına göre, yola ve yeşile giden kısımların bedelsiz olarak belediyeye terki şeklinde bir hüküm*

bulunmamaktadır şeklindedir.

Yasanın 15 ve 16'ncı maddelerinden yararlanabilen ve yararlanamayan parseller arasında bir eşitsizliğin varlığına katılmaktadır. Ancak bu maddeler yürürlükte değildir. Bu maddelerin amacı, 18'inci madde uygulaması henüz yapılmayan yerlerde imar parsellerinin oluşturulabilmesidir.

Bu maddeler gereğince yapılan uygulama, başlı başına bir yola terk işlemi değil, imar parsellerinin oluşturulması işlemidir. Kadastro parseliyle imar parselinin tam olarak çakışması beklenemez. O halde imar parseli oluşturulurken kadastro parselindeki bir kısım yer imar parselinin dışında kalabileceği gibi bir kısım yerin de dışarıdan eklenmesi gerekebilir. O nedenle işlemin bir yola terk işlemi olarak algılanıp, yasada bu yönde bir hüküm yoktur şeklindeki görüşe katılmamaktadır.

3194 sayılı Yasanın 15 ve 16'ncı maddesi yürürlükte olduğu sürece, bu maddeler gereğince –*imar plânına uygun parseller oluşturmak için*– yapılacak ifrazlarda yola terkin de bulunması yasaya aykırı sayılmamalıdır.

4 – Madde: 15 ve 16'ya Göre Uygulama

3194 sayılı Yasanın 15/2'nci maddesi; "*İmar parselasyon plânı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin, bu plânlara uygun olması şarttır*" hükmündedir.

Madde metninde geçen "**Plân**" değimin-den, imar plânı değil, parselasyon plânı anlaşılmalıdır. 15 ve 16'ncı maddeler halen yürürlükte değildir ve bu maddeler yürürlükte olduğu sürece; bu maddelere dayanılarak işlem yapılabilecektir.

* 15 ve 16'ncı maddelerin, parselasyonu tamamlanmış olan alanlardaki parsellerin tevhit ve ifrazı ile imar plânı kapsamı dışında kalan kadastro parsellerinin yönetmelikte belirtilen esaslar dahilinde ifraz işlemlerinin yapılması amacıyla kullanılması uygun olacaktır.

15 ve 16'ncı maddeler gereğince alınacak *encümen* veya *il idare kurulu* kararlarında, çalışma yapılan parseller, çalışmanın kapsamı,

(*) Cemal İŞLEVİCİ, İmar Uygulamaları ve Harita Uygulama Yükümlülüğü Panel Bildirimi 1999/ANKARA

yapılan işlemin cinsi, yasanın hangi maddesi uyarınca yapıldığı, yapılan işlemin kısa özeti açıkça belirtilmelidir. Yani karar okunduğunda hangi parsellere, hangi maddeye göre hangi işlemin uygulandığı en küçük bir tereddüde meydan vermeden anlaşılabilir.

Alınan kararlar ekleri ile bütün olduğundan işleme ait tüm teknik ve hukuki evraklar tanzim edildikten sonra işlem encümenine sevk edilmiştir. Şayet işlem encümen tarafından uygun görülüp onaylandığı takdirde encümenine sunulan tüm evrakların uygun bir yerine "Belediye Encümeni/ İl İdare Kurulunun gün ve sayılı kararı ile onaylanmıştır" notu düşülüp, ilgililerce imzalanıp, mühürlenmelidir. Yani önce encümenince uygun kararı alınıp, sonradan belgelerin düzenlenmemesi gerekir. (**)

5.- Res'en İfraz ve Tevhit Yapılamaz

3194 sayılı Yasanın 18'inci madde uygulaması belediye (ya da il idare kurulu) tarafından res'en yapılan bir uygulamadır. Parselasyon plânı bulunduğu halde henüz uygulama yapılmamış ve aynı Yasanın 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince uygulama yapılmak durumunda ise, o takdirde; ilgililerin talebi gerekmektedir.

Halbuki uygulamada bu kurala aykırı davranıldığına tanık olunabilmektedir. Bazı belediyelerin 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16'ncı maddelerine aykırı şekilde, şahıslar adına kayıtlı bir iki taşınmazı, kayıt maliklerinin tamamının talebi aranmadan tevhit ve ifraza tabi tuttukları ve uygulamaya konu taşınmaz maliklerinden ya da hissedarlarından birinin talebini esas alarak diğer taşınmazları da uygulamaya soktukları ve imar parsellerini oluşturdukları; uygulamaya konu encümen kararında ve tescil için tapu ve kadaströ idaresine gönderdikleri yazıda ise res'en yapılan bu uygulamanın 3194 sayılı İmar Yasasının 18'inci maddesi yani arsa ve arazi düzenlemesi olduğunu ve askı ilânının yapıldığı belirtilerek uygulamanın 3194 sayılı Yasanın 19'uncu maddesi gereğince tescilini istedikleri görülmektedir.

Fakat söz konusu uygulamanın evrakı incelendiğinden uygulamaya giren parsel büyüklüklerinin 18'inci madde uygulamasını gerektirir

büyükte olmadığı, bir iki ufak kadaströ ya da imar parsellerinden ibaret olduğu anlaşılacaktır.

Oysa, 3194 sayılı İmar Yasası 18'inci Madde Uygulama Yönetmeliği 5'inci maddesi, düzenleme sahasının müstakil bir imar adasından küçük olamayacağı, ancak, imar adasının büyük kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmın da birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifrazı yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadaströ parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu edilebilir hükmüne havidir.

Dolayısıyla 18'inci madde uygulaması yapılacak düzenleme sahası en az müstakil bir imar adası olmalı ya da imar adasının büyük bir bölümü daha evvelki uygulamalarla teşekkül etmiş olmakla birlikte birkaç parselde 18'inci madde uygulaması adı altında yapılacak tevhit ve ifrazlarla imar adasının tamamı oluşacaksa o bir iki parselde de imar düzenlemesi yapılabilir.

Bu nedenle bu tanıma uymayan ve belediyelerce 18'inci madde uygulaması adı altında tescil için tapu ve kadaströ idaresine gönderilen bir iki adet parselde yapılan tevhit ve ifraz işlemleri taleplerinin reddedilmesi ve 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16'ncı maddesi gereğince ilgililerin tamamının talebi ile işlem yapılması gerekir.

* Bu genel kuralın bir istisnası 2981 sayılı Yasanın Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 26'ncı maddesidir. Sözü edilen Yönetmeliğin 26'ncı madde 2'nci fıkrası şöyledir; "İslah imar plânına konu olmayan hisseli araziler üzerinde yapılmış binaların, mevcut olan bir yola cephesi var ise, bina maliklerinin hisse miktarları ile fiili kullanım durumlarına göre, diğer hissedarların muvafakatleri aranmaksızın ifrazı yapılır."

Bu itibarla, yukarıda belirtilen istisnai durum dışında ayrıca belediyelerin kanunen res'en yapabilmeye yetkili oldukları 18'inci madde (Uygulama Yönetmeliğinin 5'inci maddesine uygun olmak şartıyla) ve 2981 sayılı

(**) Mehmet DOĞAN, İmar Uygulamaları ve Tapu Kadaströ İlişkileri, Tapu ve Kadaströ Dergisi, 1996 Sayı: 19

Yasa uygulamaları hariç belediyelerce yapılan ve tescil için gönderilen, res'en ifraz ve tevhit uygulamaları ret edilmeli, uygulamanın 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16'ncı maddesi gereğince tüm ilgililerin muvafakati alınarak ıslah suretiyle, işlem yapılarak tescil sağlanmalıdır.

B – Binanın Korunması ve/veya Yeni Bina Yapılabilmesi

Yapılan düzenlemede ideal olanı, yeni oluşan imar parselinin, hangi kadastro parseline karşılık tahsis edilmişse o kadastro parseliyle aynı yerde olmasıdır. Çünkü;

Tahsis edilen imar parseli, kadastro parseliyle çakışmıyorsa, ilgisinin, imar parselini oluşturup imar nizamına uygun binasını yapmadığı gibi, kadastro parselinde herhangi bir bina varsa bunu da bir süre sonra terk etmek durumunda kalacaktır. Halbuki imar parseliyle kadastro parseli aynı yere rastlamış olsa idi; oluşan imar parseli içinde kalacak bina imar nizamına aykırı olsa bile, imar nizamına uygun yapıyı yapıncaya kadar yine bu yapıdan yararlanmış olacaktır... İlgilisi imar parseliyle birlikte imar nizamına uygun yapıyı hemen yapamayabilir zira maddi olanaksızlık yalnızca belediyelere özgü bir durum olmayıp, düzenleme sahasındaki parsel malikleri için de geçerlidir.

NOT:

Özellikle de kadastro parseli ile imar parseli çakışmasına ve 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yapılan ifraz işlemiyle oluşturulup, içerisine imar nizamına uygun yapı yapılan parsellerin; daha sonra yapılacak 18 uygulamasında başkası adına tahsis edilmemesi gerekir.

IV – AYNI YERDEN YA DA YAKININDAN YER VERİLEMEMESİNİN DOĞURDUĞU SONUÇ

Dağıtımda ideal olan, imar parselinin aynı yere rastlayan kadastro parseli malikine tahsisidir. (Uyg.Yö.md:10/a)

Bu sağlanamıyorsa yine Uygulama Yönetmeliği gereğince tahsis mümkün mertebe en yakın yerden olması gerekmektedir... Bu yakınlıkta kıstasın ne olacağı konusunda yönetmelik-

te bir açıklık bulunmamaktadır. Ancak bu konudaki Danıştay kararları, bu yakınlığı, aynı ada içinde olarak belirlemiştir. Aksi halde düzenlemenin iptaline sebep sayılmıştır.

Aynı ada içerisinde verilecek yer; düzenlemeye tabi kadastro parseli üzerine denk gelen imar parselinin bulunduğu ada anlaşılmalıdır.

Aynı ada içinden yer tahsis etmek de her zaman mümkün olmayabilir. Zira, uygulamaya tabi kadastro parseli kamu hizmetine ayrılmış tesislere rastlayabilir. O nedenle de kadastro parselinin bulunduğu yerden imar parseli tahsisi mümkün olmayacağından, başka bir yerden imar parseli tahsisi zorunlu olacaktır.

O takdirde bu kadastro parseline karşılık tahsis edilecek imar parselinin verileceği yer özellik arz etmektedir.

Bu özellik, eşdeğer yer verilmesi şeklinde olacaktır. Örneğin; 5 katlı bir ticaret alanında kalan bir parsel için dağıtımda 2 katlı konut alanının verilmesi, yasada öngörülen amaca uygun değildir. Tersine bir dağıtım için de aynı sonuç geçerlidir.

Aynı yerden imar parseli verilemeyen durumlar için esnekliği olan Danıştay kararları da mevcuttur. Nitekim; teknik nedenlerle bulunduğu yerden imar parseli verilemeyen kadastro parseline karşılık, mümkün olduğunca en yakından yer verilebileceği yolunda, bu konuda esnekliği olan kararları da mevcuttur.

Burada önemli olan, düzenlemeyi yapan idarenin keyfi muamele yapmayıp iyi niyet ve teknik olanaklar ölçüsünde hareket etmesidir. Aksi halde keyfi işlem gerekçesiyle iptale konu edilebilmektedir.

E – TAHSİS MİKTARININ BİR İMAR PARSELİNDEN KÜÇÜK OLMASI

Düzenleme sahasında bulunan ve gerekli DOP miktarı düşüldükten sonra, kalan miktarın bir imar parselinden küçük olması ya da diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil bir imar parseli verilememesi durumunda da Uygulama Yönetmeliğinin 10/c maddesi gereğince *Kat Mülkiyeti* esaslarına göre şuyulandırma yapılabilir.

BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖREVLERİ

Burhan USTA
Bölge Müdürü

Bölge Müdürlükleri, Genel Müdürlüğü-müzün kalkınma planları ve yıllık programlara uygun olarak yürüttüğü hizmet üretimine paralel olarak bağlı illerde;

* Ülkemiz topraklarının Bölge dahilindeki kısımlarının Genel Müdürlüğümüzce hazırlanan ana plan dahilinde ölçülmesi ve kadastral topoğrafik haritaların düzenlenmesi,

* Taşınmaz mal malikleri ile üzerindeki aynı ve sınırlı hak ve mükellefiyetlerin belirlenmesi,

* Gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mallarla ilgili her türlü akit ve tescil taleplerinin karşılanması,

* Hazinesinin sorumluluğu altında modern ve düzenli Tapu Sicillerinin tutulması,

* Hizmetlerin en iyi ve süratli bir şekilde yapıp vatandaşa sunulması için bağlı birimlerin;

- Personel ihtiyaç ve hareketlerinin takibi,

- Malzeme ve donanım temini,

- İş verimi ve akışının yakından izlenmesi,

* Tapu Sicil Müdürlüklerince verilen ve itiraz edilen ret kararlarının birinci derecede incelenerek karara bağlanması, itiraz halinde konunun Genel Müdürlüğe intikal ettirilmesi,

* Müfettişler tarafından düzenlenen cevaplı raporlarda görüşünün bildirilmesi,

* Teknik ve uygulama niteliğini kaybeden kadastro paftalarının yenilenmesine ilişkin önerilen Genel Müdürlüğe sunulması,

* Bağlı birimlerin Bölge Müdürlüğü elemanları vasıtasıyla periyodik olarak denetimi,

* Uygulamada ortaya çıkan hukuki ve teknik konulara çözüm getirerek, ilgili müdür-

lüğe gereken talimatın verilmesi veya görüş belirtmek suretiyle Genel Müdürlüğe sunulması,

* Genel Müdürlükçe verilen talimatları bağlı müdürlüklere ileterek takibinin yapılması,

* Bölgesi içerisinde Bilgi işlem, otomasyon, donatım ve destek hizmetlerine ilişkin her türlü tedbiri almakla görevlidirler.

Bu görevler kapsamında Bölge Müdürü olarak en son görev yaptığım Samsun Bölge Müdürlüğünde

* Bölge Müdürlüğü bünyesinde otomasyon grubu ve bilgi işlem odası oluşturuldu.

* Otomasyon grubunun müdürlüklerin istek ve ihtiyaçlarını yerinde karşılayarak personele eğitim vermeleri sağlandı.

* Müdürlüklerin aylık kontrolleri yapıldı.

* Müdürlüklerin eksik donanımlarını gidermeleri için çalışmalar yapıldı.

* Bazı müdürlüklerin hizmet binalarının ve demirbaşlarının değiştirilmesi için çalışmalar yapıldı ve Müdürlüklerin daha iyi hizmet verebilecek hale gelmeleri sağlandı.

* Tapu Sicil Müdürlüklerinde Tapu kütüklerinin bilgisayara aktarılması işlemine hız verilmesi sağlandı.

* Otomasyon çalışmalarına hız vermek için son bir yılda 125 bilgisayar alınması sağlandı.

* Bölge binasında tapu arşivi kuruldu, teknik arşiv yeniden düzenlenerek modern hale getirildi.

Bunların yanısıra;

* Bölge dahilindeki tüm Kadastro ve Tapu

Sicil Müdürlüklerinde yerinde denetim yapılarak, görülen genel eksikliklere göre bir genelge hazırlandı. Hazırlanan genelge müdüriyetlere gönderilerek bu genelge hükümlerine göre işlem yapılması sağlandı. Genelgenin içeriği aşağıda izah edilmiş olup, her Bölge Müdürlüğünde olabilecek eksikler olduğu için bu genelgenin diğer bölge müdürlüklerinde de faydalı olacağına inanıyorum.

1- Yaptığım denetimlerde bilgilendirme dosyaları hazırlanması istendiği halde, bilgilendirme dosyasının hazırlanmadığı, hazırlanmış olanın ise eksik ve dağınık halde olduğu görülmektedir.(Belgeler istenildiği anda yetkiliye verilmesi gerekir)

2- Genel Müdürlüğümüz Müfettişlerince yazılan teftiş defteri ve cevaplı raporlarla ilgili yazışmaların bulunmadığı, dağınık halde olduğu, cevaplı raporlara gelişigüzel cevap verildiği gözlenmektedir.

3- Personel özlük dosyalarının, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Evrak ve Dosya Yönetmeliği'nin 20/1, 20/2 ve 20/3. maddelerine göre tanzim edilmediği, tanzim edilenin de gelişigüzel yapıldığı görülmektedir.

4- Her Müdürlük mutlaka devir teslim işlemlerini, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Levazım İşleri İzahnamesine göre yapması gerekmekte olup, buna uyulmamaktadır. Bu konuda 1997/4 sayılı genelgeye uyulması gerekmektedir. Ayrıca Döner Sermaye Demirbaşlarında 1998/9 sayılı genelge gereğince hareket edilmesi gerekmektedir.

5- Personelin görevleri, talimat şeklinde belirtilip, kendilerine yazılı olarak tebliğ edilmemekte ve şahsi dosyalarında bulunmamaktadır.

6- Müdürlükte personelin giriş-çıkışını takip için kullanılan imza defterinin gelişigüzel tutulduğu ve takip edilmediği görülmektedir. Sabah, öğle ve akşam saatlerinde imza defterinin belli bir yere konulup, personelin giriş ve çıkışları takip edilmeli, mesaiye uymayan

personel hakkında yasal işlem yapılmalıdır.

7- Personelin kılık kıyafet yönetmeliğine uyup uymadığı, mutlak takip edilmelidir.

8- Yangın ve sabotaja karşı, imkanlar ölçüsünde, TKGM'nün 01.11.2000 gün ve koruyucu güvenlik özel talimatına uygun bir şekilde tedbirler alınmalıdır.

9- Değişen kanun, tüzük, genelge ve bu gibi talimatlar, personele zamanında duyurulmalı ve düzenli dosyalanmalıdır. Müdürlüklerin bu hususa riayet etmediği gözlenmekte olup daha dikkatli olunmalıdır.

10- 1487 sayılı genelge gereğince, mutlaka hizmet içi eğitim yapılmalıdır.

11- Döner Sermaye Sayman Mutemet Alındı Makbuzları ve Kasa Defterinin usulüne uygun tutulmadığı ve muhafaza edilmediği, kasa defteri ve Sayman Mutemet alındı makbuzlarının birbirini tutmadığı, Sayman Mute-met alındılarına özel numara verilmediği görülmektedir.

12- Teslim alınan Sayman Mutemet Alındı Makbuzları ile senetlerin birbirini tutması, biten makbuzların istenildiği zaman sayıma hazır halde bir yerde muhafaza edilmesi gerekmektedir. Bu konuda Sayman Mutemet Alındı Makbuzlarının yazıldığı defter ihdas edilecek, sayfeler çoğaltılacak, mühürlenecek, tasdiklenecek ve ilk makbuzdan itibaren Bölge Müdürlüğümüz ile irtibat kurularak işlenmesi sağlanacaktır.

13- Basılı evrak için Bölge Müdürlüğü-müze yılda iki defa düzenli talepte bulunulmalıdır.

14- Personelin sağlık raporlarının aslı veya tasdikli sureti, mülki amirden sıhhi izine çevrildikten sonra Bölge Müdürlüğümüze mutlaka gönderilmelidir.

15- Ocak-Temmuz aylarında müdürlüklerde görev yapan personelin isim listesi (kadro derecesi ile birlikte) mutlaka gönderilmelidir. Bölge dışından tayin ile gelen veya

ilk defa atanan personele fotoğraflı personel bilgi formu, el yazısıyla düzenli bir şekilde doldurtularak Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi sağlanmalıdır.

16- Mükteza istemlerinde 1993/1 sayılı genelge gereğince Müdürlük görüşü bildirilmelidir. Resmi yazışmaların, Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığının "Resmi yazışma kurallarını belirleyen esaslar" ile ilgili genelgesine uygun olarak yapılması ve 2002/3 sayılı genelgemize uyulması gerekmektedir.

17- Bir başka birime gönderilen evrak eklerinin tasdik edilmediği gözlenmektedir. Bundan böyle evrak eklerinin tasdik edilerek gönderilmesi ve tarihinin mutlaka belirtilmesi gerekir.

18- İstatistik cetvellerinin ve Bütçe Takip cetvellerinin 3 aylık dönemler halinde gönderilmesi gerekmektedir. Nasıl düzenleneceği hususunda ise Genel Müdürlüğümüzce yayınlanan ve tüm Müdürlüklere gönderilen talimata uygun hareket edilmelidir.

19- Genel Müdürlükten gelen genelge, talimat ve mal varlığı araştırma yazılarının okunmadığı ve gerekli cevapların zamanında verilmemesi anlaşılmıştır. Bu konuda daha titiz davranılması gerekir.

20- Resmi yazışmalarda Müdürlüğün başlıklı kağıtları veya başlık kaşelerinin kullanılması ve yazışmaların, Başbakanlığın 1994/9 nolu genelgesine uygun olarak yapılmadığı, evrakların konusuna göre kodlama sistemine uygun olarak düzenlenmesi ile, bundan böyle 21.04.1989 tarihinde uygulanmasına başlanan T.K.G.M. Arşiv Hizmetleri Yönetmeliğine uygun hareket edilmesi gerekir.

21- Muhafazasına lüzum kalmayan ve imha edilecek malzemeler ve evrak T.K.G.M. Arşiv Hizmetleri Yönetmeliğinin 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42. maddeleri gereğince ayıklama ve imha komisyonu oluşturularak işlem yapılmalı ve her yıl düzenli olarak uygulanmalıdır.

22- Tapu Sicil Müdürlükleri, tablo mahzen defterini tutmak zorundadır. İlk tutuşta tablo mahzen defteri iki nüsha tutulur. İkisi birden TKGM Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığına gönderilir. Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığında tasdik edilerek birisi Başkanlıkta kalır. Diğer müdürlüğe iade edilir. Daha sonra ilaveler yapıldıkça yıl sonunda Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığına bildirilir. Tüm sicillerin tablo mahzen defterine kayıt edilmesi gerekir. Tapu kütüklerinin üzerine umum/husus numarası yazılmalıdır. Tüm defter ve siciller tasdik edilmelidir.

23- Yıllık izin cetvellerinin talimata uygun olarak doldurulmadığı görülmüştür. Biten izinler kapatılarak her yılın sonunda TKGM'ne gönderilmek üzere Bölge Müdürlüğümüze gönderilecektir.(20 günlük izinler 2 defada, 30 günlük izinler 3 defada kullanılmak üzere programlanmalıdır)

24- Mahalli personellere ait terfi çizelgelerinin ilgili makama onaylatıldıktan sonra suretinin zamanında gönderilmediği tespit edilmiştir.

25- Sayman Mutemedi alındı makbuzları Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğünce Bölge Müdürlüklerine gönderilmekte, Bölge Müdürlüğü aracılığı ile Müdürlüklere dağıtmakta olup, dağıtılan makbuzlara göre Sayıştay'a teftiş verilmekte olduğundan, harici makbuz kesinlikle kullanılmamalıdır.

26- Sicili Mahallinde tutulan personelin gizli sicil raporlarının şahsi dosyalarda "usulüne uygun saklanmadığı" ve açık tutulduğu görülmüştür. Sicil raporları kapalı zarf içinde saklanmalı, yetkilisi haricinde kimse açmamalıdır.

27- Geçici işçiler işe başlatılmadan önce, Genel Müdürlüğümüzce bu konuda çıkarılan 1996/7 sayılı genelgeye uygun olarak hareket edilmeli, geçici işçilerin işe girişlerinde ve çıkışlarında form doldurularak Genel Müdürlüğe bildirilmeli ve Bölge Müdürlüğümüze de bilgi verilmelidir.

28- Sicili mahallinde tutulan personelin Mal Bildirim Beyannameleri şahsi dosyasında muhafaza edilecek ve takibi yapılacaktır.

29- Sicili mahallinde tutulan personelin Tedavi Yardım Beyannameleri takip edilecek, dosyasında bulundurulacaktır.

30- Demirbaş Eşya Tadat Mazbataları en az 4 suret olacak, 2 sureti TKGM'ne gönderilerek 1 suret bilgi için Bölge Müdürlüğüne gönderilecek, bir sureti de Müdürlükte kalacak şekilde hazırlanacaktır..

31- Kadastro Müdürlüklerinin, yıl sonunda taşıtlarla ilgili formlarını zamanında göndermedikleri tespit edilmiştir.

32- Kadastro Müdürlüklerinde çalışan işçilere ait ödenen harcamaların talimata göre zamanında bildirilmediği görülmüştür.

33- Araç görevlendirmelerinin usulüne uygun yapılması gerekmektedir. Bölge Müdürlüğüne araç ile gelişlerde Bölge Müdürlüğünden ön izin alınmalıdır. Müdürler izne ayrıldıklarında ise, mutlaka Bölge Müdürlüğüne bilgi vermelidirler.

34- Cins değişiklik işlemlerinde 1997/8 sayılı genelge gereğince hareket edilmediği gözlenmektedir.

35- Otomasyon çalışmaları ile ilgili olarak Müdürlükler, Bölge Müdürlüğünü bilgilendirmektedirler. Ancak bazı müdürlüklerin bu bilgilendirmeyi yapmayı ihmal ettikleri gözlenmektedir. Otomasyon bilgi formları bütün Müdürlükler tarafından Mart, Haziran, Eylül ve Aralık ayının son iş günü gönderilmiş olmalıdır.

36- Bazı Kadastro Müdürlüklerinin bir üst maddede belirtilen sayısal çalışma/otomasyon ile ilgili bilgileri eksik veya hatalı bildirdikleri gözlenmektedir. Bu bilgilerin ciddiyetle takip edilmesi gerekmektedir.

37- Kadastro Müdürlükleri, pafta kayıt defterlerini ve arşiv giriş-çıkış defterlerini, 1994/15 sayılı genelgeye göre tutacaklardır.

Yıl içinde yeni oluşan pafta isimleri, değişiklik çizelgeleri ile her yıl Ocak ayının ilk haftasında Genel Müdürlüğe ve Bölge Müdürlüğüne bildirilecektir.

38- Bazı Kadastro Müdürlüklerinin gerek tesis kadastrolarına ait gerekse değişiklik işlemlerine ait fenni evrakları Bölge ve Genel Müdürlüğüne süresi içerisinde devretmedikleri gözlenmektedir. Değişiklik işlemlerinde tescilden dönen fenni evraklar (tescil bildirimleri vs) kadastro müdürlüğüne ulaştığı tarihi takip eden ayın sonuna kadar Bölge Müdürlüğüne gönderilir. Tesis kadastro sonucunu oluşan 1994/1 ve 1995/8 sayılı genelgelere göre hazırlanan fenni evraklardan pafta ozalitleri, fen klasörleri ve sayısal çalışma disketi Bölge Müdürlüğüne gönderilecektir. Diğer fenni evrak ise Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Bu hususlara mutlaka uyulacaktır.

39- Hizmete Özel Harita (1/25000 ölçekli harita) ve Harita Bilgilerinin her yıl sonunda sayımı yapılarak sayım sonuçları Genel Müdürlüğe gönderilecektir. (1994/13 sayılı genelge)

40- Fenni alet ve hizmet otoların bildirimini her yıl Ocak ve Temmuz aylarında yapılmaktadır. Müdürlüklerin bu bildirimini zamanında yapmadıkları görülmektedir.

41- 4342 sayılı Mera Kanunu gereğince yürütülen çalışmalarda, yetkinin Kadastro Komisyonlarına geçmesi durumunda mera sınırlandırma ve tesbit işlemleri, kurumumuzca yapılmaktadır. Bu çalışmalardan ötürü TÜGEM ile TKGM arasında yapılan protokol gereğince kurumumuz hesaplarına bedelin yatırılması gerekmektedir. TÜGEM, Mera Komisyonu Çalışma Programı'na alınmayan köylerde, kadastro komisyonlarınca çalışma yapılmış olsa dahi bedeli ödememe eğilimindedir. Bu bedel, kadastro müdürlüklerinin pek çok ihtiyacının karşılanmasında kullanılabilmektedir. Kadastro Komisyonlarınca mera kadastro çalışması yapılan köylerin Mera Komisyonu Çalışma Programı'na aldırılmış

olması ve çalışmalara başlarken Mera Komisyonunun bilgilendirilmesi ve taleplerinin alınması ücretin tahsili açısından daha uygun olacaktır. Bu konuya kadastro müdürlükleri duyarlı olmalıdır.

42- Her kadastro çalışma alanının bir kontrol defteri bulunmaktadır. Bu kontrol defterinin usulüne uygun olarak tutulmadığı gözlenmektedir. Kadastro Müdürü ve kontrol elemanları, çalışmalarla ilgili olarak astlarına verecekleri talimatları, kontrol defterini kullanarak tebliğ etmeleri gerekmektedir. Kontrol elemanları görevlendirildikleri birliklerde işi bitene kadar kalmaları, kontrol defterini mutlaka yazmaları, 1994/6 sayılı genelgeye uyumun sağlanması gerekmektedir.

43- Sayısal harita üretiminin nasıl yapılacağı 1995/8 sayılı genelgede açıklanmıştır. Bu genelge ekindeki kontrol çizelgelerinin birçok müdürlükte kontrol elemanları tarafından doldurulmadığı gözlenmektedir.

44- Tesis kadastrosu çalışmalarında, kadastro Çalışma Alanı Teknisyenliğince tutulan senetsiz defterinin, doğru takip edilmediği gözlenmektedir. Bu defterin düzenli tutulması gerekmektedir.

45- Tesis kadastrosu çalışmalarında vatandaşların itirazları geciktirilmeden Çalışma Alanı Teknisyenliğine iletmeli, dilekçe kanunu gereğince de ilgisine yasal süreç içinde bilgi verilmelidir. Vatandaşların, kadastro ekibinin çalışmalarını tamamladığına dair tutanak düzenlenmeden önce, Kadastro Komisyonuna itiraz edebilme hakları sınırlandırılmamalıdır.

46- Belediye Encümeni ve İl İdare Kurulu kararlarında yapılacak olan işlem, tereddüde yer vermeyecek biçimde açık ve net olmalıdır. Örneğin ayırma işlemi yapılacak ise hangi parselin kaç parçaya ayrılacağı açıkça belirtilmelidir.

47- 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince yapılan uygulamalarda tescil

için uygulamanın bir ay süre ile ilan edilerek kesinleştiğine dair belge (tutanak) aranmalıdır.(İmar Kanunu Madde-19)

48- Tesis kadastrosu çalışmalarında ilgili personele yapılan ödemenin (kadastro yevmiyesi ve ek tazminat) usulüne uygun biçimde yapılması gerekmektedir. Çalışma alanına gidilmeyen günler için yevmiye tahakkuk ettirilmemelidir.

49- Tesis kadastrosu, 3091 sayılı Kanun uygulamaları ve talebe bağlı işlemlerde mükerrer yolluk (ücret) alınmamalıdır.

50-Kadastrosu yapılmış yerlere ait fen dosyalarının ön-iç kapağına dosya muhteviyatını belirtir fihrist eklenmelidir.

51- Sahtecilik olaylarının önlenmesi için 1431-1487 sayılı genelgeler doğrultusunda hareket edilmesi sağlanmalıdır.

52- Sicil raporlarının, ilgili genelge gereğince zamanında ve ilgili yerlere gönderilmesi gerekir.

53- Kadastro Müdürlüğü personeli tarafından çıkartılan tapu kayıtları ve vergi kayıtları mutlaka kontrol memurları nezaretinde çıkartılmalı, Zabıt Kayıt Defteri ve Tapu Kütükleri personele tanıtılmalı, Zabıt Kayıt Defterinde malik bölümü, geldi-gitti sütunları, irtifak hakları bölümü, rehin bölümü, şerhler bölümü, beyanlar bölümü, kayıt çıkartan personel tarafından mutlaka kontrol edilmelidir. Sicillerin uygun bir bölümüne kadastro çalışma alanının mahalle/ köy adı ile Ada/Parsel numaraları belirtilerek revizyonları yapılmalıdır.

54- Kayıtlarda bulunan şerhler, beyanlar, irtifak hakları, rehinler kadastro tutanaklarına aynen aktararak mutlaka askı ilanına yazılmalıdır.

55- Mahkemelerce istenilen evrak asıllarının kaydedildiği defterin bulunması ve her altı ayda bir evrakın akıbetinin araştırılması gerekmektedir.

56- Mühür beratının gözle görülecek bir şekilde Makam odasında asılı olması gerekmektedir.

57- Pul zimmet defterinin usulüne uygun olarak (muhasabe tekniğine uygun) ihdas edilmesi gereklidir. Bu konuda bir defter alınacak, mühürlenecek, arkası tasdiklenip işlenecektir.

58- Kadastro Mahkemesinin kesinleşen kararlarının hemen tescillerinin yapılması gerektiği ve kesinleşme tarihi esas alınarak tescil edilmesinin sağlanması, işlemi yapılan Kadastro/Tapulama tutanaklarının işlem dosyasına ilk evrak olarak konulup ilk numarayı almasının sağlanması gerekmektedir.

59- Oda demirbaş listesinin güncelleştirilip asılması gerekmektedir.

60- Resmi senetlerde silinti ve kazıntı yapıldığı, yapılmaması gerektiği, ciltlenen resmi senetler tablo mahzen defterine kaydedilip umum/husus numarası alınmalı, bu umum/ husus numarası resmi senetlerin üzerine yazılmalıdır.

61- İfraz işlemlerinde parselin kenarında yola terk varsa tapu kütüğü üzerinden ilgilinin talebiyle folye tanzim edilerek yüzölçümden düşülmeli; şayet parsel bölünüyorsa her bölüme parsel numarası verilmesi gerekmektedir.

62- Arşivlemenin Ada/Parsel'e göre değil, kütük sayfa numarasına göre yapılması gerektiği unutulmamalıdır.

63- Yevmiye defterinde son satırın boş bırakılmaması ve mutlaka doldurulması gerektiği. Bazı müdürlüklerde tarih hanesinin kırmızı renkli kalemle yazıldığı gözlenmiştir. Yevmiye Defteri siyah ve mavi renkli dolma kalemle tutulmalıdır.

64- Tapu Sicil Tüzüğüne göre, kısaltma yapılmaması gerektiği halde kısaltma işlemlerinin yapıldığı görülmüştür. Simge kullanılmaması, kısaltma yapılmaması gerekir.

65- Hibe işleminden sonra, hibe vukuat kağıdı doldurularak, vergi dairelerine gönderilmesi ve bu konuda duyarlı olunması gerekmektedir.

66- Hibe ile iktisab edilen gayrimenkul satışında, veraset ve intikal ilişik kesme belgesi olmadan işleme başlanılmaması, belgenin aranması, belge ibrazından sonra işleme başlanması gerekmektedir.

67- İfraz işlemlerinde, ifraz edilen parsel malikleri aynen yeni oluşan parsellere aktarılmalı, aktarıldıktan sonra diğer işlemlerin (tak-sim-satış..vb.) yapılması gerekmektedir.

68- Şerhlerin terkininde, terkin yapan memur tarafından parafe edilmesinin sağlanması, eskiden parafe edilmemiş ise evrak aslı dosyasından alınıp incelenerek, terkinin doğru olduğu tesbit edildikten sonra, yani işleme başlamadan önce ilgili personel tarafından parafe edilip, daha sonra işleme başlamasının temini sağlanmalıdır.

69- Kat irtifakları ve kat mülkiyetleri tek kişi için kuruluyorsa akitsiz işlemler belgesi birden fazla kişiyi ilgilendiriyorsa resmi senet tanzim edilerek işlemin karşılanması gerekir.

70- Kat mülkiyeti/irtifakı projeleri Belediyesine tasdik edilmeli, bağımsız bölüm numarası verilmeli ve kapı girişleri projeyi tasdik eden ilgili kurumun mühürü ile mühürlenmelidir.

71- Otomasyon ve sayısallaştırma çalışmalarına acele ve tam olarak geçilmesi, bu konuya özellikle ağırlık verilmesi gerektiğini son kez hatırlatmakta yarar görmekteyim.

72- Araçların ilgili şoförlere zimmetlenmesini, geçici işçilerde ise Mülki Amir oluru alınması ve her mali yıl başında işçi giriş-çıkışlarında zimmetin güncelleştirilmesi, araçların sefer görev emir defterinin düzenli tutulmasını, yapmış oldukları kilometrenin akaryakıtı göre orantılı olarak takip edilmesi ve 1995/10 sayılı genelgenin takibi gerekmektedir.

73- Her ay mutad olarak gönderilen mesai cetvellerinin düzenlenmesi ve tanziminde, 15.02.2000 tarih ve 834/1318 ile 06.05.2002 tarih ve 834/3702 sayılı genelgelere uyulması sağlanmalıdır.

74- Değişiklik işlemlerinde Serbest Harita-Kadastro Mühendislerince hazırlanan projenin; Belediye Encümen/İl İdare Kurulu Kararı alınırken parselin kaçta ayrıldığı, yola terk işlemlerindeki harflendirmenin doğru yapılması gerektiği yolunda ilgili Belediye Başkanlıklarının bilgilendirilmesi gerekmektedir. (Encümen kararlarının tam olarak işlemi yansıtmasının sağlanması)

75- 1998/4 sayılı genelge doğrultusunda elektronik aletlerin bakımı, kullanımı ve onarımı durumunda nasıl hareket edilmesi gerektiği konularında, personele gerekli bilginin verilmesi ve takibi sağlanmalıdır.

76- Çalışma alanlarında uygulanamayan Tapu Kayıtları ve uygulanamama nedenlerini

belirten liste düzenlenerek ekip görevlilerince imzalanmalı ve zabıt veya tapu kütüğüne kaydın uygulanmadığı "UYGULANAMADI" şeklinde belirtilerek ilgili Kadastro Teknisyenleri tarafından imzalanmalıdır.

77- Kütükler, yevmiye defteri ve yardımcı siciller üzerinde; herhangi bir işlem yapmadan önce, birbirini takip eden sayfa numaraları verilerek, Müdür tarafından kaç sayfadan ibaret oldukları son sayfaya yazılıp, tarih-imzamühür suretiyle onanması sağlanmalıdır. Sahife araları da ayrıca resmi mühür ile mutlak mühürlenmelidir.

78- Eski kat irtifakları, Genel Müdürlüğü-müzün 1997/10 sayılı genelgesi doğrultusunda her bağımsız bölüm müstakil sayfaya kayıt edilmek üzere kat mülkiyeti kütüklerine aktarılmalıdır.

...

DUYURU

Tapu ve Kadastro Meslek Okulu Mezunları Derneği'nin 23.02.2003 günü yapılan olağan XXII. Genel Kurulu sonucu Derneğimiz Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu aşağıdaki şekilde oluşmuş olup üyelerimize saygıyla duyurulur.

Yönetim Kurulu

Fikri Serdar ÇETİN (Yönetim Kurulu Başkanı)
Reşat ÜNAL (Asbaşkan)
Ali ÇATAL (Genel Sekreter)
Arif Önder GACEMER (Sayman)
Balat Gazi ÇALIŞ (Üye)
Mustafa Rüştü NESLİOĞLU (Üye)
Mesut ÇIVİROĞLU (Üye)

Denetim Kurulu

Hasan AĞCA
Arif AYTÜRK
İsmail ARSLAN

Adres : Menekşe 2 Sok. No: 23/4 Kızılay - ANKARA
Tel : 0 (312) 481 09 66 **Fax**: 0 (312) 425 87 67

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Özkan SUSAR
Hukuk Müşaviri

GYO'ları anonim ortaklık şeklinde kurulan ve sermaye piyasasında faaliyette bulunan ortaklıklardır.

GYO'larının gelişmiş ülkelerdeki geçmişi öncelere dayanır. Özellikle ABD'nde GYO'larının atası olarak kabul edilen Massachusetts iş ortaklıklarının ilk ortaya çıkışı 1880'li yıllara kadar uzanmaktadır. O tarihlerde anonim ortaklıkların gayrimenkul edinmelerini sınırlayan Massachusetts Eyalet Kanunlarının getirdiği kısıtlamaları aşmak için, tüzel kişiliği olmayan iş ortaklıkları şeklinde örgütlenen kuruluşlar, bu sayede hem gayrimenkul edinebiliyorlar, hem de anonim ortaklıkların ödedikleri vergileri ödemekten kurtuluyorlardı.

Amerikan Üst Mahkemesinin 1935 yılında verdiği ve anonim ortaklık sayılmak için belirlediği kısıtlar nedeniyle, iş ortaklıkları da anonim ortaklık kapsamında değerlendirilmeye ve vergi ödemeye başladılar. ABD'nde, GYO'ları 1960 yılında Ulusal Gelir Kanunu'nda yapılan değişiklikle kanuni düzenlemeye kavuştular.

Ülkemizde GYO'larına ilişkin ilk düzenleme, 1992 yılında 3794 sayılı Kanun'la değiştirilen SPK'nun 32 nci ve devamı maddelerine dayanılarak çıkarılan 22 Temmuz 1995 tarih, Ser:VI No:7 sayılı Tebliğ'dir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkarılan ve "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" adını taşıyan bu tebliğ, GYO'larının faaliyet konularını ve yatırım alanlarını gereğinden fazla sınırlandırmaktaydı. Ayrıca, portföyde nakit bulundurma konusunda esnek olmayan hükümler içeren bu ilk Tebliğ, piyasadan da gelen talepler doğrultusunda 08 Kasım 1998 tarih ve aynı adlı Seri:VI No:11 sayılı Tebliğ ile yürürlükten kaldırıldı. Seri:VI No:11 sayılı Tebliğ'de sonradan GYO'larına aynı sermaye konulmasına imkan tanıyan önemli değişiklikler yapıldı.

Yatırım ortaklıkları, sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföylerini işletmek amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır. Bir yatırım ortaklığı türü olan GYO'larını da, faaliyet alanını gayrimenkuller olarak belirlemiş ve ağırlıklı olarak

gayrimenkul yatırımlarına yönelmiş özel bir portföy yönetim şirketi olarak tanımlamak da mümkündür.

Yürürlükteki Tebliğ'in 4/a maddesinde GYO'ları; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve bu Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmıştır.

GYO'larının ana unsurları;

- 1 – Anonim ortaklık şeklinde kurulma,
- 2 – Asgari %49 oranda halka açık olma,
- 3 – Kayıtlı sermaye esasına göre kurulma,
- 4– Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresinin taşıma,
- 5– Faaliyet konusunu ağırlıklı olarak gayrimenkuller olarak belirleme şeklinde sıralanabilir.

Bu ana unsurlardan kayıtlı sermaye sistemini kısaca açıklamak gerekirse, kayıtlı sermaye sistemi; anonim ortaklıkların ana sözleşmelerinde hüküm bulunmak kaydıyla, yönetim kurulu kararı ile TTK'nun sermaye arttırılmasına ilişkin hükümlerine tabi olmaksızın sermayelerini arttırabilmelerini ifade eder.

Kıta Avrupası hukukunun etkisinde hazırlanmış olan TTK, anonim ortaklıkların sermayelerinin arttırılmasında uzun ve külfetli bir prosedür öngörmektedir. Oysa, Anglo-Sakson hukuk sisteminde benimsenen ve "authorized capital" veya "registered capital" olarak adlandırılan kayıtlı sermaye sistemi, bütün bu külfetleri ortadan kaldırarak, anonim ortaklıkların sermayelerini bir yönetim kurulu kararı ile ana sözleşmelerinde belirtilen kayıtlı sermaye tavanına kadar yükseltebilmelerine olanak tanımaktadır. GYO'larının da bu imkandan yararlanabilmesi için kayıtlı sermaye esasına göre kurulmaları öngörülmüştür.

GYO'larının ortaya çıkış nedenlerine bak-

tığımızda, iki temel neden görürüz. Bunlar; gayrimenkul finansmanında karşılaşılan zorluklar ve gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi hedefidir. Bunlar yanında, küçük tasarrufları bir havuzda toplayıp büyük gayrimenkul projelerine yönlendirmek suretiyle gayrimenkullerin yüksek getirisinden küçük tasarruf sahiplerini de yararlandırma, bu şekilde yatırımcılar için yeni yatırım alternatifleri oluşturma, sermaye piyasasını geliştirme, finansman kaynağı içindekilere ucuz fon sağlama gibi tali nedenler de GYO'larının ortaya çıkışında rol oynamıştır.

Gayrimenkuller durağan varlıklar olup, bunların menkul kıymetleştirilmesi büyük önem arz etmektedir. Çünkü, Ülkemizde milli servetin %40'ını gayrimenkul sermaye oluşturmaktadır. Gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ya da likit hale getirilmesi, sabit değerler olan gayrimenkullerin akıcı değerler haline getirilerek tedavül yeteneğini kazandırılması ve ekonomiye kazandırılmasını ifade etmektedir.

Gayrimenkul sektöründe var olan diğer bir gerçek gayrimenkul yatırımlarının büyük kaynaklar gerektiren pahalı yatırımlar olmasıdır. Küçük yatırımcıların veya bireysel girişimcilerin yüksek maliyetli gayrimenkul projelerine yatırım yapması veya bunları finanse etmesi mümkün değildir. Bu durum, küçük tasarrufları bir havuzda toplayıp büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarına yönlendirecek, tasarruf sahiplerine de gayrimenkullerin yüksek getirisinden pay alma imkanı sağlayacak, aynı zamanda fon ihtiyacı olanlara düşük maliyetli fon temin edecek araçlara ya da kurumlara gereksinim hissettirmiştir.

Gayrimenkul sektöründeki bu iki temel soruna, yani menkul kıymetleştirme ve finansman sorununa çözüm olabilecek bir seçenek GYO'larıdır. Nitekim, özellikle ABD uygulamasında GYO'ları, gayrimenkul piyasasında önemli bir rol üstlenerek sözü edilen sorunların çözümüne önemli katkılar sağlamışlardır. Yapılan bir araştırmaya göre, gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesinde başlıca yatırım eğilimini GYO'ları oluşturmaktadır. GYO hisse senetlerinin satışı suretiyle de küçük tasarruflar bir havuzda toplanarak gayrimenkul yatırımlarına yönlendirilmekte, böylelikle gayrimenkul finansmanı sorununa da çözüm sağlanmaktadır.

GYO'larının işlevlerine baktığımızda, ortaya çıkış nedenlerine paralel olarak asıl işlevlerinin menkul kıymetleştirme ve gayrimenkul

finansmanı sağlama olduğunu görürüz. Bunların yanında GYO'ları, gayrimenkul sektöründe yaygın olarak var olan gayrimenkullerin beyan değerleri ve yapı kalitesi konularındaki kayıt dışılığa son verme, sermaye piyasasını gelişmesine katkı sağlama, cazip bir yatırım alternatifi olma ve sermayeyi tabana yayma gibi işlevlere de sahiptirler.

GYO'ları bu iki temel işlevi şu şekilde yerine getirmektedirler.

Başlangıçta büyük bir sermaye ile kurulan GYO'ları, portföyüne yatırıma elverişli bulduğu gayrimenkulleri ve gayrimenkul projelerini almakta ve projeleri finanse etmektedirler. GYO'ları projenin inşaat işlerini bizzat kendileri yapamazlar, sadece finansman sağlarlar. Diğer yandan, GYO'ları halka açık şirketler olduklarından asgari %49 oranda hisse senetlerini halka arz etmek durumundadırlar. Bu hisse senetleri aynı zamanda borsaya kote edilir ve borsada işlem görür.

GYO'ları, satılan hisse senetlerinden elde ettikleri geliri yeni yatırımlarını finanse etmekte kullanmak, böylece finansman kaynağı sıkıntısını aşmaktadırlar. Aynı zamanda, borsada kolayca alınıp satılabilen ve nakde çevrilebilen GYO hisse senetleri yoluyla gayrimenkuller akıcı değerler haline getirilmiş, yani menkul kıymetleştirilmiş olmaktadır. Yatırımcı gayrimenkulün kendisine değil, GYO hisse senetlerine yatırım yaptıkları için bunları kolayla nakde çevirebilmekte ve likidite sorunu yaşamamaktadırlar.

Bu itibarla, GYO'ları menkul ve gayrimenkul yatırımlarının en iyi özelliklerini bir araya getiren ideal bir yatırım aracı konumundadırlar.

GYO'larından planlı şehirleşme, gecekondulaşmanın önlenmesi, mevcut gecekondu bölgelerinin bir plan dahilinde dönüşümünün yapılarak buraların çağdaş yaşama uygun modern yerleşim yerleri haline getirilmesi, özellikle kamu arazilerinin değerlendirilmesi ve doğal ve kültürel varlıkların korunup verimli bir şekilde işletilmesi konularında da etkin bir şekilde yararlanılabileceği düşünülmektedir. Bu nedenlerle, GYO'ları gerek vergi avantajları, gerekse yatırım indirimleri yoluyla teşvik edilmelerinde yarar görülmektedir.

...

KAÇAK YAPILAŞMA-ÇARPIK KENTLEŞME

Selahattin ELALMIŞ
Kadıköy Kadastro Müdürü

1950'lerden sonra köyden kente yoğun göç dalgası yaşanmıştır.

Gelen bu insanların konut ihtiyacı için, Devlet ve Belediyeler imar bakımından yeterince planlama yapamamış, arsa üretememiş konu kendi haline bırakılmıştır.

Bunu fırsat bilenler, kent ve arsa arazilerini, özel parsellere bölerek, gayri resmi planlayarak, tapuda küçük hisseler halinde satmışlardır.

Kent arazileri bitince kent civarında köy tarlaları özel olarak parsellenmiş, göç eden bu insanlara satılmıştır.

Meydana gelen kaçak yapılaşma ve çarpık kentleşme tapu bakımından içinden çıkılmaz bir hal almışken;

1984 yılında yürürlüğe giren 2981/3290 sayılı *İmar Affi Yasasıyla*, özel parsellerde oluşan yapılaşmalar için **İslah İmar Planları** oluşturulmuş, bu tür yerler müstakil tapulu arsalar haline getirilmiştir.

Mahalle ve köylerin plansız yapılaşmasının önlenmesi ile yeni oluşacak kentlerin daha düzenli olması hedeflenmiş, 1985 yılında 3194 sayılı *İmar Yasası* yürürlüğe sokulmuştur.

Bu Yasanın 18'inci madde son fıkrasında "*İmar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla; arsa ve parselleri hisselerine ayırarak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz*" hükmü getirilmiştir.

Böylece arazi ve tarlaların hisselerle ayrılarak özel parseller halinde satışı yasaklanmıştır.

Yasanın bu amir hükmü "*imar planı olmayan yerlerle*" sınırlı tutulmuş, imar planı olan yerlerde ise hisseli satışlara devam edilmiştir.

Kişi, taşınmazında kısıtlılık olmadan, serbest iradeyle hisse satışı yapabilmelidir.

Ancak, bu irade imar planı olmayan yerlerde kötüye kullanılmış, yıllar sonra çarpık semt mahalle ve ilçeler plansız olarak gelişimini sürdürmüştür.

3194 sayılı İmar Yasası 18'inci madde son fıkrasında plansız yerlerde özel parselasyona dayalı hisseli satışlar yasaklanmışken; imar planı olan yerlerde hisseli satışlar hangi amaçla yapılmıştır?

3194 sayılı *İmar Yasasından* önce, imar planı olmayan arazi ve tarlalarda hisseli satışlarla çarpık yapılaşma yüzeye yayılmışken; imar planı olan yerlerde ise, hisseli satışlarla çarpıklık dikey (*yukarı doğru*) devam etmiş, mevcut yasalarla da halen devam etmektedir.

Bir örnekle konuyu açıklayalım:

İmar planı içinde, müstakil tapulu bir arsa, üzerine inşa edilecek bina yüksekliği H=12.50 m. (*toprak üstünde 4 kat*)

Arsayı kat karşılığı müteahhide veren tapu sahibi anlaşma gereği kadar daire alacaktır.

İmar planına göre inşa edilecek bina bodrum kat, zemin kat ve 3 normal katlı olacaktır. Tapu sahibi arsayı 100 hisse kabul ederek, inşa edilecek binaya karşılık müteahhide anlaşma gereği 60/100 arsa payını tapuda vermeyi taahhüt etmiş, 40/100 hisseyi ise kendinde tutmuştur.

Arsa sahibi tapuda 40/100, müteahhit de 60/100 hisseye sahip olmuştur.

Müteahhit 60/100 hisseyi tapuyla aldıktan sonra arsa üzerine bodrum kat, zemin kat ve 3 normal katlı bir bina inşa etmesi gerekirken;

1 – Müteahhit ile arsa sahibi imar durumu ve projesine aykırı fazladan kat çıkmak sığınak veya kömürlükleri daire ve iş yerine çevirerek paylaşmakta, bu yerleri elde mevcut hisselerden pay vererek tapu ile satabilmektedir.

2 – Müteahhit arsa sahibinin karşı çıkmasına rağmen ve arsa sahibi bina bittikten sonra mevcut hisselerden dilediği payı vererek, kaçak daire ve işyerlerini hisseli tapu ile satabilmektedir.

Daha sonra müteahhit arsa sahibi Mahkemelik olmakta, davalar açılmakta, sonuçta buradan daire veya iş yeri alan üçüncü şahıslar maddi ve manevi mağdur edilmektedir.

Yargıtay; *Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesiyle* inşa edilen yerlerde, binanın projesine aykırı ve tamamlanmamış olması halinde; müteahhitten daire veya işyeri satın alanların tapularını arsa sahibi lehine iptal edebilmekte, böylece hisseli tapu ile daire veya dükkan satın alan üçüncü şahıslar mağdur olabilmektedir.

Projesine aykırı inşa edilen kaçak katların yıkılması ile yeni kaçakların yapılmasının önlenmesinde, mahalli belediyeler ve diğer kurumlar yetersiz kalmakta,

Arsa sahibi veya müteahhit tapuda hisse karşılığı daire satılabildiğinden kaçak kat ve çarpık kentleşme engellenememektedir.

Mevcut yasal mevzuatla kaçak yapılaşma ve çarpık kentleşme bu şekliyle devam etmektedir.

Binalarda kaçak kat yapılmasının başlıca nedeni, bu katlarda oluşan dairelere tapuda verilecek arsa payı (*hissenin*) bulunmasından kaynaklanmaktadır.

Kaçak inşa edilen katlarda dairelere verilecek tapu hissesi yoksa, Tapu Sicil Müdürlüğünde satılacak hisse bulunmadığından büyük oranda kaçak kat yapılamayacak alınıp satılamayacaktır.

Tapuya güven anlayışından dolayı, kaçak daire veya işyerinin tapusu olmadığından, bu tür yerlere talep asgari seviyelere düşecektir.

Kaçak kat yapımı sınırlanarak, ileride büyük ölçüde engellenebilir mi?

* İmar planı olan bir yerde, arsa üzerine inşa edilecek bina için, mahalli belediyeden Yapı Ruhsatı alınması İmar Yasası bakımından mecburidir.

* İmar Yasası ve Yönetmeliklerde belediyeler mal sahibinden birçok belge istemekte, bunlardan biri "*tapu veya tapu yerine geçen belge*" diğeri de "*mimari proje*" dir.

– Belediye "*arsa üzerine inşa edilecek binanın kullanım şekli ve mahiyeti ne olursa olsun.*" sunulan projede bağımsız bölüm olarak tasarlanan kısımların numaralandırılmasını istemeli,

– Bina bir bütün olarak kullanılacak olsa bile, mimari projeye bir bağımsız bölüm numarası verilir.

– Tasdikli mimari proje kaç bağımsız

bölüm ise; "**Bağımsız Bölüm Listesi**" hazırlanmalıdır. (634 sayılı *Kat Mülkiyeti Yasası 14 Mad.*)

– Bağımsız bölüm listesinde, tasdikli mimari projeye göre, mevcut bağımsız bölümlerin bulunduğu kat, bağımsız bölüm numaralı arsa payı niteliği, eklentisi, ile tapu malikleri belirlenmiş olmalıdır.

– Belediye Projesine eklenecek bu *Bağımsız Bölüm Listesi* ile arsa sahibinden TAPUDA KAT İRTİFAKI kurulmasını istemelidir.

Tapuda kat irtifakı kurulurken, arsadaki mevcut tüm hisseler bağımsız bölümlere, arsa payı olarak tahsis edileceğinden açıkta hisse kalmayacak ve Proje tapu arşivine girmiş olacaktır.

Kat irtifaklı tapunun belediyeye ibrazı ile temel üstü ruhsatı verilmelidir.

Tapuda kat irtifakı kurulmasıyla, arsa payı ve bağımsız bölüm numaralı belirleneceğinden, inşaat kaçak daire veya işyerine tapu hissesi verilemeyecektir.

Böylece kötü niyetli kimselerin tapu (*hisse satarak*) ile "**daire sattım veya daire aldım**" demesi önlenmiş olacaktır.

İstanbul'da bazı ilçe belediyeleri kat irtifaklı tapu ibrazından sonra, temel üstü ruhsatı vermekteyse de, bunun yasal bir dayanağı bulunmamaktadır.

Sonuç:

1 – Mevcut yasal düzenlemeyle, dikey kaçak yapılaşma önlenemez, sürüp gider.

2 – Kaçak katlarda oluşacak daire veya işyerlerine, tapuda hisse verilmesinin önlenmesi için temel üstü ruhsatı verilmeden önce, kat irtifaklı tapu istenecek şekilde yasal düzenleme yapılmalıdır.

3 – Çatı arası piyesi, çatı katı, çekme kat gibi mekanlar imar mevzuatından çıkarılmalı bu tür projeler kabul edilmemelidir.

4 – Mevcut binalarda kat irtifakı kurulmamış yapı bırakılmamalı, tehlike arz etmeyenler iskanlaştırılmalı zorunlu deprem sigortası ile birlikte kat mülkiyetine geçilmelidir.

5 – Bundan sonra kaçak yapı yapan veya göz yumanlara ağır müeyyideler getirilmelidir.

...

ŞUF'A HAKKI

Süleyman KOÇAK
Bafra Tapu Sicil Md. Yrd.

I – TANIM

Medeni Kanunda tanımlanan şuf'a sözcük olarak zaman anlamına gelir. Mana olarak ön alım anlamına gelmekte olup, hukuki anlamda ise *Medeni Kanunda* ve diğer kanunlarda geniş olarak tarif edilmiştir. Müşterek mülkiyete konu gayrimenkullerdeki satışlarla ilgili bir haktır.

Müşterek mülkiyette kanuni şuf'a hakkı müessesesinin *Medeni Kanunda* tesis edilmesinin iki temel hedefi vardır.

1 – Taşınmazların çok fazla hisseye ayrılarak parçalanmasını önlemek.

2 – Hissedarlar arasındaki ilişkinin devamı için araya yabancı şahısların girmesini engellemektir.(1)

II – ŞUF'A HAKKININ ÇEŞİTLERİ:

Yeni *Medeni Kanunumuzda* şuf'a hakkı eski *Medeni Kanundaki* gibi iki tür düzenlenmiş olup 732'nci maddesine Akdi (*Sözleşmeden doğan*) şuf'a ve 735'nci maddesinde de Kanuni şuf'a hakkı açıklanmıştır.

A – Akdi Şuf'a Hakkı (Sözleşmeden Doğan)

Medeni Kanunun 732'nci maddesinde tarifini bulan bu hükümden akdi şuf'a hakkının kullanılabilmesinin üç temel şartının olduğu görülmektedir.

- 1 – Yazılı sözleşmenin olması
- 2 – Tapu siciline şerh verilmesi
- 3 – Taşınmazın 3'ncü kişiye satışını öğrenme gününden itibaren 1 ay içerisinde ve her şartta sicile şerh verilmesinden itibaren 10 yıl içerisinde bu hakkın kullanılmasıdır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 55/c maddesinde

de “Sözleşmeden doğan önalım (şuf'a) hakkı sözleşmesinin şerhi için noterden düzenlenmiş sözleşme gerekir.” denmektedir.

Akdi şuf'a hakkının tapu siciline şerhi için noterden düzenlenmiş sözleşme gerekli olmaktadır.

Suf'a Hakkının Şerhi

Sözleşmeden doğan şuf'a hakkı Tapu siciline şerh edilmediği müddetçe, sadece sözleşmeyi yapanları bağlar, 3'ncü kişilere karşı ileri sürülemez. 3'ncü kişileri de bağlaması için bu hakkın şerh edilmesi gerekir. Sözleşmenin de Noterden düzenlenmiş olması lazımdır.

Bu hakkın kullanılmasında yani sözleşmenin tapu siciline şerhi için gayrimenkul malikinin veya yetkili temsilcinin yazılı talebi ile mümkündür. (2)

B – Kanuni Şuf'a Hakkı

Kanundan doğma bir haktır. Yeni *Medeni Kanunumuzun* 735'inci maddesinde düzenlenmiştir. Bu hakkın Tapu Siciline şerhine gerek yoktur. Müşterek mülkiyete konu taşınmazlarda hissedarlığın devamınca varlığını koruyan bir haktır. Hissedarlık devam ettikçe bu hakta devam edecektir.

20.06.1951 tarih ve 13/5 sayılı *Yargıtay İçtihatı Birleştirme Kurulu Kararında* şuf'a hakkının özel bir türü olan kanuni şuf'a hakkı.

“Gayrimenkul, mülkiyetinin takyitlerinden olan kanuni şuf'a hakkı taşınmazda hissedar olan şahsa diğer hisselerin 3'ncü şahsa satılması halinde o hisse müşteriye kaç mal olmuşsa o miktar ile belli bir sürede satın alınmak yetkisini veren aynı bir hak” şeklinde tanımlanmıştır. (3)

Müşterek mülkiyette hisse oranı ne olursa olsun, bu hakkın kullanımında tüm hissedarlar eşit haklara sahiptir. Ancak 634 sayılı *Kat Mülkiyeti Kanununun* 8'inci maddesinde şuf'a hakkını kısıtlayan bir istisna getirmiştir. Buna göre

"Kat mülkiyeti kurulmuş bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakına ayrılmış arsa paylarının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle şuf'a hakkı yoktur" yalnızca bir bağımsız müşterek mülkiyete konu ise paydaşlardan birisinin payının satılması halinde diğer paydaşların bu hakkı kullanmaları mümkündür. Bir istisnası da bağımsız bölüm malikleri sonradan aralarında bu konuda bir sözleşme yapmışlar ise bu hakkı kullanmaları da mümkündür.

Yine Yargıtay 6'ncı Hukuk Dairesinin 21.04.1992 tarih ve 2552/5520 sayılı kararı ile *"şuf'a hakkı taşınmazdaki payın temlik ile doğar ve satın alan 3'ncü kişiye pay kaç mal olmuşsa o bedel üzerinden diğer paydaşlara satın alma hakkı veren inşai bir haktır"* demekle bu hakkın aynı bir haktan ziyade inşai bir hak olduğu anlaşılmaktadır.

III- ŞUF'A HAKKININ KULLANMA SÜRESİ:

Şuf'a hakkının satışı öğrenme tarihinden 3 ay ve her halükârda 2 senede kullanılması gerekir. Sözleşmeden doğan ön alım hakkının şerhinin, şerhin verildiği tarihten sonra 10 yıl geçmesi ile son bulur.

Hisse satışlarında, şuf'a hakkına sahip hissedarlara satışı bildirme yükümlülüğü satıcıya aittir. Şuf'a hakkının başlangıcı satış tarihini diğer hissedarın öğrendiği günden başlar. 10 yıllık süre ise tapu sicilinde satışın yapıldığı satış yevmiyesi tarihidir.

IV – ŞUF'A BEDELİ

Bu hakkın kullanılması durumunda, şuf'a hakkı sözleşmeden doğmuşsa sözleşmedeki

bedel üzerinden, eğer sözleşmede bedel tayin edilmemişse; bedel satış bedelidir.

Kanuni şuf'a hakkında ise herhangi bir bedel olmayacağı için; bedel ve satışlara aynen uyulması gerekir.

V- ŞUF'A HAKKININ KULLANILMASINDAKİ ENGELLER :

Şuf'a hakkının kullanılmasını önleyen hukuki engellerde bulunmaktadır. Bunlar

a) İcra ve İflas Kanununa göre yapılan cebri icra satışlarında .

b) K.M.K.'nın 8'nci maddesine göre kat mülkiyeti veya kat irtifakına ayrılmış arsa paylarının satışında kullanılmaz (*ancak bir bağımsızdaki hissedarlar arasında kullanılır*)

c) Bağışta ve trampada

d) Taşınmazın belli bir şirkete sermaye olarak konmasında.

e) Mülkiyetten başka ayni ve şahsi hakların tesisinde (*intifa, sükna, üst, ipotek, kira mukavelesi*) kullanılmaz.

VI –ŞUF'A HAKKININ SONA ERME SEBEPLERİ

– Sürenin dolması ile,

– Hakkın kullanılması ile,

– Feragat: Şuf'a hakkı sahibinin haktan vazgeçmesi ile resmi olarak tapuya tescili ile geçerli olacaktır.

– Kamulaştırma ve taşınmazın yok olması ile,

– Mahkeme kararı ile: Bu hakkın terkine ve mülkiyetin şuf'a hakkı sahibine geçmesi ile son bulur.

1) Kılıçoğlu Mustafa, Akdi ve Kanuni Şuf'a Davaları. ANKARA 1997 S,15

2) G. Öcal Dörtgöz Tapu Sicil Hukuku ANKARA 1997 S. 494

3) Kılıçoğlu Mustafa –a.g.e. S.15.

ÇAĞDAŞ KADASTRO VE BİLGİ SİSTEMLERİ ÜZERİNE BİR DENEME

Murat Selim Çepni
Harita Yüksek Mühendisi
Ümraniye Kadastro Md. Kontrol Müh.

Meslek disiplinimizi oluşturan iki ana unsurdan birincisi yerin şeklinin belirlenmesi çabası ve buna bağlı olarak gelişen ölçme yöntem ve teknikleri, diğeri ise. mülkiyet olgusuna bağlı olarak ortaya çıkan kadastro ve tapulama çalışmalarıdır.

Günümüzde Harita Mühendisliği kavramı jeodezik yapılar ve bunlar üzerinden yürütülen ölçme yöntemlerinin mülkiyet, planlama ve bilgi edinme fonksiyonlarını gerçekleştirme olgusu üzerinde yoğunlaşmıştır. Çağın değişen ihtiyaç ve talepleriyle birlikte önce çok amaçlı kadastro daha sonra mekansal bilgi sistemi kavramları sektör içerisinde güncel hale gelmiş, kentsel yaşamın gereklilikleri ve bilginin ön plana çıkmasıyla kaçınılmaz olarak harita üretimi de format değiştirmek ve beklentileri cevaplamak üzere evrilmek durumunda kalmıştır. Bu noktada ortaya çıkan önemli sorunsu popülist ve göz boyayıcı yaklaşımlarla kavramın özünün ıskalanmasıdır.

Meslek ile ilgili sorunlarımızı irdelediğimiz veya gelecekle ilgili projeksiyonlar ortaya koyduğumuzda, sektöre ilişkin önermelerin odak noktasında Türkiye Kadastrosu'nun bulunduğu görülmektedir. Günü kurtarmak değil mesleğe ufuk açmak noktasından hareketle, bir mühendis bilincine sahip olarak sektör, 4 boyutlu jeodezik ağları tüm düşük dereceli kontrol noktalarına varıncaya kadar tesis etmeyi, tesis kadastrosunu bu yüzey ağları üzerine yenilemeyi ve mekansal bilgi sistemlerini çağdaş bir kadastro anlayışı olarak kurgulamayı bir kimlik sorunu haline getirmelidir.

Bu düşüncelere paralel biçimde, Türkiye kadastrosunun ve bu hizmetleri yürüten Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün nasıl yapılandırılacağı konusunda daha önce de gerçekleştirilmiş çalışmalar bulunmasına karşın, uygulamaya konulamamış, yeniden kadastro terimi ya çok uzak bir ihtimal ya da mutlak gereklilik taşımayan bir olgu olarak değerlendirilmiştir. Bu bağlamda ülke kadastrosunun mevcut durumuyla beklenen veremeyeceğine ilişkin şu saptama ve öneriler getirilebilir.

Ulusal Kadastro Hizmetlerinin Revizyonu

A- Gereklilik Olarak

I - Teknik Nedenler

1. Yüzey ağları ve Datum Problemleri:
Türkiye I. derece nirengi ağı 786 nokta üzerine kurulmuş, ölçüleri 1953 yılında bitirilerek 1954 yılında Meşedağı noktası sabit alınarak dengelenmiş ve Türkiye Ulusal Datumu 1954 (TUD-54) oluşturulmuştur. Çekül sapması bileşenlerinin matematik modele dahil edilmemesi, jeoidin bilinmemesi, gravite ağının henüz oluşturulamaması ve düşey datum tanımındaki belirsizlik nedenleriyle açı, baz ve astronomik ölçülere tam olarak getirilemeyen düzeltmeler ağda bozunmalara neden olmuştur. Bozunmalar başlangıç olarak alınan Meşedağı noktasından uzaklaştıkça artmakta, alan büyüdükçe ciddi distorsiyonlar ortaya çıkmaktadır. İhmal edilen indirgemeler yerel karakterler taşıdığından oluşan bozunmaların sistematik bir biçime sokulması veya modellenmesi mümkün olmamaktadır. TUD-54'ün, komşu ülke sınırları içinde yer alan ve bağlantı ölçüleri yardımıyla TUD-54'e eklenmiş 8 ortak nokta yardımıyla, Avrupa Datumu 1950'ye (ED-50) dönüşümü işlemi de mevcut ulusal jeodezik ağa sistematik bozunma etkileri bırakmıştır.

Getirilemeyen indirgeme ve düzeltmeler, seçilen dengeleme yöntemleri gibi hesaplamadan kaynaklanan bozunma ve distorsiyonların yanı sıra ülkemiz jeodezik ağının tektonik plaka hareketlerinin yoğun ve karmaşık olduğu bir coğrafyada bulunması ağda büyük fiziksel etkiler yaratmıştır. Depremler sırasında oluşan co-sismik etkilerle kayma, kırılma, ötelenme, çökme, dönme gibi hareketlerde $\pm 2-3$ metreyi bulan yer değiştirmeler meydana gelebilmekte, depremler sonrası post-sismik ve inter-sismik etkilerle yıllık $\pm 1-1.5$ metreye ulaşan deplasmanlar oluşabilmektedir. Plaka hareketlerine, fay zonlarına ve lokal zemin mekaniğine bağlı olarak bu konum değiştirmeler, bölgesel, yerel hatta noktasal nitelikte ve nicelikte ortaya çıkabilmektedir. Bu nedenle tam olarak belirlenmesi veya modellenmesinin kestirimi

yapılamamaktadır.

Yerel nitelikteki ağların ise benzer etkileri daha yoğun taşıdığına söylemek yanlış olmayacaktır. Hiyerarşik olarak ağ yapısı irdelendiğinde yerel ağların bağlantı noktalarından itibaren farklılaşmalar görülmekte, mevzi ağlar arasında giderilemeyecek uyumsuzluklar bulunmaktadır. Bu durum fiili çalışmalarda kullanılan poligon sistemlerine kadar taşınabilir ve hatta aynı alanda farklı zamanlarda oluşturulmuş poligon geçkilerinin birbirlerini doğrulamadığı söylenebilir.

Ülkemizde kadastro çalışmaları pek çok yerde memleket koordinat sistemi ve ülke nirengi ağlarına bağlı olmadan yerel nitelikte yapılmış olup, ülke ağının yukarıda açıklanan durumu nedeni ile çalışmaların ulusal sisteme tam bir doğrulukla transforme edilmesi olanaklı değildir. Bu mümkün olmayınca verilerin yeni kuşak nirengi ağlarına bağlanabilmesi ve tek anlamlı olarak değerlendirilebilmesi şansı da tamamen ortadan kalkmaktadır. Bugün GPS ölçme teknolojisi kullanılarak 4 boyutlu olarak üretilmiş TUTGA 99 (Türkiye Ulusal Temel GPS Nirengi Ağı) henüz yeteri kadar sıklaştırılmamış olmakla birlikte ülke kadastrasının geometrik altyapısını oluşturması açısından uygun yapıdadır. Ancak, yukarıda bahsettiğimiz nedenlerden dolayı ülke ve yerel ağlarımızın, dolayısıyla da mevcut kadastro verilerinin TUTGA 99'a dönüşümü sağlıklı bir şekilde yapılamayacağından kadastro çalışmalarının bu geometrik yapıyı baz alarak revize edilmesi daha uygun bir yöntemdir.

2. Veri Kalitesinin Yetersizliği: Tek anlamlı olarak ifade edilemeyen -ülke kadastrasına ait-konum verisi bilgilerinin mutlak konum doğruluğu da olması gereken değer çok altında kalmaktadır. Kadastro çalışmaları sırasında bağıl anlamda bir tutarlık ölçütü olan ada bazlı doğruluk tanımı günümüz beklenti ve ihtiyaçlarının çok uzağında olmakla birlikte, mevcut sistemi rehabilite etme çabası güdenler tarafından şaşırtıcı biçimde savunulmaya devam etmektedir. Mutlak olarak değerlendirilmeye alınmayan verinin, eklektik biçimde bir sistem içine yerleştirilmesi görsellik sunmaktan ve grafiksel veri olmaktan öteye geçemez, noktasal karakter taşıyan sayısal veri haline gelemmez. Böyle bir sisteme dışarıdan yeni veri ilavesi yapılmak istenildiğinde uyumsuzluk ortaya çıkacağı gibi, benzer biçimde sistemden alınan bir verinin aplikasyonunda da problem çıkacaktır.

Bunların yanı sıra herkesçe bilinmekte olan grafik paftaların durumu, paftalardaki binneler, ve de teknik hatalar gibi konular vardır. Çoğunlukla çalışma alanının merkezi olan yerleşim bölgeleri prizmatik

olarak ölçülmüş ve paftalara grafik olarak tersim edilmiştir. Bu bölgenin yerel dahi olsa bir koordinat sistemine bağlanması beraberinde sıkıntıları getirecektir. Pek çok paftada görülen parsellerin birbirlerinin üzerine binmesi de ada bazlı doğruluk beklentisinin ne denli yanlış olduğunun en basit kanıtıdır.

Kısaca özetlenen bu saptamalar altında, mevcut kadastro verisinin işlenebilirlik ve bir bilgi sistemine dahil edilebilirlik açılarından yetersizliği ve geçici çözümlenmelerle istenilen standarda getirilemeyeceği söylenebilir. Düzeltme, sayısallaştırma, dönüştürme gibi ardışık işlemler sonucunda bir araya toplanan verilerin bütünsellik içinde bir davranış sergilemeleri beklenilmemelidir. Tekrar söylemek gerekirse, altlık kadastro yenilenmeden, yapılacak çalışmalarda pek çok zaman, emek ve kaynak harcanmasından sonra elde kalacak olan, uç uca getirilmiş, tam sayısal olmayan, iki boyutlu ve düşük doğruluklu bir bilgi karmaşıklığı olacaktır.

Bu noktada ulusal kadastranın revize edilmesinden veya yeniden gerçekleştirilmesinden beklenen belirlenmiş standarda sahip veriyi elde etmektir. Çalışmaların amaç tanımlaması da veri standardizasyonunu ve kalite ölçütlerini yakalayacak biçimde yapılmalıdır. Elde edilecek ürün kesiksiz, sürekli ve sağlam bir geometri üzerinde mutlak anlamda konum doğruluğu taşıyan konum verisidir.

3. Gelişmiş Ölçme Yöntemlerine Adaptasyon Sorunu: Yukarıda bahsedildiği gibi kadastral bilgiler yerel referans sistemlere dayalıdır ve gerek ülke sistemindeki distorsiyonlar ve gerekse yerel kontrol noktalarındaki tutarsızlıklar nedeni ile tek bir referans sistemi altında toplanabilmeleri oldukça zordur. GPS gibi uydu bazlı konum belirleme yöntemleri ise küresel referans elipsoitleri kullandıklarından farklı bir datum sahiptirler. Bu teknoloji ile üretilen konum verisinin öncelikle ülke datumuna, sonra da yerel datumlara dönüştürülmesi gerekir ki, bu da pratikte mümkün olmayacak bir durumdur. Herhangi bir kadastro birimi, kendi çalışmalarında uydu bazlı bir konum belirleme yöntemini kadastral amaçlarla kullanma şansına sahip değildir, veya çok kısıtlı durumlar için bu mümkün olsa bile lokal uygulamalarla sınırlıdır. Hatta çoğu durumda mevzi koordinat sisteminden ülke koordinat sistemine geçildiğinde dahi, sonradan ölçülen detaylarla parsel verileri arasında sorunlar çıkacaktır. Pratikte sık karşılaşılan trajik denilebilecek bir olay ise, tesis kadastrasında kullanılan poligonlar ile daha sonra tesis edilen poligonlar arası farklar, dolayısı ile zemin ile paftanın örtüşmemesi ve tecavüzlerin ortaya çıkmasıdır. Görülen tecavüz veya ölçü uyumsuzluklarının bağlı

olabileceği nedenlerin fazlalığı ölçmeciyi karar verme sürecinde zor durumda bırakmaktadır. Böylece İstanbul gibi metropoliten bir alanda, 20-25 cm. civarında bina tecavüzleri yok sayılmakta, yapılan ölçmelerde zemindeki durum göz önüne alınarak işlem yapılmakta olup, sonuçta mutlak doğruluk anlamında 10 cm. ile aplikasyon yapma imkanı bulunmamaktadır.

Bu şekilde bir yanda milimetre mertebesinde çalışabilen ölçme teknikleri, diğer yanda ise kentsel arazi bedellerinin maksimuma eriştiği bir yerde mutlak anlamda desimetre mertebesinde aplikasyon doğruluğu söz konusu iken, kadastromuzun çağın gerisinde kaldığı yadsınamaz bir gerçekliktir.

Oysa, her müdürlüğümüz bugün için, kendi sabit ve gezici GPS alıcıları yardımıyla real-time adı verilen ölçü yöntemini kullanabilmeli ve ürettiği konum verisini sorunsuz biçimde kendi sistemine ekleyebilmelidir. Ölçüler ve saklı veriler arasında geçiş, sistemle veri alış verişi ve verinin aplikasyonu ölçme yöntemlerinin duyarlılığı limitlerinde sağlanabilmiş olmalıdır. Bu veriler bir bilgi sistemini oluşturur ise bu bilgi sistemi, iç ve dış konum duyarlılığı yüksek, her amaçla kullanılabilir doğrulukta verilerden oluşmalıdır ve hassas konum belirleme yöntemleriyle bütünlenmelidir. Uydu görüntüleri, veya değerlendirme imkanı bulunabilecek herhangi bir fotoğraf ile dahi rahatça karşılaştırılabilir bir geometrik althğa sahip olmalıdır.

4. Bölgesel Deformasyonlar: Ülkemiz tektonik plaka hareketlerinin yoğun olarak yaşandığı bir coğrafyada kalmakta ve fay kuşaklarındaki her deprem sonrasında ciddi zemin hareketleri oluşmaktadır. Gerek zaman içerisinde devam eden düşük miktarlı hareket, gerekse de zemine bağlı olarak deprem sırasında oluşan yer değiştirmeler sonucunda kadastral verilerde büyük farklılıklar meydana gelmektedir. Bunun yanı sıra pek çok doğal afet mülkiyet verilerinde ciddi deformasyonlar doğurmakta ve onları uygulanabilir olmaktan çıkarmaktadır. Bu tip deformasyonlar parsel bazında olabileceği gibi lokal ve bölgesel karakterler gösterebilir.

Buradan anlaşılacağı üzere kadastro verileri, zaman içerisindeki değişimleri nedeniyle elden geçirilmeli ve yenilenmelidir. Kadastronun yenilenmesinin ardından bu değişimler hakkında da fikir sahibi olunabilir. Ayrıca modern yüzey ağlarının 4 boyutlu oluşu yani zamana bağlı topoğrafik değişimler hakkında bilgi sahibi vermesinden ötürü bazı bölgeler için yeniden değerlendirme gerekliliği anlaşılabilir.

II - Yapısal Nedenler

1- Kurumsal Yetersizlik: Tapu Kadastro Genel

Müdürlüğü, yaygın örgütlenme yapısı, istihdam ettiği personel ve tarihi derinliği dolayısıyla büyük bir kurumdur. Nicelik açısından önemini yanında yüksek öğrenimli teknik personeli ve güç çalışma koşulları altında faaliyet göstermeyi başarabilen taşra birimleriyle nitel açıdan da bir ekol olarak temsil edilir. Bu güçlü yapısına karşın Genel Müdürlük ve bağlı birimlerde, üretimin olması gerekenin altına düştüğü izlenebilir.

Oysa Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü yeniden kadastro çalışması ile birlikte yapısal reformunu da gerçekleştirmeli ve ülkemizde bilgi sistemlerine öncülük eden kurum haline evrilmelidir. Yenilenmiş ulusal kadastro verilerinden oluşacak bilgi sisteminin üreticisi olan teşkilat aynı zamanda bu konudaki belirsizlik ve hukuki boşlukları da kapayacak şekilde çatı örgüt haline getirilebilir. Gerekli yasal düzenlemelerin Tapu Kadastronun, temel konumsal veri üretimi yapacak, mekansal bilgi sistemini oluşturabilecek, sisteme dahil olacak verinin standartları hakkında belirleyici olabilecek, sistemin yürütücüsü ve yaşattırmasından sorumlu olacak, kurumlar arası eşgüdümü sağlayacak ve harita hizmet üretimini koordine edecek, biçimde gerçekleşmesi için uğraş verilmelidir.

2- Sektörel Daralma ve Durgunluk: Yeniden kadastro çalışmalarının yürütülmesi için özel sektörden destek alınması kaçınılmaz görülmektedir. Bu çalışmaların hızlı ve mümkün olduğunca ekonomik şekilde bitirilerek, verilerin bir an önce kullanıma sunulması gerektiğinden, jeodezik ağlardaki sıklaştırma ve kadastral parsellerdeki ölçme işlemleri yeterlik gösteren firmalara yaptırılmalıdır. Böylece son dönemlerde durma noktasına gelen harita işlerinden dolayı güç durumdaki sektörde canlanma meydana gelecek, çalışmaların yoğun biçimde sürdürülmesiyle sektördeki işsizlik ve istihdam problemleri de aşılabilecektir.

Sektördeki daralmanın bu şekilde açılmasının ardından, bilgi sistemlerinde ikinci plana bırakılmış konum bilgisinin bu alandaki rolünün daha iyi anlaşılmasıyla birlikte, sektörümüz bilgi sistemleri konusunda da daha etkin bir duruma gelecek ve uzun vadede açılım alanı bulacaktır. Kısacası yeniden kadastro çalışmaları sayesinde, teknik hizmetlerin özel sektöre yaptırılması ve sonrasında bilgi sistemleri alanının meslek disiplinimizce daha iyi değerlendirilmesiyle sektörel daralmanın önüne geçilecek, uzun vadede çözüm getirilebilecektir.

3- Hukuki Nedenler: Kadastro verilerindeki hataların giderilmesinde bugün kullanılan mevzuat yetersiz kalmakta, gerekli iyileştirmelerin yapılması için çözüm olamamaktadır. Mevcut yasal çerçeve

içindeki hukuk anlayışı, bir yandan doğru olmayan pafta bilgilerini esas kabul etmeye devam ederken, diğer yandan yapılan düzeltme işlemlerini aykırı bularak geçersiz saymaktadır. Soruna erteleyici çözümler getirmeye dönük düzenlemelerden sıyrılarak, medeni kanun ve diğer ilgili hukuki mevzuatın -buna harita bilgilerinin erişimi ile ilgili olanlar da dahil- sektörümüz üzerindeki baskısı ve olumsuz etkilerinden kurtulmak için tüm imkanlar kullanılarak yeniden kadastro çalışmalarına imkan veren düzenlemeler yapılmalı, ve anayasal olarak kadastronun sürekliliğinin esas alınmasıyla kalıcı çözüm hedeflenmelidir. Uzgörü, sektöre ilişkin bir temel yasanın çıkarılması ve diğer mevzuatında bu yasaya uyumlu hale getirilmesi olmalıdır.

B- Yöntem Olarak

1- Yüzey Ağlarının Yenilenmesi: Türkiye Kadastrasına ait konum verilerinin sürekli, distorsiyonsuz, iç ve dış duyarlılığı yüksek, 4 boyutlu bir ağda, tek anlamlı ve mutlak konum doğruluğu yüksek olacak biçimde elde edilmeleri için geometrik yapının TUTGA 99 üzerine kurulması gerekmektedir. Ancak bu ağ yeterli sıklıkta değildir ve öncelikle TUTGA 99'un 5 kilometrelik gridler halinde sıklaştırılması gerekmektedir. Ayrıca kadastral sisteme 3. ve 4. boyutların katılabilmesi için ek ölçüler de yapılmalıdır. (presizyonlu nivelman, gravimetri ölçüleri, zamana bağlı değişimler için yinelemeli ölçmeler...). Sıklaştırma çalışmalarının esasları bakanlıklararası kuruldan çıkması beklenen yeni yönetmelikte belirlendiği gibidir. Çalışmalar sonucunda geoit modelleri de kurulmalıdır.

2-Yasal Düzenlemeler: Çalışmalar öncesinde oluşturulacak bir hukuk komisyonu tarafından kurumsal ve yapısal reformlar için gerekli yasa ve yasa değişikliği teklifleri hazırlanmalı, üniversiteler, meslek odamız, kamu ve özel sektör temsilcileri ile de hazırlanan metinler tartışılarak, sektörün tüm gücü ile siyasi erk üzerine düzenlemeler için etki yapması sağlanmalıdır. İhtiyaç duyulan değişiklikler yıllardır tartışılan ve bilinen şeylerdir ve bunların yasa diliyle derlenmesinin ardından yaşanacak sorun siyasi sorumlular ile yasa koyucunun bilgilendirilerek ikna edilmesidir. Bu sürecin gerçekleştirilmesi oldukça güç gözükse bile, on beş günde on beş yasayı çıkarabilen yasamanın, sektörel bir tavır karşısında istenilen düzenlemeleri yapabileceğine inanmak gerekmektedir. Konu soruna sahip çıkılması ve ısrarla takip edilmesidir.

3 - Sınırlandırma İşlemlerinin İhalesi: Bütçenin hazırlanmasının ardından ölçme ve sınırlandırma işlemleri hızlı bir şekilde ihaleye çıkarılmalı, özel sek-

tör devreye sokulmalı, kamunun ve özel sektörün tüm imkanları seferber edilerek sonuca gidilmelidir. Hazırlanacak projeler titizlikle gözden geçirilmeli, elde bulunan olanaklardan optimal seviyede faydalanmanın yolları aranmalıdır. Kullanılabilir, uygulanabilir ve dönüştürülebilir durumdaki veriler ayıklanarak seçilmeli, modern ölçme teknolojileri (real-time GPS, Dijital Fotogrametri vb.) yardımıyla çalışmalar hızla yürütülmelidir. Kadastro kurumları kontrollük işlevlerini, üniversiteler danışmanlık ve proje üretme görevlerini yerine getirmeli, diğer kamu kurumları da kaynak ve personel katkısında bulunmalıdır. Mevcut kadastral bilgiler bu işlerin hızlı yürütülmesinde önemli bir rol oynayacaklardır.

Her ne kadar ayakları yere değmeyen bir yaklaşım olarak görülse de, ne böylesine büyük bir çalışmayı hayata geçirmenin başkaca bir yolu, ne de bu çalışmalardan vazgeçilmesi lüksü yoktur.

4- Sözel Demografik Verilerin Derlenmesi: Klasik kadastrumuzda tasarruf işlemleri olarak bilinen aşamalar sırasında tapu bilgileri oluşturulmaktadır. Benzer şekilde mülkiyete dönük kayıtlamalar yapılırken detaylandırılmış bilgi formları kullanılabilir ve farklı nitelikler taşıyan bilgiler elde edilebilir. Bir taraftan ölçme işlemleri devam ederken, diğer taraftan kadastro ekiplerinin mülkiyet ve tapu bilgilerinin yanı sıra parselle ilişkin çeşitli veriyi de (kişilerin kimlik numaraları, arazinin kullanım amacı, toprak yapısı, yapı bilgileri, adres bilgileri vb.) toplamaları, bilgi çağında büyük değer taşıyan bir birikim sağlayacaktır. Veri tabanının zengin bir listeye sahip olması sisteme farklı alanlardan da ilgiyi getirecektir.

Geometrik yapı üzerine, sorgulanabilir, gruplanabilir, süzgeçlenebilir sözel veriler ilişkilendirildiğinde bilgi sistemi kavramı gerçek anlamını bulacaktır.

5- Bilgi Sisteminin Oluşturulması: Toplanan yüksek kalitedeki konum verisi (tek datumda, üniform, sürekli, mutlak konum doğruluğu yüksek) ile tapu bilgileri ve derlenen sözel demografik veriler üzerinden ulusal kadastral bilgi sistemi için gerekli materyal sağlanmış olacaktır. Mutfak olarak tanımlayabileceğimiz donanımın elde edilmesinin ardından iş bu materyal ile profesyonel olarak mekansal bilgi sisteminin kurulmasına kalmıştır ki, bütün çalışmaların ardından en rahat ve en keyifli aşama da burasıdır.

6- Ulusal Kadastral Bilgi Sisteminin Paylaşımına Açılması: Sistemin diğer etmenlerle birleştirilebilmesi için kurumların kendi tabaka yapılarını oluşturmaları sağlanabilmelidir. Yerel yönetimler, kamu kurumları ve diğer kullanıcılar kendi özel

yapılarını kurmak için finansman anlamında destek sağlamak durumundadırlar. Vatandaşlara devlet kapsamında hizmet sunumu, üretilen verinin ekonomik değer taşıması, belli bir yaklaşım içinde sistemden yararlanan diğer kurumlar üzerinden projenin amortismanına dönük çalışmalar, tüm proje için kaynak yaratılması anlamını taşımaktadır.

Amaç bilginin toplum yararına sunulması ve paylaşılmasıdır, ancak gerçekleştirilmesi oldukça güç olan çalışmalar için kaynak arayışı ve ekonomik değer yaratılması şu aşama da kaçınılmaz gibi görülmektedir.

7- Kadastronun Yaşatılması: Sistem yürütücüsü kurum, bilgilerin güncellenmesi ve mekansal bilgi sisteminin yaşatılmasından da sorumludur. Bu çerçevede kurumlararası eşgüdüm ve koordinasyon gerçekleştirilerek, yönetmeliklere uygun standartlarda üretimin yapılması, üretilen bilginin paylaşılarak aynı işin pek çok kez yapılmasının önüne geçilmesi, arazi tesislerinin ortaklaştırılması ve veri arşivinin oluşturulması gibi özlenen gelişmeler de mümkün kılınabilecektir.

SONUÇ: Bilgi sistemine geçişte sağlıklı bir coğrafi bilgi sistemini kurabilmek, sistemin üzerine temellendirileceği geometrik yapıyı oluşturmak ve veri kalitesini yükseltmekle mümkündür. Harita mühendisliği, temel işlevi olan konum bilgisi üretimi ile vardır, oysa bugün yapılmaya çalışılan, konum bilgisini ikinci planda bırakan, basit veri kullanımı ya da sorgulanmasına dönük çalışmaların öne çıkarılmasıdır. Buysa bir tematik haritanın tekrardan başka bir şey değildir. Coğrafi bilgi sistemi dayanak olarak sağlıklı yüzey ağlarını, altlık olarak doğru kadastro ve topografya verisini kullanmak zorundadır. Üstyapıyı sergilemek ve de aktüel talebi karşılamak telaşına kapılmakta olan sektörümüz, ürettiği düşük doğruluklu tematik haritayı ya da düşük profilde sorgulanabilir sayısallaştırılmış haritayı bilgi sistemi uygulaması olarak sunmaktan kaçınmamaktadır. Bu durum, yakın gelecekte harcanan tüm kaynak, zaman ve emeğin boşa gitmesi sonucunu doğuracaktır. Mühendislik bilinciyle hareket eden sektör, 4 boyutlu jeodezik ağları tüm düşük dereceli kontrol noktalarına varıncaya kadar tesis etmeyi ve tesis kadastronunu bu yüzey ağları üzerine yenilemeyi kimlik sorunu haline getirmelidir.

Kadaastro kavramı altlık olarak ihtiyaç duyduğu jeodezik altyapı ve destekleyeceği bilgi sistemi arasında anahtar bir role sahip olmakta ve kadastronun yenilenmesi ülke yüzey ağının sıklaştırılmasından bilgi sistemleri üretimine kadar ilerleyen bir süreç oluşturmaktadır. Böyle bir amaç tanımlaması yapıp

sektör olarak bu misyonun üstlenilmesiyle, ihtiyacı hissedilen pek çok eksikliğin aynı anda çözüme kavuşturulması mümkün olabilecektir.

Bu doğrultuda bir an önce oluşturulacak bir çalışma grubu Türkiye’de kadastryu çeşitli açılardan ele alarak bir rapor hazırlamalı ve siyasi erkin bu raporun gereklerini yerine getirmesi için örgütsel baskı oluşturulmalıdır. Çalışma grubu daha önce HAKAR projesinde izlenen yöntemle benzer şekilde oluşturulmalı ve çalışmalarını, yüzey ağlarının yenilenmesinden başlayarak kadastronun teknik ve hukuki boyutlarının geniş bir şekilde incelenmesine dayandırmalıdır. Sonuçta proje, zaman, maliyet, teknoloji kullanımı, hukuki gereklilikler vb. açıklanması gereken tüm konuları ve çözüm algoritmalarını bütünsel bir yaklaşımla ele almalıdır. Raporun çeşitli enstrümanlarla tanıtımı sağlanarak gerek sektörel bir hedef, gerekse de toplumsal bir bilinç oluşturulması sağlanmalıdır.

Doğru tanımlanmış hedeflere göre yapılacak kadastral üretim bir mekansal bilgi sistemini kendi içinden doğuracaktır. Başkaca bir ihale veya arayışa gerek kalmadan yapılacak kadastro direkt olarak kadastro bilgi sistemini oluşturacaktır. Bu anlamda yeniden kadastro ulusal kadastral bilgi sisteminin tam kendisidir.

Kadaastro çalışmaları sırasında teknik çalışmaların özel sektörden yararlanılarak yapılması özel sektörümüze de açılımlar getirecek, istihdam sorunu büyük ölçüde aşılabilecektir. Kadaastro teşkilatının işin tasarruf boyutu ve teknik çalışmaların kontrolünden sorumlu olması daha yerinde olacaktır. Bu aşamada her parsel için düzenlenecek ayrıntılı bilgi formlarının sisteme dahil edilmesi ile bilgi sisteminde gereksinim duyulacak diğer veriler de elde edilebilecektir.

Tapu Kadaastro teşkilatının uygun yapısal değişikliklerle bilgi sistemini yöneten kurum haline dönüştürülmesi ile kurum, ülkemizde bilgi sistemi uygulamalarında gereken çatı örgüt halini alacaktır. Üretilen kadaastro bilgi sistemi tüm diğer kullanıcı kurum, kuruluş ve özel/tüzel kişilere kendi sistemlerini kurmak için altlık oluşturacaktır.

Ulusal kadastronun yenilenmesi bir politika ve strateji meselesidir. Bu rolün merkezi olmayan bir yapılanma tarafından yürütülmesi ise olanak dışıdır. O halde Tapu Kadaastro genel Müdürlüğünün varlığını üzerine aldığı misyonu gerçekleştirecek biçimde devam ettirmesi için görüşler üretilmeli, yeniden ve doğru bir biçimde yapısal ve yasal dönüşümler ile yapılandırılarak kurumun sektörümüzün temel direği rolünü yeniden elde etmesi sağlanmalıdır.

...

TÜRKİYE KADASTROSUNUN MEVCUT DURUMU VE ÖZELLİKLERİ

Şaban İNAM

S.Ü.Müh. Mim. Fak. Jeodezi ve
Fotogrametri Müh. Bölüm Konya

ÖZET

Ülkemizde 1925 yılından bugüne, muhtelif amaç ve içeriklerde oluşturulmuş 13 kanun, 4 tüzük ve 15 yönetmeliğin eşliğinde kadastro çalışmalarının yapıldığı bilinmektedir. Bu çalışmalar neticesindeki üretimlerin önemli bir kısmı günümüzde halen hukuki geçerliliğini de korumaktadır.

Bu çalışmada, Türkiye kadastrasının icra edildiği dönemleri, yapılan üretimleri ve eriştiği son durumu ile kullanıma ilişkin özellikleri yansıtacaktır.

Anahtar Kelimeler:Kadastro, kadastro haritaları, kadastral üretim.

Features and Currant Situation of Turkish Cadastre.

Abstract: *Cadastral studies have been carried out with the help of 13 laws, 4 rules and 15 regulations in Turkey since 1925. Most of the productions through these studies since that time still keep their legality in law.*

In this study, production stages, productions and last situation of Turkish cadastre and its specialities in use are emphasized.

Key Words: *Cadastre, cadastral maps, cadastral production.*

1.GİRİŞ

Günümüz Türkiye'sinde kadastro çalışmaları, 3402 sayılı Kadastro Kanunu(KK) hükümlerine göre ve merkez teşkilatındaki yedisi ana hizmet, üçü danışma ve denetim, dördü yardımcı birim olmak üzere toplam ondört daire başkanlığı ve savunma uzmanlığı; taşra teşkilatında ise onaltı bölge müdürlüğü ve bunlara bağlı 1003 tapu sicil, 325 kadastro müdürlüğü ve 144 kadastro şefliğinden oluşan hizmet birimleriyle (Aralık,2002), yürürlükteki 26.09.1984 tarih ve 3045 sayılı kanun uyarınca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne (TKGM) sürdürülmektedir

TKGM kurumsal düzeyde, günümüzde mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirirken, ülkemizin kadastro ve kamu ölçmeleri alanında sıkıntısını duyduğu ve özde çalışmamızın amacını ve içeriğinin çıkış noktasını da oluşturan;

- kadastro paftalarının üretiliş tarihi itibarıyla eski oluşu ve zamanla güncelliğini kaybetmesi,
- paftaların dayandığı sabit tesislerin kaybolması veya değişmesi,-
- kullanılmış yer kontrol noktalarının (niren-

gi, poligon, gibi) bulunamaması nedeniyle paftaların uygulama yeteneklerini kaybetmesi, yer gösterme işlemlerinin yapılamaması,

- hukuksal bir durum/sorun ortaya çıktığında başvurulması gereken orijinal değerler için gerekli ve yeterli arşivin olmaması veya orijinalerin yok olması,

- altlıkların farklı ölçeklerde ve ölçü yöntemleri içeriğinde üretilmesi,

- uygulamada halihazır harita veya imar ölçü noktalarının aynen alınmasının farklı uygulama değerleri yaratması ve gerçekte olmayan sınırsal tecavüz ve anlaşmazlıkları yaratması,

- kadastral haritaların ve tapu sicillerinin güncellenmeyişi ya da eş zamanlı güncelleştirilmelerinin getirdiği uyumsuzluklar,

- farklı ölçü yöntemleri kullanılarak tapulama ve kadastronu yapılmış yerlerin zamanla birleşmesi nedeniyle bindirme hataları ya da açıklıkların oluşması,

- grafik üretilen paftaların zeminle ilişkisinin kurulamaması,

- yersel-klasik yöntemde üretilmiş paftaların

yükseklik bilgilerinden yoksun oluşları, gibi sorunları aşarak, tüzel ve teknik şartlar içerisinde çözümler üretmesinin yanı sıra; tarihsel gelişimi içerisinde ve diğer dünya ülkelerinin de paralelinde, nitelik gelişimi gösteren ve günümüzde *Çok Amaçlı Kadastr*o evresi yaşanan kadastronun toplumsal işlevlerinin yükümlülüklerini de yerine getirmek zorundadır.

Türkiye kadastrosu çalışmalarını bu günlere getiren, bir ölçüde işaret edilenlere sebep teşkil eden unsurları iki grupta incelemekte fayda vardır:

- Tüzel unsurlar,
- Teknik unsurlar,

a. Tüzel Unsurlar

Türkiye Kadastrasına ilkeli anlamda başlangıç yaptıran 22.4.1925 tarih ve 658 sayılı KK, üçü uygulama ve bütçe sorunlarını ele alan ve toplam dört maddeden oluşmasına karşın birinci maddesindeki içeriği ile oldukça kapsamlı bir yapılanmayı ortaya koymuştur. Bu kanun ile, *"Hükümetlerin en önemli gelirlerinden olan taşınmaz mal vergilendirmesi için en haklı, doğru ve reddedilmeyecek şekilde taşınmaz malların yazımı yapılmalıdır."* ifadesiyle kadastronun vergilendirme işlevinin yerine getirilmesi istenirken; *"Ülkemizde 25-30 sene içinde bütün taşınmaz malların kadastrolanması bitirmelidir."* ifadesiyle de hedefler ortaya konulmuştur (Erkan,1979). Aynı kanun, yazımın (tahrir) gerekliliğinin yanında, *"kadastr*o, harita ile yakından ilgilidir ve haritasız kadastro düşünülemez" diyerek sanki 1926'da (22.11.2001'de 4721 sayılı kanunla yenilenerek) kabul edilen ve günümüzde de Türk toplum hayatına her yönüyle yol gösterici olan 743 sayılı Türk Medeni Kanunu(TMK), *"Taşınmazın sınırları, tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu planları ile arz üzerindeki sınırlar birbirini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır(m. 719)"* ve *"Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur...Sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller tüzüklerle belirlenir(m. 997)."* maddeleriyle gerekliliği ortaya koymuş; Türkiye kadastrusunun teknik işlevlerinin oluşturulacak kadastro tüzesi ile yerine getirilebileceğini belirtip, tüzenin son halkaları olan 09.07. 1987 tarih 3402 sayılı KK ve 07. 06. 1994 tarih 5623 sayılı Tapu Sicili Tüzüğü (TST)nü işaret etmiştir (Koçak,1993).

Nitekim 3402 sayılı KK amacını, *"Memleketin kadastral topoğrafik haritasına dayalı*

olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek ve bu suretle TMK'nun öngördüğü tapu sicillerini kurmaktır (m.1)" şeklinde ortaya koymuştur.

Ancak ülkemizde yaşanmış gerçekler göstermiştir ki, tüzenin ortaya koyduğu *"taşınmaz mal sınırlarının arazide işaretlenmesi"* yerine istenildiği gibi getirilmediği TMK'nun "tapu kütüğünde kayıtlı taşınmaz malların sınır güvenliğinin kadastro haritaları ile sağlanacağı ve planların, tüzel kadastronun bütünleyici parçası olduğunu" öngörüsü de gereken önemi görmemiştir. Bunun bir sonucu olarak da mülkiyeti kullanımda bir çok açmazlar yaratılmıştır. Tesis ya da kuruluş kadastrosu olarak adlandırılan kadastro çalışmalarının biran önce bitirilerek, bütün taşınmaz malların tapu siciline bağlanması, kurumsal politikalarda temel hedef olarak gösterilmiş; asıl kadastronun, tesis kadastrosu çalışmalarının bitirildiği gün başladığı, diğer bir deyişle *yaşatmanın yapımdan daha önemli olduğu* gerçeği hep ihmal edilmiştir.

b. Teknik Unsurlar

Türkiye kadastrosu çalışmalarında 1912(!) yılından günümüze en basitinden gelişmişine kadar bir çok yöntemde üretimler yapılmıştır. Bu üretimlerin çeşitliliği ve nitelik farklılığında kadastro tüzemizin büyük etkisi olmuştur. Bu nedenle Türkiye kadastrosu çalışmalarını dört dönemde incelemek yerinde olacaktır:

(1). 1925 - 1948 Yılları Arası Dönemi:

1912 yılında Konya-Çumra ilçesinde hatve (adım) esasına dayanan ölçülerin yapılışı kapsam dışı tutulursa, 22.4.1925 tarih 658 sayılı KK ile çalışmalar başlatılmıştır. Bu dönem ülke nirengi ve nivelman ağı altyapısının bulunmayışı eksikliğinin kabul edildiği ancak teknik çalışmalarda (arazi ölçmeleri ve pafta üretiminde) uyulacak kuralların tanımlanmadığı bir dönemdir (Erkan, 1979). 658 sayılı KK uyarınca İstanbul, Ankara, Konya, Bursa, İzmir gibi büyük yerleşim birimlerinde kadastro çalışmaları başlatılmış, daha sonra 15.12. 1934 tarih 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu(KTTK) ile devam etmiştir. Bu kanunlar uyarınca yersel-klasik ölçmelerle yerleşik alanlarda prizmatik, yerleşik olmayan alanlarda takeometrik alım yöntemlerinde çalışmalar yapılmış olup, üretilen kadastro haritalarının genel özellikleri şöyledir:

• Çelik şerit metre ile cephe-kutur ölçmesine dayanan münferit parsel ölçümleri yapılmıştır.

- Pusula ile yön tayini yapılarak kapalı poligon güzergahları oluşturulmuş ve ölçü noktaları genel olarak mevzi nirengi ağına dayandırılmıştır.

- Ölçü ve sınırlandırma krokileri ile paftalarda çok renkliliğe dayanan çözümler kullanılmıştır.

- Yerleşik alanlarda genellikle 1: 500 ve 1:1000 ölçekleri kullanılmış ve ada pafta sisteminde paftalar açılmıştır. Tarımsal alanlarda 1: 2000 ve 1:4000, çiftlik alanlarında 1:5000 ölçeğinde dolu pafta sistemleri kullanılmıştır.

- Latin harflerinin kabulünden (3 Kasım 1928) önce üretilen ölçü krokilerinde ölçü değerleri ve paftalardaki poligon değerleri Latin harfleri, diğer bilgiler Arap harfleri ile yazılmıştır.

- Paftalar üzerine çizilen tablolara mal sahipleri, payları, yüzölçümleri, gibi bilgiler de yazılmıştır.

Ayrıca 1933 - 1936 yılları arasında yazımlar(tahrir) da yapılmıştır. Bu yazımlar, düzenli çizilmiş sınırlandırma krokileri ile bütünleştirilmiştir.

Bu dönemde oluşturulan paftalar, çizim bakımından bu gün bile yeterli doğruluğu verecek nitelikte olup kullanılabilir (Erkan,1979).

(2). 1948- 1974 Yılları Arası Dönemi:

Önceleri 658 sayılı KK ve sonrasında 2613 sayılı KTTK uyarınca kentsel ve kırsal alan ayırımı yapılmadan ama herhangi bir uygulama yönetmeliğine de tabi olunmadan yapılan kadastro çalışmalarına 01. 08. 1948 tarihli Tapu ve Kadastro Fen İşleri İzahnamesi(TKFİİ) ile teknik standartlar getirilmiştir.

2613 sayılı KK'nun tüm alanlarda uygulanabilirliğine karşın, uygulamada genellikle şehir kadastralarının yapımına ağırlık verilmesinin yanı sıra;

- İkinci Dünya Savaşı sonrasında tarımın önem kazanması,

- 2613 Sayılı KK'nun kentsel alanlarda yavaş ilerlemesi,

- il ve ilçelerin belediye sınırları dışında kalan alanlardaki taşınmaz malların çoğunun tapusuz olduğu ve bunların biran önce kayıt altına alınması isteği,

ile önce 15.03. 1950 tarih 509 sayılı Tapulama Kanunu(TK) ve 12.07. 1966 tarih 766 sayılı TK, il ve ilçelerin belediye sınırları dışında-

ki kırsal alanlarda uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.

Kentsel alanlarda 2613 sayılı KK ve 1948 tarihli TKFİİ eşliğinde yersel - klasik alımlar devam ederken, kırsal alanlarda 5602 sayılı TK eşliğinde *kısa zamanda hızlı üretim* amacıyla fotogrametrik yöntemin uygulanmasına karar verilmiştir. Bu karar, o zamana kadar Standart Topoğrafik Harita (STH) uygulamalarında kullanılan fotogrametrik yöntemin Türkiye kadastrasına ilk uygulaması olarak da ülke gündemine girmiştir.

Bu arada, fotogrametrik yöntemin uygulanmasındaki gecikmelerin tapulama çalışmalarında aksama yaratmaması düşüncesiyle, 509 sayılı TK'nun hemen ardından, *Arazi Kadastrusunda Fotogrametrik Sistem Uygulanıncaya Kadar, Parsellerin Takeometre ve Basit Aletlerle Ölçülmesine ve Diğer Bütün Fenni İşlerin Yapılmasına Dair Fen İşleri İzahnamesi* 1950 yılında kabul edilmiştir.

20.05.1955 tarih 6587 sayılı kanun ile TKGM bünyesinde kurulan *Arazi Kadastrosu ve Fotogrametri Dairesi* ve bunun çalışmalarına ilişkin 26. 09. 1968 tarihli *TKGM Arazi Kadastrosu ve Fotogrametri Dairesi Görev Talimatı* eşliğinde, 1968 tarihli *Tapulama Fen İşleri Yönetmeliği*, 1974 tarihine kadar kırsal alanda fotogrametri yöntemiyle tapulama çalışmalarında uygulamaya altlık oluşturmuştur.

Bu tüzel yapılanma içerisinde, 2613 sayılı KK ve 1948 tarihli TKFİİ eşliğinde, il ve ilçe belediye sınırları içerisinde kalan yerleşik alanlarda yersel-klasik alım yöntemleri kullanılarak;

- 1:200-1:10000 arasında değişen on farklı ölçekte,

- (50x70)cm. boyutlu, alüminyumlu kağıt altlıklar kullanılarak,

- ada pafta sisteminde,

- mevzi nirengi, kapalı poligon ya da takeometre ile açık poligon ağına dayalı olarak,

- ortogonal (prizmatik) veya grafik yöntemde,

- yükseklik bilgileri içermeyen,

paftalar üretilmiştir (Erkan,1976).

5602/509/766 sayılı TK'ları ile 1950 tarihli *Fen İşleri İzahnamesi(Fİİ)* ve 1968 tarihli *TFİY* eşliğinde il ve ilçe belediye sınırları dışında kalan kırsal alanlarda yersel-klasik ve fotogrametrik yöntemler birlikteliğinde alımlar yapılarak aşağıda belirtilen niteliklerde üretimler yapılmıştır:

i - Yersel alım yapılan yerlerde:

• 1:1000 – 1:10 000 arasında değişen sekiz farklı ölçekte,

• köy içi yerleşim alanlarında ortogonal, yerleşim dışı tarımsal alanlarda mevzi nirengi, kapalı poligon veya takeometrik açık poligon ağına dayalı olarak grafik çizim yönteminde,

• köy içi yerleşim alanlarında ada pafta, tarımsal alanlarda dolu pafta sisteminde,

• yükseklik bilgileri içermeyen,

• 1950'li yıllarda büyük boy yazı kağıdı, basit resim kağıtları, beyaz karton kağıtlar; son dönemlerinde de saydam astrolonlar pafta altlığı olarak kullanılarak,

paftalar üretilmiştir.

ii- Fotogrametrik alım yapılan yerlerde:

• Büyütülmüş fotoğraflar ve fotoplanlar,
• nirengiye dayalı olmayan yaklaşık ölçeklerde,

• yükseklik bilgilerini içermeyen,

• fotoğraf kağıtlarını altlık olarak kullanarak;

• Analog fotogrametri yöntemiyle kıymetlendirilmiş ve kadastral bütünlemesi yapılmış paftalarda,

• ülke nirengi ağına dayalı olarak,

• genellikle 1:5 000 (ihtiyaç durumunda 1:2 500'e büyütülmüş) ölçeğinde ve eş yükseklik eğrilerini içeren,

• ozalit kağıtları ve saydam astrolonlar altlık olarak kullanılarak,

paftalar üretilmişlerdir.

Bu dönemde kırsal alanda "Arazi Kadastro" ve "Tapulama" çalışmaları adı altında hızlı üretimler yapılması sonucunda sınırlandırma, ölçü ve pafta çizim standartları oldukça düşürülmüştür(Erkan 1979, Akay 1989).

(3). 1974 - 1988 Yılları arası Dönemi:

10.04. 1974 tarihinde 1:2500 ve Daha Büyük Ölçekli Harita ve Planların Yapımına Ait Teknik Yönetmeliğin (HPYATY) yürürlüğe girmesiyle,

• kentsel alanlarda 2613 sayılı KK eşliğinde uygulanan 1948 tarihli TKFİİ,

• kırsal alanlarda 766 sayılı TK eşliğinde uygulanan 1968 tarihli TFİY,

yürürlükten kalkmıştır. Anılan HPYATY,

kentsel ve kırsal alanların kadastrolanmasında yöntemler ve kanunlar farkı olmaksızın yapılan çalışmaların teknik standartlarını belirlemiştir. Yersel-klasik ve fotogrametrik yöntemdeki kadastro üretimlerinin aynı teknik standartlar birlik-teliğindeki sürekliliği, 1988 tarihli *Büyük Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliği*(BÖHY) uygulamaya girinceye kadar da devam etmiştir.

Bunun yanında, 17.01.1976 tarihinde yürürlüğe giren 1:5000 ölçekli Standart Topoğrafik Fotogrametrik Harita Yapımına Ait Teknik Yönetmelik, fotogrametrik yöntemde ve 1: 5000 ölçeğinde ülke temel haritalarını oluşturma kapsamında üretilen Standart Topoğrafik Fotogrametrik Harita(STFH) ile bunlardan TKGM tarafından kadastral bütünlemesi yapılarak ST Kadastral Haritalar üretimine yasal dayanak oluşturmak üzere düzenlenmiş olup, halen de yürürlüktedir.

Bu dönemin sonlarında kadastro tüzesi adına önemli bir gelişme yaşanmış ve 09.07. 1987 tarihinde 3402 sayılı KK, tüzenin son kanunu olarak yürürlüğe girmiştir. Anılan bu KK ile 2613 Sayılı KK ve 766 sayılı TK'nun varlığına son verilerek Türkiye kadastrounun kentsel ve kırsal alanlarda ayrı ayrı uygulanmasının önüne geçilmiştir.

Bu dönemde HPYATY esaslarıncı;

• yersel-klasik yöntemlerde ortogonal ve hassas kutupsal alım, yerleşik olmayan kentsel alanlarda takeometrik alım; kırsal alanlarda analitik ve yarı analitik değerlendirmelerle fotogrametrik yöntem kullanılarak,

• (70x90)cm. boyutlu alüminyum ve astrolon altlıklarda,

• yerleşik alanlarda 1: 500 ve 1: 1000, yerleşik olmayan alanlarda 1:1000 ve 1: 2500, kırsal alanlarda 1:5000ve 1:10000 ölçeklerinde,

• yersel yöntemle üretimlerde yükseklik bilgilerinin bulunmadığı,

• dolu pafta sisteminde,

• 50 ha.dan küçük alanlarda kapalı poligon, büyük alanlarda mevzi nirengi ya da mevcut nirengi ağına bağlantı yapılarak,

• yerel pafta bölümlenme sisteminde, kadastro haritaları üretilmiştir.

(4). 1988 ve Sonrası Dönemi:

3402 sayılı KK'nun kadastro çalışmalarındaki iki başlılığa son vermesinin yanı sıra, bugüne

kadar kanunlara uygulama yönetmeliği teşkil eden HPYATY'de yerini 31.01. 1988 tarihinde BÖHY'ne bırakmıştır. Böylece günümüzde mevcut mülkiyet sorunlarının da kısmen nedeni olarak görülen çoklu arazi gruplandırmasında ve farklı teknik standartlarda kadastro çalışmaları ile pafta üretimleri önlenmiş oldu.

Halen varlığı bilinen aksamalar bir yana bırakılırsa, günümüzde 3402 sayılı KK ve BÖHY eşliğinde yersel-klasik ve analitik/digital fotogrametri yöntemleri uygulamasında;

- yersel-klasik çalışmalarda, ortogonol ve elektronik mesafe ölçerler kullanımıyla kutupsal alım ile fotogrametrik yöntem uygulamalarında analitik ve digital değerlendirmelerle sayısal (koordinatlı) üretimlerin yapıldığı,

- (70x90)cm boyutlarında, PVC bazlı (astrolon gibi) altlıkların kullanıldığı,

- ülke nirengi ve nivelman ağına dayalı,
- yükseklik bilgilerinin mevcut olduğu,
- dolu pafta sisteminde,
- ülke pafta bölümlenme sisteminde açılmış,
- 1: 500, 1: 1000, 1: 2000 ölçeklerinde,

- Ulusal Bilgi Sistemlerine kadastral veri tabanı oluşturabilecek nitelikte,

sayısal kadastro çalışmaları ve harita üretimleri yapılmaktadır.

Son yılların gerek yersel ve gerekse fotogrametrik yöntemle harita üretiminde bilgisayar destekli ölçü, değerlendirme, çizim alet ve sistemleri kullanılmaya başlanmıştır; çizgisel modelden sayısal modele doğru bir sürece girilmiştir. Tüm ölçmeler, ülke temel jeodezik ağlarına dayandırılmakta, BÖHY'de öngörülen yapım, ölçü ve hesap teknikleri uygulanarak üçüncü

derece yüzey ağı kullanılmakta ve buna dayalı olarak fotogrametrik nirengi yöntemiyle alım ve değerlendirme için gerekli nokta sıklaştırması yapılmaktadır. Uzay teknolojilerinin sağladığı imkanlardan olabildiğince yararlanılmakta olup, GPS' in jeodezik amaçla ve uçuş navigasyonunda kullanımına başlanılmıştır (Ercan,1997).

TKGM ve taşra birimlerinde, 1984 yılından bu yana sayıları her geçen gün artan bilgisayar destekli otomatik çizim sistemlerinden yararlanılarak, sayısal kadastro haritaları üretilmektedir.

2. TÜRKİYE KADASTROSUNDA ÜRETİM DURUMU

26.09. 1984 gün ve 3045 sayılı kanuna göre TKGM'nin amacı olarak öngörülen ve 02. 10. 1930 gün 10012 sayılı "Tapu Sicil Tüzüğü" (TST) (m.128); 10.04. 1974 tarihli "1:2500 ve Daha Büyük Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliği" (m. 400/408); 31.02. 1988 tarihli "Büyük Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliği" (m. 297/298) tüzesinde kesin hükümler yer almasına karşın harita ve harita bilgilerinin ülke çapında düzenli bir arşivi bulunmamaktadır. Bu nedenle TKGM kendi ürettiği / bütünlendiği harita ve harita bilgileriyle ilgili çok yönlü arşiv dökümleri yaparak net rakamlar verememiştir. Bu güne kadar, özellikle tesis kadastrosu ve yenileme amaçlı çalışmalarda üretilen kadastro paftalarının bölge, il, ilçe, mahalle / köy , ölçek, altlık durumu, boyutları ve yapım yöntemi ile yapım tarihine ilişkin sağlıklı bir arşiv çalışması ve bilgi sunumunda tereddütler vardır.

Bu kabuller yaklaşımında, ülkemizdeki kadastro çalışmalarında gerçekleştirilen üretim verileri şöyledir (TKGM, Kasım 2002):

Tablo 1: Türkiye Kadastrosu Çalışmalarında Durum

Table 1: The Realisation of Turkish Cadastre.

| | | Şehir Kadastrosu | | Köy Kadastrosu | |
|------------------|---------------------|------------------|---------|----------------|---------|
| Toplam | Mahalle/Köy | 8622 | % 100.0 | 37226 | % 100.0 |
| Biten | Mahalle/Köy | 8197 | % 95.1 | 25381 | % 68.2 |
| Devam Eden | Mahalle/Köy | 122 | % 1.4 | 954 | % 2.6 |
| Kalan | Mahalle/Köy | 303 | % 3.5 | 10891 | % 29.3 |
| Biten+Devam Eden | Mah/Köy | 8319 | % 96.5 | 26335 | % 70.7 |
| Toplam Alan | (Km ²) | 39500 | % 100.0 | 377500 | % 100.0 |
| Biten Alan | (Km ²) | 39138 | % 99.1 | 330461 | % 87.5 |
| Kalan Alan | (Km ²) | 362 | % 0.9 | 47039 | % 12.5 |

Tablo 2: Türkiye Geneline Kadastro Haritalarının, Üretim Yöntemlerine Göre Dağılımı.

Table 2: Distribution of The Cadastral Maps of Whole Turkey, According to Their Production Methods.

| No | Üretim Yöntemi | Pafta Adedi | Yüzdesi |
|----|----------------------|-------------|---------|
| 1 | Ortogonal Yöntem | 62854 | % 20.1 |
| 2 | Kutupsal Yöntem | 63747 | % 20.4 |
| 3 | Grafik Yöntem | 113499 | % 36.3 |
| 4 | Fotogrametrik Yöntem | 46457 | % 14.8 |
| 5 | Sayısal Yöntem | 26302 | % 8.4 |
| | Toplam | 312859 | % 100.0 |

Kentsel ve kırsal alanlar bütününde; tesis kadastrosu, yenileme ve imar affı çalışmaları, orman dışına çıkarılan alanların kadastrosu, mera-yaylak-kışlaklarla ilgili çalışmalar ile yaşatma ve güncelleme çalışmaları içeriğinde; yersel(klasik) ve fotogrametrik yöntemlerin ku lanımıyla toplam 417 000 km² lik alanda çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmalarda, on farklı ölçekte ve on ayrı pafta altlığı çeşitlemesinde toplam 312 859 adet kadastro paftası üretilmiştir. Bunlar hukuken geçerli olup, TGKM merkez ve taşra arşivlerinde kullanıma açıktır.

3. ÖZEL İÇERİKTE YAPILMIŞ KADASTRO ÇALIŞMALARI

Ülkemizde, yukarıda ifade edilen ve TKGM bünyesinde gerçekleştirilen tescile esas kadastro çalışmaları dışında, özel içeriklerde kadastro çalışmaları da yapılmıştır (İnam,2000):

a. 1921 yılında Ankara Hükümeti ile Fransa arasında yapılan Ankara Antlaşması ile Fransa İşgal Yönetimine bırakılan Antakya, İskenderun, Kırıkhan ve Reyhanlı' ya 192 yerleşim biriminde Fransızlar tarafından 1 730 877 000 m² 'lik alanda kadastro çalışmaları yapılmıştır.

Fransız Kadastrosu diye anılan ve kısmen yersel-klasik, kısmen de fotogrametrik yöntemlerin uygulanmasında 127 mahalle ve 397 köyde yapılan bu çalışmalarda (75*105)cm boyutlu resim kartonları kullanılarak 1:500, 1:1000, 1:2000 ve daha küçük ölçeklerde paftalar üretilmiştir.Yalnızca 1:10000 ölçekli paftalarda yükseklik bilgileri işlenmiştir.

Günümüz ihtiyaçlarına cevap verebilecek standartlara sahip olması bakımından TKGM tarafından " hukuki geçerliliği olan paftalar" olarak kabul edilmiş bu çalışmalar, ilgili sahanın tamamının tesis kadastrosu kapsamında değerlendirilmesine müteakip kültürel bir zenginlik olarak arşive kaldırılmıştır.

b. 1921 tarihli Moskova Antlaşmasının bir gereği olarak, Türkiye- Rusya sınırını oluşturma amaçlı, 10.04.1924 gün ve 474 Sayılı Kanun kapsamında Artvin, Ardahan, Kars İlleri ile Kulp, Iğdır İlçeleri ve Hopa İlçesinin Kemalpaşa Bucağında gerçekleştirilen kadastro çalışmaları ile tapu yazımı (tahriri) yapılmış; ada pafta sisteminde ve bir kısmı ölçekli-bir kısmı ölçeksiz paftalar üretilmiştir.

Üretimlerin tek nüsha yapılması, paftaların araziye uyum sağlamaması ve orijinal nüshalarının TKGM Merkez Arşivinde bulunmamasından dolayı " istisnai bir uygulama" olarak kabul edilen bu çalışmalar kadastro anlamında geçerli sayılmamış; tesis kadastrosu çalışmalarında sınırlandırma krokisi altlığı amaçlı kullanımları kabul edilmiştir.

c. Ülkemizde 1923-1960 yılları arasında TC Maliye Hazinesi elinde bulunan kullanılabilir tarım topraklarının;

- 1925 tarihli "Devlet Üretme Çiftlikleri" oluşturma kapsamında topraklandırma,

- 14.06.1934 tarih ve 2510 Sayılı İskan Kanunu uyarınca topraklandırma,

- 02.06.1929 tarihli "Doğu Bölgesinde Fakir Çiftçiye Hazine Arazilerini Dağıtmak" amaçlı topraklandırma,

- 02.07.1941 tarihli Topraksız ve Az Topraklı Çiftçi Ailelerine On Yıl Taksitle Hazine Arazilerinin Dağıtımını Öneren Bütçe Kanunu uyarınca topraklandırma,

- 11.06.1945 tarih ve 4753 Sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu uyarınca topraklandırma, çalışmaları sonucunda günümüzde hukuki geçerliliğini koruyan ve "ilk kadastro" kapsamında değerlendirilen tapu haritaları oluşturulmuştur.

Yersel-klasik yöntemde ve çoğunluğu 1:5000 ölçeğinde (Devlet Üretme Çiftlikleri için 1:10000

ve 1:20000 ölçekleri de kullanılmıştır), ada pafta sisteminde, sağlıklı altlıklar üzerinde gerçekleştirilen üretimler; parsel yüzölçümlerinin planimetrik olması, yer kontrol noktalarına dayandırılmaması, orijinal ölçü değerlerinin elde mevcut olmaması, karelsiz ve pafta kenar bilgilerinden yoksun oluşları ile pafta-zemin uyumsuzluklarından dolayı teknik olarak yeterli inceliğe sahip değildirler.

4. TÜRKİYE KADASTROSUNUN MEVCUT PROBLEMLERİ

Kadastronun asli görevinin mekana dayalı teknik yatırım ve organizasyonların ihtiyaç duyduğu tapu ve harita bilgilerinin oluşturulması /ilişkilendirilmesi olduğu düşünülürse; arşivde yer alan mevcut kadastral üretimlerin bu amaca sağlıklı olarak hizmet sunması, özellikle de Coğrafi Bilgi Sistemi ortamında kullanılan sistemlere mülkiyet veri tabanını oluşturması tereddüt yaratmaktadır. Zira, bir taraftan afet kadastrosu, orman kadastrosu, orman dışına çıkarılan alanların kadastrosu (2/B uygulamaları), mera uygulaması gibi çalışmalarla yeni bilgiler türetilirken, diğer taraftan mevcut tesis kadastronun, özellikle yetersizliği görülen 48530 km² (Akay,2002) gibi büyük bir alanda yenileme / güncelleştirme çalışmalarına ihtiyaç duyulması bu tereddütlere geçerlilik kazandırmaktadır. Bu bağlamda Türkiye kadastronun mevcut durumu ve yansıttığı özellikleri itibarıyla bir takım sorunlarla yüklü olduğu ve bunların aşılması noktasında tüzel ve teknik unsurlu yapılanma desteğinde kurumsal politikaların belirlenmesi ve uygulamaya konulması kaçınılmaz olacaktır.

Günümüze kadar yapılan kadastro çalışmaları ile ortaya konmuş üretimlerde;

- dönemler itibarıyla kullanılmış ölçme yöntemleri ve tüzel standart farklılıklarından kaynaklanan teknik yetersizlikler (farklı ölçek, koordinat sistemi, pafta altlığı kullanımı ve bu altlıklarda oluşan deformasyonlar),

- pafta-zemin uyumsuzlukları (özellikle de grafik kadastro paftalarında),

- hukuken geçerliliğini koruyan paftaların önemli bir kısmında yükseklik bilgilerinin bulunmaması,

bir yetersizlik olarak algılanmalıdır. Bunun yanında, teknik olarak eksik fakat uygulanma zorunluluğu bulunan toprak dağıtım (tevzi) paftalarının uzman kadrolar elinde ve ada yönlendirmesinde parsel-parcel irdeleme yapılarak

tesis kadastrosu ile irtibatlandırılması sağlanmalıdır.

Günümüze kadar kadastronun bitirilmesi üzerine kurulan kurumsal politikalar, kurumlar arası iletişim ve standart yetersizlikleri gibi nedenler karşısında bilinen olumsuzlukları gidermek ve mevcut paftaların yeterli doğruluğa / standarda eriştirilmesini sağlamak üzere kadastro tüzemize dahil edilen 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği uygulamada pasif kalmış, bekleneni verememiştir. 3194/18; 2981/3290-10/b, 10/c; 3083 sayılı kanunlar kapsamında uygulamalar ile projeye dayalı planlı gelişim sağlanırken, “mevcut kadastro da yenilensin” istenmiştir. Ancak sorunun büyüklüğü ve bu isteğin geniş zamana yayılacağı düşüncesiyle, TKGM tarafından, fiili zemin durumunu yansıtan ve tecviz dahilinde inceliği teyit edilen paftaların sayısallaştırılması, gerekli inceliği sağlamayan paftaların ise “yenileme” suretiyle sağlıklı hale getirilmesi, ağırlıklı eğilimi oluşturmuştur.

Son dönemde oluşturulan Türkiye Yüzey Ağı Projesi (TÜYAP) ve Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) gibi projeler birlikteliğinde sergilenen çalışmalar aslında TKGM'nün bilgi sistemleri oluşumunda mekana dayalı ve standart veri sunumunda kendini sorumlu hissetmesinden kaynaklanmaktadır. Ancak bu sunumun öncesinde gerekli alt yapının hazır edilmesi gerekir. Bunun için de Türkiye kadastronun günümüzde eriştiği düzey, bir bilgi sistemine geçiş için yeterli şartlara sahip midir? Sorgulaması içerisinde;

- mevcut durumun iyi analiz edilmesi,
- beklentilerin ve hedeflerin iyi kestirilmesi, kurumsal politikaların üretilmesi,
- kullanılabilir teknik ve teknoloji temini, nitelikli personel istihdamı ve eğitimi, yeterli bütçe tahsisi ve yasal düzenlemelere ilişkin çalışmalar,

gerçekleştirilmelidir. Bu düzenlemeler üzerine;

1- Kadastro, parsel bazında Kadastro Bilgi Sisteminin oluşturulması olarak ele alınmalı, ülke şartlarıyla uyumlu, istek ve beklentileri karşılayabilecek veri yapılarının oluşması; bu amaçla Ulusal Bilgi Sistemlerinin, sistem yapılanması içerisinde tanımlamalarının yapıp tüze içerisinde yer alması sağlanmalıdır.

2- Tüm ülke yüzeyinde yapılmış ve yapılacak olan çalışmaların,

• ED-50 datumu, ülke pafta bölümlenme sistemi, ülke koordinat sistemi ve Gauss-Krüger projeksiyon sistemi birlikteliğinde uyuşumlandırılması,

• üretim ve nitelik yönünden uluslararası standartlara uygun olduğu kontrol ve katımlı test çalışmalarıyla doğrulanmış,

• yeterli sıklıkta kademeli olarak tesis edilen ve doğruluk dereceleri bilinen ülke yatay ve düşey yer kontrol noktalarına dayalı olarak,

gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.

3-GPS Yöntemi ile uygulamaların teknik standartları belirlenip Büyük Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliğinde(BÖHY) yerini alması ve Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı (TUTGA) ve ITRF (İnternational Terrestrial Reference Frame) Koordinat Sisteminin, Ülke Sistemleri ile olan ilişkilendirmesi sağlanmalıdır.

4- Fotogrametrik yöntemle harita üretimi yaygınlaştırılmalı ve kadastral bütünlemesi planlanan 1:5000 ölçekli STF haritaların sayısal yöntemlerle üretilmesi sağlanmalıdır. Tüzel ve teknik yapılanma içerisinde STF haritaların kadastral amaçla bütünlemesine ilişkin kurallar BÖHY de tanımlanmalıdır. Ayrıca 1:5000 Ölçekli fotogrametrik harita üretimi, BÖHY kapsamına alınmalı ve bu yönetmelikte yer alan kurallar ile uyumlandırılmalıdır.

5- Ölçme süreçleri, grafik paftaların sayısallaştırılmaları, bilgilerin talepleri karşılması ile bu işlemlerde kullanılacak teknoloji, yöntemler, kurallar bütünü, ekonomi ve çoklu kullanımlar dikkate alınarak, ülkemiz şartları da gözardı edilmeden tanımlanmalı, izlenmeli ve geliştirmelidir. Bir parselin kadastral ölçme değerlerini yansıtan röperli ölçü krokilerinin ülke genelinde kesinlikle parsel köşe nokta numaraları ile bunların koordinatlarını içerecek şekilde talep eden kişi, kurum ve kuruluşlara sunulması zorunlu kılınmalıdır.

6- 1:5000 ölçekli STKH'lar, kadastrada kullanılma amacı düşünüldüğünde, arazi ve özellikle de kadastro bilgisi sınırlı personel tarafından üretilmekte; uygulamasını ise fotogrametrik üretim konusunda sınırlı bilgili personel yapmaktadır. Fotogrametrik harita üretiminde kişisel çizim hataları ve zeminde oluşan hatalar minimum düzeyde tutulursa STKH'lar daha da yeterli doğruluğa erişecektir .Bunun için de nitelikli eleman kullanımı sağlanmalıdır.

7- Parsel köşeleri belirli hale getirildikten

sonra kalıcı zemin tesisleri yapılarak taşınmaz mal sahiplerine bu tesislerin önemi ile korunmasının / yaşatılmasının gereği anlatılır ve sorumlu tutulur ise parsel sınırlarının değişmesi veya sınır genişliğinden dolayı oluşacak belirsizlik hatalarının önüne geçilecektir.

8- Tapu ve kadastro hizmetlerinin ve teknolojinin yetişmediği ve kadastro yapılması öncelikli olan yerlerde özel kurum ve kuruluşlardan faydalanılmalı; Döner Sermaye İşletmesini devreye sokmak suretiyle teknik işler ihale edilip, sorunlara hızla çözüm yolları aranmalıdır.

5. SONUÇ

Sonuç olarak, Türk Medeni Kanununun 719. maddesi ile pafta-zemin ilişkisindeki bağlayıcılığı, 3402 Sayılı KK'nun 41.maddesine istinaden yapılacak hata düzeltmelerinde Yargıtay'ın "... yapılacak düzeltmeler ile kadastro paftasında geometrik şekil değişikliği yapılamaz (14.HD, 07.07.1992 tarih, 1992/493E ve 1992/7118K sayılı kararı)" kararı ve mevcut imkanların yetersizliği içerisinde faaliyet gösteren Türkiye Kadastroına ivme kazandırabilmenin en etkin yolunun ikinci kadastrodan geçeceği ve 3402 sayılı KK'nın 22. maddesinin ülke gündemine alınıp; Türkiye'de ikinci kastroya ihtiyacın tartışmaya açılmasında ve anılan madde değişimiyle Türk kadastro mevzuatının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

Akay, Y., 1989, Kadastroda Yer Gösterme Sorunları, 2.Harita Kurultayı, sf:181-191, Ankara.

Akay, Y., 2002, Türkiye Kadastro, HKMO Yayınları, Ankara.

Ercan, O., 1997, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde Haritacılık Faaliyetleri, 6.Harita Kurultayı, sf:60-65, Ankara.

Erkan, H., 1976, Türkiye Kadastrounda Yenileme Sorunu, Yeterlik Çalışması, sf:88, Konya.

Erkan, H., 1979, Türkiye Kadastro, sf:175. KDMMA Yayını, Konya.

İnam, Ş., 1999, Türkiye'de Farklı Sistemlerde Üretilmiş Kadastro Paftalarının Kullanılabilirliği Üzerine Bir Araştırma, Doktora Tezi, SÜFBE, sf:162, Konya.

İnam, Ş., 2001, Türkiye Kadastro Çalışmalarında Farklı Sistemlerde Üretilmiş Kadastro Paftalarının Özellikleri ve Uygulanan Standartlara Göre Kullanılabilir İmkanlarının İncelenmesi, SÜ Müh. Mim.Fak. Dergisi, c.16, s.1, Konya.

İnam, Ş., 2000, Türkiye'de Yapılan Özel İçerikli Kadastro Çalışmaları ve Üretilmiş Paftalar,

Mülkiyet Dergisi, sy:39, sf: 14-16, Ankara.

Koçak, H., 1993, Medeni Kanunun 645. Maddesi ve Tersimat Hatası, Mülkiyet Dergisi, sy:11, Ankara.