

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 Uygulamalarında Kapanan Yollar, Meydanlar ve Meralar
Erdal KÖKTÜRK
- 17 Sayın Osman Pepe'ye Teşekkür ve Bir Hatıra
Mehmet ÇANAKÇIOĞLU
- 18 Döner Sermayenin Donanım Dağılımı
Hüseyin KOÇAK
- 20 Tapu Sicili Yönüyle Akımlık Hakları
İ. Sedat ENGİN
Ahmet ÖZULUDAĞ
- 25 Arazi Topplulaştırma Yazılımı İçin Programlama Dili Seçimi
ÇAY- İŞCAN - YILMAZ
- 30 İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi
İbrahim YILMAZ
- 32 Cins Değişikliği İşleminde Vaziyet Planı ve İnşaat Projesinin Önemi
Aydın ÖZENÇ

Yazı İşleri'nden

Mülkiyet'in 50'nci sayısı ile yine sizlerle.

ABD'nin Irak'a müdahalesi, teskere krizi, Avrupa Birliği'ne uyum çalışmaları, Milli maçlar, orman yangınları derken yine bir yılın sonuna doğru geldik. Yavaş yavaş yüzünü göstermeye başlayan soğuklar kışın habercisi.

İnsanoğlu bu günlük koşuşturmacanın içinde zamanın nasıl geçtiğinden habersiz Mülkiyet dergimiz'de bu koşuşturma içerisinde 50'nci sayısına ulaştı ve yarım dalya dedi.

Büyük bir özveriyle yayın hayatına devam eden dergimize bilimsel çalışmalarıyla destek veren akademisyenlerin mesleğimizle alakalı teşkilat dışından dostlarımızın ilgisi her geçen gün artmakta ve bu bize gurur vermekte.

Geçtiğimiz günlerde Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi mezunlarının bir araya geldiği yemekte görüştüğümüz teşkilatımıza yıllarını vermiş büyüklerimizin övgüsü de insana moral aşılamakta.

Zamana karşı yarışan kurumların, kurumsal değerlerinin her geçen gün azaldığı, yozlaştığı günümüzde 160 yıllık bir çınarın kolları, yaprakları olmanın Tapu ve Kadastro mensubu olmanın gururunu, hazzını ilelebet yaşayabilmek için hepimize çok büyük görevler düşmekte.

Bu uğurda kurumsal değerlerimize sahip çıkmak, teşkilatımızı daha da yüceltecek her olayda var olmak, yanlışlara fırsat vermemek, geçmişimize vefalı, geleceğimize inançlı olmak en temel görevimiz olmalıdır.

Bu yolda herkesin üzerine düşen görevini yapacağı inancıyla yeni sayılarda buluşmak üzere...

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

İMAR UYGULAMALARINDA KAPANAN YOLLAR, MEYDANLAR VE MERALAR

Dr. Erdal KÖKTÜRK
Beykoz Belediyesi Başkan
Yardımcısı

1. Giriş

Türkiye’de kamu taşınmazlarının belediyelere geçmesi, çeşitli yasalarla düzenlenmiştir. Günümüzde en sık başvurulanan yollardan biri 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 11. madde uygulamalarıdır. İmar Kanununun 11. maddesi;

1. Tapu sicilinde kayıtlı olup mülkiyeti kamuya (maliye hazinesine) ait olan ve imar planında; 1) meydan, 2) yol, 3) park, 4) yeşil saha, 5) otopark, 6) toplu taşıma istasyonu ve 7) terminal gibi yedi ayrı kamusal alana rastlayan yerlerin belediye sınırları içinde belediyelere, dışında işe özel idarelere bedelsiz terki ve tapudan terkini,
2. İmar planı sınırları içindeki, 1) kadastral yollar, 2) meydanlar ve 3) 4342 sayılı Mera Kanunu (Madde: 35) ile yapılan değişiklik öncesi meralar gibi üç tür taşınmazın, imar planının onayı ile birlikte bu niteliklerini kendiliğinden yitirerek, onaylanmış imar planı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olmaları,

şeklinde iki ayrı uygulamayı düzenlemektedir. Bu iki uygulama, İmar Kanunu dışında daha pek çok özel kanunla da ilişkilidir. Ayrıca, her iki uygulama içinde sayılan taşınmaz türleri de sınırlıdır. Bunlar genişletilemez. Bir başka tür (cins) taşınmazın (örneğin dağ, tepe, yaylak kışlak gibi) bu maddenin kapsamında olması düşünülemez. Yargı da benzer kanıdadır. 3194 sayılı yasanın 11. maddesinde yer alan “park” deyimine dayanak yapılarak, imar planında “kültür park” olan bir yerin bedelsiz devrinin, “...park ve kültür park arasındaki en temel farkı, parkların tümüyle dinlenme amaçlı yeşil alan niteliğini taşımasına karşın, kültür parkların yeşil alan dışında fonksiyonlar içermesinin oluşturduğu...” gerekçesiyle reddedilmesi dikkat çekicidir

(Danıştay 6. Dairenin 15.09.1999 tarihli ve E.1998/3559, K.1999/ 4033 Sayılı Kararı). Bu karar, kültür park içindeki dinlenme amaçlı yeşil alanları da içeren “park” fonksiyonlarını yok sayması ve rekreatif fonksiyonların kira, tahsis ve benzeri şekildeki kullanımlarını gözetmemesi bakımından tartışılabilir olmakla beraber, incelemeye değer olduğu da söylenebilir.

Nitelikleri farklı ve sayıları sabit olan bu taşınmaz türlerinin ortak noktası, hukuksal ve teknik durumlarının imar planına göre biçimlenmesidir. Uygulamanın nasıl yapılacağı yasada açıkça belirtilmesine karşın, bu kurallar, belediyeler veya valiliklerce, çıkar sağlamak için kötü amaçla da kullanılmışlardır. Kamu taşınmazlarının (hazine arazilerinin) Belediyelere geçmesinde yargının hoşgörülü tutumları da (Kaşıkçı 1994: 24), bu kuralların, “**belediyelere arsa sağlanması**” için sıkça kullanılmalarına yol açmıştır.

Makalede, İmar Kanununun 11. maddesinin son fıkrasında belirtilen, “**yollar, meydanlar ve meraların imar planının onayı ile bu niteliklerini yitirerek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olmaları**” konusu incelenmektedir.

2. Kamu Malları ve Yollar, Meydanlar, Meralar

22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’na göre, “**taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur**” (Madde: 705). Ayrı durumlarda (istisnalar) dışında, tescil (kütüklenme) yapılmadan taşınmaza ilişkin mülkiyet (iyelik) hakkının iktisabı (edinilmesi) olanaksızdır. Türk Medeni Kanunu (TMK), tescilin tutarlı ve geçerli olabilmesi için, onun öncesinde ve yasaların öngördüğü biçimde oluşmuş, bağlayıcı bir hukuksal (tüzel) nedenin varlığını aramaktadır. Dolayısıyla, hukuksal nedene dayanmayan tescil, geçerli bir edinme olmaktan çıkarak yolsuz bir tescilin sonuçlarını taşımaktadır.

Bununla birlikte, “miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.” Türk Medeni Kanunu’nun tescile ilişkin bu ayrık kuralı (eski TMK Madde: 633, yeni TMK Madde: 705), malikin (iyenin) iradesi (istenci) dışındaki yollarla, mülkiyetin başkasına geçişini sağlayan belli bazı işlemler için kabul edilen ve tescilin, edinmenin kurucu koşulu değil, kazanılmış bir hakkın açıklayıcı yönü olduğu şeklinde açıklanmaktadır (Esmer 1983: 290).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun tescile ilişkin kuralının istisnası, “Kaydedilmeyecek Taşınmazlar” başlığını taşıyan 999. maddesinde (743 Sayılı TMK, Madde: 912) verilmiştir. Buna göre, “Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.” Tapu sicilinde kayıtlı olmayan yerlerin kullanımına ilişkin genel kural ise, Türk Medeni Kanunu’nun 715. maddesinde (743 Sayılı TMK, Madde: 641) yer almaktadır. Buna göre, “Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ... ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz ... Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tabidir.” Türkiye’de, hizmet mallarını içermemekle birlikte, kamu malları konusundaki bu en genel ifade de, sahipsiz yerlerin (kimsenin malı olmayan nesnelere) ve yararı kamuya ait olan malların (orta malları) devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir. Bu yerlerin, özel mülkiyete konu olmayan ve devletin özel mülkiyete girmesine izin vermediği, gerek kamu hizmetlerine ve gerekse halkın ortak kullanımına açık bulunmayan yerlerden oldukları açıklanmıştır (Köktürk, Erdal, 2001: 166).

766 sayılı Tapulama Kanunu (Madde: 35) ve bunu yürürlükten kaldıran 3402 sayılı Kadastro Kanununda (Madde: 16/B), “orta malı taşınmaz mal olarak meralar,...sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve özel siciline yazılır...Bu sınırlandırma, tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen

taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler...Yol, meydan...gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir” denilmektedir. Kadastro Kanununun 16/A maddesinde ise, “... kapanmış olan yollar, meydanlar ... buldukları yere göre belediye veya köy tüzel kişiliği adına sınırlandırılarak tespit ve tescil edilir...” hükmüne yer verilerek, bu tür taşınmazlar hizmet malları arasında sayılmışlardır.

Kamu malları kuramında da, kamu hizmetlerine özgülenmiş (tahsis edilmiş), idarenin kamu hizmetlerinde kendisinin kullandığı taşınmaz mallara “hizmet malları”; herkesin ortak, genel ve doğrudan yararlanmasına özgülenmiş, kamu yararı ve toplum halinde yaşamanın vazgeçilmez gerekleri ile yakından ilgili, halkın önceden izin almadan ücretli ya da ücretsiz yararlandığı mallar “orta malları” olarak tanımlanmakta ve bu ayrımın kullanma biçimlerine göre yapıldıkları belirtilmektedir (Gülan, 1999). 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 16. maddesinde, yalnızca hizmet mallarının tapuya tescili, orta mallarının ise özel siciline yazılması öngörülmüştür.

Kadastro Kanununa göre, eylemli olarak kamu malı olmaktan çıkma ve dolayısıyla fiilen kullanılmama ya da imar planlarının uygulanması sonucu istikametleri değiştirilerek “kapanma” durumları, yol ve meydanların “orta malı”ndan çıkarak “hizmet malı” olmalarına yol açmaktadır. Ayrıca, çıkış tarihinden başlayarak kamu tüzel kişiliği adına tapuya tesciline kadar, zilyetlikle edinme koşulları da oluştuğunda, bu gibi yerlerin zilyetlikle kazanılabileceği kabul edilmektedir (Yargıtay I.H.D. Kararı, 05.04. 1995, E.1995/4145, K.1995/4946; 8.H.D. Kararı 23.03.1999, E.9105, K.2659). Ancak bu durum, meralar bakımından geçerli değildir.

Türk Medeni Kanunu, “...tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması...” koşuluyla, yetkiyi özel yasa kurallarına devretmiş görünmektedir. Kadastro Kanunu ise, meralar ile ilgili, “... özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla ...” deyişiyle özel yasa kurallarına değer verdiğini belirtirken, kapanmış olan yollar ve meydanlar hakkında, “... buldukları yere göre belediye veya köy tüzel kişiliği adına sınırlandırılarak tespit ve tescil edilir...” demektedir. 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 21. maddesinde, “... köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları

köy veya belediye namına tescil olunur..” denilmekte ve ardından, 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin esasları düzenleyen ve Bakanlar Kurulu'nun 05.12.1935 tarihli ve 2/3642 sayılı kararıyla kabul edilen Kadastro ve Tapu Tahriri Tüzüğü'nün 27. maddesinde, **“...Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur. Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'na bir madde ilavesine dair olan 04.07.1934 tarihli ve 2555 numaralı Kanun hükümleri saklıdır..”** kuralı ile, kadastro ve imar mevzuatı arasında, günümüze kadar devam eden bir bağlantı kurulmuş bulunmaktadır.

Yukarıdaki değerlendirmelerden görüldüğü üzere, imar planı sınırları içindeki istikameti (yönü) değiştirilen veya kapanan yollar, meydanlar ve meraların kullanımı ve tescili ile ilgili konular özel yasa kurallarına bağlı olmuşturlar;

1. Kapanan meralar ile ilgili özel yasalar:

- 03.04.1930 tarihli ve 1580 sayılı Belediye Kanunu (Madde: 159),
- 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu (Madde. 11),
- 21.06.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu (Madde: 16)
- 25.02.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu (Madde: 35).

2. Kapanan Yollar ve Meydanlar ile ilgili özel yasalar:

- 10.06.1933 tarihli ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (Ek Madde),
- 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu (Madde: 21),
- 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu (Madde: 41),
- 12.03.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu (Madde. 8),
- 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde: 35),
- 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu (Madde. 11, 17,18).
- 21.06.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu (Madde: 16)

Görülmektedir ki, **“kapanan yollar, meydanlar ve meralar”** konusunun; belediye, tapu sicili, kadastro, imar, kamulaştırma, mera gibi pek çok yasa ve ayrıca yargı kararları da gözetilerek

birlikte incelenmesi gerekmektedir.

3. Belediye ve İmar Mevzuatı Açısından Meralar

1580 sayılı Belediye Kanununun 159. maddesinde, belediye sınırı içinde kalan meraların, **“...tasarruf, idare ve nezareti...belediyelere devrolunur..”** denilmiştir. Bu hükmü değerlendiren Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 26.03.1976 tarihli ve E.1975/14-19, K.1976/ 1172 sayılı kararına göre, **“...Belediye sınırları içerisindeki meraların yalnız tasarruf, idare ve nezareti belediyelere devredilmiştir. Meraların mülkiyeti Devlet üzerinde kalmıştır. Eğer kanun vaznı meraların mülkiyetinin belediyelere devrini istese idi bunu bu madde metnine açıkça yazardı...Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerden olan meralar özel mülkiyete konu teşkil etmezler...Aynı kanunun 70. maddesinin 11. bendine göre, Belediye Meclisleri, mülkiyeti Devlete ait olan belediye sınırları içerisindeki meraların sadece yararlanma ve kullanma şekillerini değiştirebilir..”**

3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesine göre, imar planı içerisine giren ve bu nedenle meralık niteliğini kendiliğinden yitiren taşınmazların, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olma koşulu, bu tür taşınmazların mutlaka Belediye adına tescil edilmeyi gerektirmemekte, **“...konu ve tabi olur”** sözcükleri, hiçbir zaman **“Belediye adına tescil edilir”** anlamına gelmemektedir. Özdil'e göre (Kaşıkçı 1994: 22), **“İmar yasasında belirtilen amacın gerçekleştirilmesi, Belediye adına tescil koşulu-na bağlanmamıştır. Belediye tescil yapılmadan da amacı gerçekleştirme olanağına sahiptir. Niteliğini yitiren mera, imar planı içerisine girse bile Hazinesin malıdır. Hazinesin sahibi olduğu “özel kamu malı” niteliğine dönüşmüştür. Bu yerin Hazine malı olması imar planı ile getirilen kullanma amacına, şekline engel olmaz. Adı üstünde, “kullanma” hakkı başka, mülkiyete sahip olmak başkadır. Yasa koyucu, mülkiyetten değil kullanma hakkından söz etmektedir. O yerde toplu konut inşa edilir. Fakat meradan dönüşen arsannın sahibi yine Hazine olarak kalır. Satacaksa Hazine satar...Biçim ve el değiştirmesi halinde meraların özel mülkiyete konu edilebilmesi olanağı yaratılsaydı meralar tükenirdi... Meranın niteliğini değiştiren kişi de o taşınmazın sahibi**

olamaz. İsterse bu değişiklik başka yasaların uygulanmasından doğmuş olsun. Yasa koyucu, bu ilkedan hareket ederek meraların mülkiyetini Devlet yararına korumuş, kötü niyetli kişilerin ellerinde meraların yok olma tehlikesini önlemiştir...” Kaşıkçı’da (1994: 23), yasanın belediyelere olanak vermektan çok belediyeleri yükümlülük altına soktuğu kanısındadır ve devamla, “...Kanun koyucu, burada bu taşınmazların korunup gözetilmesini öngörmüştür, yıkılıp tahrip olmasını değil...” görüşünü belirtmiştir.

Görülmektedir ki, Belediye ve İmar Kanunu ile yargı kararlarına göre, meraların belediyeler adına tescilli olanaksızdır. Buna karşın, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 07.11.1985 tarihli ve 1477 sayılı genelgesinde, Türkiye Büyük Millet Meclisi’nin 17.05.1934 tarihli ve 808 sayılı “Tefsir Kararı”na dayanarak, meraların belediyeler adına tescil edilebileceğini belirtmiş, ayrıca meralar dışında “yaylak, kışlak, harman yeri ile tespit dışı bırakılan yerlerin de” bu kapsama girdiğini açıklamıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesinin son fıkrası hükmünün uygulanmasında ortaya çıkan duraksamanın giderilmesi için, Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün görüş istemesi üzerine, Danıştay 1. Dairenin 10.02.1989 tarihli ve E.1988/328, K.1989/19 sayılı kararında, “...duraksamanın, son fıkranın yorumundan kaynaklandığı belirtilmekte ise de, bu fıkranın amaç ve anlamını belirlemek için maddeyi bir bütün olarak incelemek gerektiği...madde bir bütün olarak incelendiğinde de imar planı içine alınan meraların bu planda tahsis edildiği amaca göre mülkiyet konusunun değiştiği...” belirtilmiş ve sonuç olarak, “...imar planı sınırları içindeki meraların, planın onayıyla birlikte hukuki bakımdan meralık niteliğini yitireceği, bu yerlerden genel hizmetlere ayrılanların belediye veya özel idareye bedelsiz terkinin gerekeceği, genel hizmetler dışında özel mülkiyete konu olabilecek bir amaca ayrılan yerlerin onaylanmış imar planıyla getirilen kullanma amacına konu ve tabi olacakları ancak, bu durumun meralardan elde edilen yerlerin belediyeler adına tescilini gerektirmeyeceği” kararına varılmıştır. Bu kararla, imar planı içine alınan “meraların”, 1) meydan, 2) yol, 3) park, 4) yeşil saha, 5) otopark, 6) toplu taşıma istasyonu ve 7) terminal gibi genel hizmetlere ayrılan kısım-

larının, belediye veya özel idareye bedelsiz terk edilmesi, özel mülkiyete konu olabilecek konut, sanayi ve ticaret alanı gibi kısımlarının ise belediye veya özel idareye terkinin olanaksız olduğu açıklanmıştır (Yargıtay 16.H.D. Kararı, 28.10.1997 tarih ve E.1997/4135, K.1997/ 4727). Bedelsiz terk edilen yerlerin, plan değişikliği ile özel mülkiyete konu olabilecek yapı alanlarına dönüştürülmesi halinde ise, bu yerlerin devir alınan idareye geri verilmeleri gerektiği belirtilmiştir.

Danıştay kararı ardından, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 01.05.1989 tarihli ve 1498 sayılı genelge ile görüş değiştirmiştir. 3194 sayılı yasada belirtilmedikleri halde uygulama kapsamına alındıkları görülen, meralar dışında kalan, “yaylak, kışlak, harman yerleri ile tespit dışı bırakılan yerler” konusundaki yanlışlık ise, bu yerlerin imar uygulaması öncesi hazine adına tescil edilmeleri gerektiğini belirten 15.09.1993 tarihli ve 1993/5 sayılı genelge ile düzeltilmiştir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü de, 10.05.1989 tarihli ve 153 Sıra Numaralı Genel Tebliği ile, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 1477 sayılı genelgesi üzerine belediyelere geçen meraların geri alınması için her türlü hukuksal tedbire başvurulacağını açıklamıştır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün, yargı kararlarına rağmen, meraların, belediyelerin mülkiyetine geçeceği ve arsa haline getirilebileceği kanaatine varması düşündürücüdür (Kaşıkçı, 1994: 24; Aytaç, 2001: 961). 25.02.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun 33. maddesi ile 1580 sayılı Kanunun 159. maddesinden; 35. madde ile de 3194 sayılı Kanunun 11. maddesinden “mera” sözcüğü çıkarılmış ve çıkar gözetilerek meraların belediyelere arsa sağlanması amacıyla kullanılmasının yolu kapanmıştır. Bu uygulama, yaylak, kışlak, çayır ve otlak alanlarını da kapsamaktadır.

Anayasada meralarla ilgili açık kural bulunmamakla beraber, öğretilde kamu mallarının anayasa güvencesi altında olduğu kabul edilmektedir. 4342 sayılı Mera Kanununa göre, meralarla birlikte yaylak, kışlak, çayır ve otlaklar da Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır (Madde: 4). 3402 sayılı Kanunda (Madde: 16/B) kamu malı niteliğinde orta malı oldukları belirtilen bu taşınmazlar, özel mülkiyete konu edilemezler. Zilyetlik ve kazandırıcı zamanaşımı yoluyla edinilmeleri de olanaksızdır (Yargıtay H.G.K. Kararı, 03.10.1990, E.1993/14-342, K.1990/446), öncesi mera olan bir yerin, gereksinme fazlası olduğu gerekçesiyle

niteliği değiştirilse bile mülkiyeti zilyetlikle kazanılamaz (Yargıtay H.G.K.Kararı, 10.10.2001 tarih ve E.2001/14-912, K.2001/708),

Öğretiye ve süreklilik kazanan yargısal uygulamalara göre, bir yerin mera olarak kabul edilebilmesi için; 1) yetkili mercilerce verilmiş mera tahsis kararı ya da kaydının bulunması, 2) başlangıcı bilinmeyen bir zamandan beri eylemli şekilde mera olarak kullanılması gerekmektedir (Yargıtay H.G.K. Kararı, 05.03.1997 tarih ve E.1996/17-889, K.1997/155; Yargıtay 17.H.D. Kararı, 13.04. 2001 tarih ve E.2001/1837, K.2001/ 1778), meralar, “yetkili mercilerce” niteliği değiştirilmedikçe mülkiyet konusu yapılamaz (Yargıtay H.G.K.Kararı, 25.02.1998 tarih ve E.1998/8-148, K.1998/160), 3402 sayılı Kadastro Kanununun 17. maddesi ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 713. maddesi uyarınca (eski TMK Madde: 639/1) meralar, imar ve ihya yoluyla zilyetliğe dayalı olarak tapuya tescil edilemez (Yargıtay 16.H.D.Kararı, 27.02.1997 tarih ve E.1998/ 1005, K.1998/868; Yargıtay H.G.K. Kararı, 10.11.1999 tarih ve E.1999/8-846, K.1999/940), çıplak mülkiyeti Hazineye, yararlanma hakkı mera olarak Belediyeye ait bir taşınmazın “mera” niteliğinin değiştirilmesi ile çıplak mülkiyetin Hazineden Belediyeye geçmesi olanaksızdır. Kaldı ki, meraların belediyeye geçeceğine ve hatta tahsis edileceğine ilişkin 775 sayılı Gecekondu Kanununun 3. maddesinde bir hüküm bulunmamaktadır, o halde böyle bir yerin belediyece satışı da düşünülemez (Yargıtay 14.H.D.Kararı, 27.01. 1995 tarih ve E.1994/9923, K.1995/673; Yargıtay H.G.K. Kararı, 29.05.1996 tarih ve E.1996/14-131, K.1996/441; Yargıtay 16.H.D. Kararı, 19.10.1995 tarih ve E.1995/5766, K.1995/6503; 16.H.D. Kararı, 08.05.1997 tarih ve E.1997/2236, K.1997/2264; Danıştay 6. Daire kararı, 01.07.1993 tarih ve E.1992/4260, K.1993/2813), Mera Kanunu ile 3194 sayılı yasanın 11/son maddesinin değiştirilerek “mera” sözcüğünün çıkarılması ile birlikte, taşınmazın rakabesi Hazineye ait olduğuna göre kullanım şeklinin imar planına göre park alanı ya da resmi kurumlara ayrılmış olması, meraların o kurumlara veya belediyelere geçmesini gerektirmez (Yargıtay 14.H.D.Kararı, 08.02.1999 tarih ve E.1999/14, K.1999/352), orta malı niteliğinde mera olduğu anlaşılan taşınmazların kayıtlarının kapsamları yüzölçümleri ile geçerlidir

ve mera olarak sınırlandırılarak özel siciline yazılmaları gerekmektedir (Yargıtay 14.H.D. Kararı, 08.11.2001 tarih ve E.2001/7457, K.2001 7680; Yargıtay 17.H.D.Kararı, 05.03. 2002 tarih ve E.2002/1093, K.2002/1093; 17.H.D.Kararı, 11.03.2002 tarih ve 2002/1542, K.2002/1264).

Yargının yukarıda verilen kararları yanı sıra, 4342 sayılı Mera Kanununda da, tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlakların kanunda belirtilen amaç dışında kullanılmayacakları belirtilmiştir. İmar planlarının hazırlanması için gereksinme duyulacak yerlerin; 1) ilgili Bakanlığın istemi ve Maliye Bakanlığı ile valiliğin uygun görüşü üzerine Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca tahsis amacının değiştirilmesi ve 2) söz konusu yerlerin, planlama öncesi Hazine adına tescil edilmesi şeklinde iki koşul getirilmiştir (Madde: 14). Böylelikle, meralar ile birlikte yaylak, kışlak, çayır ve otlakların da, Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca tahsis amacı değiştirilmediği sürece, imar planı kapsamına alınmayacakları belirtilmiştir. Böylelikle, bu yerlerin herhangi bir kısıtlama olmaksızın, belediyelerce “arsa sağlanması” işleme tabi tutulmalarının yolu tamamen kapatılmıştır (Yargıtay H.G.K.Kararı 29.05.1996 tarih ve E.1996/7-295, K.1996/425; H.G.K.Kararı 07.04.1999 tarih ve E.1999/16-187, K.1999/184; H.G.K.Kararı 01.11.2000 tarih ve E.2000/8-1338, K.2000/1601; H.G.K.Kararı 31.01.2001 tarih ve E.2000/8-1836, K.2001/13; Yargıtay 8.H.D.Kararı 18.10.2001 tarih ve E.2001/6669, K.2001/7366; Yargıtay 20.H.D. Kararı 11.02.2002 tarih ve E.2002/269, K.2002/ 976).

Mera, yaylak, kışlak, çayır ve otlaklar dışında kalan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen ve “tespit harici bırakılan yerler” olarak adlandırılan taşınmazlar hakkında ise herhangi bir kurala yer verilmediği görülmektedir. Sahipsiz mallar ile orta mallarının, devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda belirtilmekle birlikte (Madde: 715), “devletin hüküm ve tasarrufu altında” ifadesinin de ne anlama geldiği açık değildir.

Kamuya ilişkin malların ortak adı olmaktan ve onları nitelendirmekten çok, kamu tüzel kişilerinin bu mallar üzerindeki yetkilerinin niteliğini belirten, yasal bir tanımı ve ölçütü olmayan, özel hukuk anlamındaki mülkiyeti ifade etmediği kesin olan, bu güne değin ele alınıp açıklığa kavuşturulmamış bulunan “Devletin hüküm ve tasarru-

fu altında” deyiminin anlamını ve kapsamını, yasalardaki kullanılış biçimlerini dikkate alarak açıklamaya çalışmak gerekmektedir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında deyiminin, orta malı niteliğindeki mallar (442 Sayılı Köy Kanunu, Ek Madde: 12); tüm kamu malları (TMK, Madde: 715); hizmet malları (3402 Kadastro Kanunu, Madde: 18); idareye ilişkin tüm mallar (3402, Madde: 17) gibi daha pek çok yasada da farklı türde yerler için kullanılması yukarıdaki değerlendirmeyi doğrulamakta ve yaygın olarak yalnızca devlet tüzel kişiliği mallarına ilişkin olarak ancak değişik kapsamlarda kullanıldığı kabul edilmektedir. Anayasa Mahkemesi’nin 07.06.1983 tarihli ve E.1982/1, K.1983/10 sayılı kararında da, **“Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yerlerde özel mülkiyet kurulamayacağı, esasen, Medeni Kanununun 641. maddesinde ilke olarak hükme bağlanmıştır. Bu yerler özel mülkiyete konu olamayacağı içindir ki, Medeni Kanununun 912. maddesine göre tescilleri de gerekmemektedir”** denilmektedir. Kamu malları üzerindeki kolluk yetkisinin bulunduğu anlayışının bir görünümü olan devletin hüküm ve tasarrufu altında olma deyiminin bırakılarak veya özelliği olan türlere terkedilerek; malları üzerinde kamu tüzel kişilerinin kamu mülkiyeti yetkisinin varlığını ve tüm kamu malları bakımından geçerliliğinin kabul edilmesi önerilmektedir (Gülan, 1999: 89).

Tespit harici bırakılan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen ancak, imar planı kapsamına alınan yerlerin, öncesinin ne olduğunun araştırılması, niteliğinin ve mülkiyetinin kime ait olduğunun belirlenmesi, taşınmazın nevinin ne olduğunun incelenmesi, yukarıda belirtilen mera gibi yerlerden olduğunun anlaşılması üzerine, varsa tapusunun iptali ve sınırlandırılarak özel siciline kaydedilmesi, Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca tahsis amacı değiştirilmediği sürece imar planı ve uygulamalarına konu olamayacağına karar verilmelidir (Yargıtay 14.H.D. Kararı, 05.06.1998 tarih ve E.1998/1594, K.1998/4550; Danıştay 8. Dairenin 18.09.1998 tarihli ve E.1997/4887, K.1998/2635 sayılı kararı).

Tespit harici bırakılan ve mera ve benzeri taşınmazlardan olduğu kanıtlanamayan, **“tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerlerin”** ise, 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre (Madde: 18), Hazine adına tescil edilebileceği belirtilmektedir. Bilindiği üzere, kadastro çalışma alanı içinde bulunan parsellerin tespitleri yapılırken, bu sınırın

dışında kalan yerler, kadastro tespiti dışında bırakılarak, **“kadastro harici”** ya da **“tapulama harici”** deyimleriyle kadastro haritasında belirtilmektedir. Yargıtay’ın kararlılık haline gelmiş içtihatlarına göre, **“...tespit dışı bırakma da bir kadastro işlemidir...”** (Yargıtay H.G.K.Kararı, 13.06.1990 tarih ve E.7-248, K.350; H.G.K.Kararı, 06.03.1991 tarih ve E.16-25, K.105).

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinde, **“evvelce tespit, tescil ve sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz...”** denilmektedir. Bu durumda, **“tespit dışı bırakılan”** yerler yeniden kadastroya tabi tutulamaz. 766 sayılı Tapulama Kanununda, daha önce kadastro gören yerlerde, her ne şekilde olursa olsun, ikinci kadastro yapılamayacağı kabul edilmesine karşın, bunu yürürlükten kaldıran 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile, bazı istisnai (ayrık) durumlarda, ikinci kadastro yapılabileceği kabul edilmiştir. Bunlar arasında, **“kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup tapulu ya da tapusuz taşınmazlar”** sayılırken (3402, Madde: 22), bunların dışında, Hazine adına tespit olunması koşuluyla, **“tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerlerin”** de (3402, Madde: 18), bu ayrık durumdan yararlanabileceği belirtilmektedir (Kılıç, 2001: 1851). Özmen ve Çorbali’da (1995: 897-898), tespit dışı bırakılan yerler için genel mahkemelerde Türk Medeni Kanunu uyarınca davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik niteliğiyle zilyet olanların tescil davası açabileceklerini belirtmekte, bu gibi yerlerde, genel mahkemelerde dava açmaya da gerek kalmadan, **“...tespit dışı bırakılan tapusuz yerlerin de ikinci kez kadastro yapılabilmelidir...”** görüşünü savunmaktadırlar.

Kadastro faaliyetleri sonucu tespit dışı bırakılan yerlerin, yargı kararı olmadan, idari karar ve işlemler sonucunda tescil edilmelerine olanak sağlanması, bu alanların tümüyle yağmalanmasına yol açması bakımından sakıncalıdır. Kadastro dışı bırakılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde, kıyılarda, ormanlarda, dağ, tepe, kayalık arazilerde ve benzeri alanlarda mevcut işgallerin veya diğer yasal olmayan kullanma biçimlerinin hukuksallaştırılmasını amaçlayan uygulamalardan özenle kaçınılması gerekmektedir.

Bununla birlikte, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve Hazinesinin senetsiz tasarru-

funda olan taşınmazların, yasalarda belirtilen ayrık durumlara ve belirtilen koşullara uymak kaydıyla, uygulama imar planı içinde bulunanların, "idari yoldan" Hazine adına tescili yetkisinin Maliye Bakanlığında olduğu belirtilmiştir.

Tapu ve Kadastro genel Müdürlüğü'nün 20.09.1955 tarih ve 1251 sayılı; 297.03.1957 tarih ve 1278 sayılı; 07.11.1985 tarih ve 1477 sayılı; 01.05.1989 tarih ve 1498 sayılı; 14.04.1992 tarih ve 1513 sayılı; 15.09.1993 tarih ve 1993/5 sayılı; 14.10.1996 tarih ve 1996/6 sayılı genelgelerinde açıklık getirilen, "**Hazine adına idari yoldan tescil**" konusunda, taşınmaz malın bulunduğu yerin en büyük malmemurunun (Defterdar veya Mal Müdürü) yetkili olduğu açıklanmıştır (Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 08.11.1996 tarihli ve 225 Sıra Numaralı Genel Tebliği).

4. Kadastro, İmar ve Kamulaştırma Mevzuatı Açısından Kapanan Yollar ve Meydanlar

3194 sayılı İmar Kanunu'nda, imar planı içindeki kadastral yolların ve meydanların, imar planının onayı ile bu niteliklerini kendiliğinden kaybederek, yürürlüğe giren imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve bağlı olacakları belirtilmiştir (Madde: 11). "...onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve bağlı olacakları..." deyimi, bu yerlerin, imar planlarında tescile konu olan ya da olmayan alanlara rastlamalarına göre işleme tabi tutulacaklarını ifade etmektedir.

Dolayısıyla, 3194 sayılı Kanunun 11. maddesinde belirtilen yerler dışında, 18. madde de belirtilen düzenleme ortaklık payına konu yerlere rastlamaları durumunda da, kendiliklerinden imar planı kararlarına konu ve bağlı olurlarken, bu yerlerin dışında özel mülkiyete konu herhangi bir alana rastlamaları durumunda ise, bu kısımların "**ihdas haritaları**" düzenlenerek tapuya kaydedilmeleri gerekmektedir. Görülmektedir ki, "**imar planlarının uygulanması sonucu istikameti değiştirilen ya da kapanan**" deyimi, yalnızca tescile konu yerlere rastlanması durumunda, bu kısımların "**ihdas**" işlemine konu olacağını ifade etmektedir.

İmar hukuku açısından değerlendirildiğinde, tapu sicilinde kayıtlı olmayan ve nitelikleri nedeniyle tescile gerek görülmeyen, belediyeler (veya özel idare) adına terki ve tapudan terkini gereken taşınmaz türlerinin, imar planlarında

kamu hizmetlerine özgülenmiş (tahsis edilmiş) ve imar uygulamaları sonunda kamu yararına terk edilmiş (ayrılmış) yerler olduğu anlaşılmaktadır. Kamu yararına terk edilen yerler, herkesin kullanımına açık ve kamuya ait mallardır. Bunlar, özel mülkiyete konu olamazlar. Kural olarak tapuya da tescil edilmezler. Kazandırıcı zamanaşımı ile üzerlerinde özel mülkiyet kurulamaz. Kamu yararına terk edilen yollar, meydanlar, parklar gibi taşınmazlar üzerinde belediyelerin özel mülkiyet hakkının varlığından söz edilmese de, kamu hukuku kurallarından kaynaklanan ve bunların yönetimi ve korunması amacına yönelik birtakım yönetsel kararlar alıp bunları doğrudan uygulayabilecekleri; belediyelerin, bu mallara yönelik tecavüzleri önlemek, gerektiğinde genel mahkemelerde dava açmak gibi haklarının ve yetkilerinin bulunduğu kabul edilmektedir (Yargıtay H.G.K.Kararı, 30.09.1981, E.1980/3-1715, K.1981/1645).

Bu yerlerden, yalnızca yolların ve meydanların, yetkili kurumlar tarafından tahsis amacı değiştirildiğinde, bu andan başlayarak özel mülkiyet konusu olabilecekleri kabul edilmektedir (Özmen ve Çorbacı, 1995: 669, Kılıç, 2001: 1795). Yolların ve meydanların, tescile konu olmaları, imar planlarının uygulanması sonucu istikametlerinin değiştirilmesi ya da kapanması durumunda olanaklıdır. Yargıtay'a göre (1.H.D. 02.11.1951 Tarihli, E. 4671, K. 924 Sayılı Karar; 16.H.D. 06.11.1975 Tarihli, E.1974/ 6822, K.1975/5730 Sayılı Karar), "**umuma ait yollar, merciinden tahsis şekli usulüne uygun bir kararla değiştirilmedikçe, hususi mülkiyet konusu olamaz ve zamanaşımıyla iktisap edilemez**" Bununla birlikte, "...Tapu Kanununun 21. maddesi hükmüne göre terk edilmiş yollar 20 yıldan fazla süre ile tasarruf edildiği takdirde (zilyetlikle) kazanılabilir..." (Yargıtay H.G.K.Kararı, 24.10.2001 tarih ve E.2001/8-1014, K.2001/745).

Kapanan yolların ve meydanların, meralardan farklı olarak, içinde bulunduğu belediye veya köy tüzel kişiliği adına tespit ve tescil edileceği 2644, 3402 ve 2634 sayılı yasalarda belirtilmiş ve çeşitli genelgelerle de açıklığa kavuşturulmuştur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 20.05.1968 tarihli ve 1402 sayılı genelgesinde, imar planı gereği "**kapanan yollarla, yol fazlalıklarının**", bitişiğindeki özel mülkiyete konu taşınmazlarla hisselendirilmesi istemlerinde, belediyelerin harç bağışıklığı olmaması nedeniyle, bu yerlerin, Maliye Bakanlığı'nca belirlenecek değer-

ler üzerinden tescil harcına bağlı tutulması, ancak belediyelerin harcı ödememesi durumunda, **“...parselin kayıtlı olduğu tapu kütüğü sayfasının malik tablosuna diğerlerine ait payların tescili yapılmakla beraber, beyanlar hanesinde belediyeye ait hisselerin harcı ödenmediğinden tescili yapılmadığı açıklanmak suretiyle gösterilmesi...”** öngörülmüştür. Belediyelerin görevlerini yerine getirmemelerinin diğer paydaşların mağdur olmalarına yol açtığı bu uygulama hakkında, bilgi isteyen mahkeme ya da kurumlara verilecek kayıt örneği sırasında, bu durumun, yanlış anlamaya meydan vermeyecek şekilde açıklanması istenmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 20.05.1968 tarihli ve 1404 sayılı bir başka genelgesinde de, **“...aşlı senetsiz olup mülkiyeti belediyelere ait bulunan yol artığı ve benzeri yerlerin, belediye meclisi veya belediye encümeni kararı ile parsellenerek kişilere haricen satıldıkları...”**na değinilerek, kadastro öncesi yapıldıklarının anlaşılması durumunda, bu yerlerin, kadastro sırasında alıcı kişiler adına tespit ve tescilinin yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

1985 yılından sonra, imar planlarını yapma, onama ve değiştirme konularındaki yetkilerin merkezi yönetimden yerel yönetimlere devredilmesi ile birlikte, belediyeler ve valilikler, temel planlama ve uygulama birimleri durumuna gelmişlerdir. Bu dönemle birlikte, imar planı uygulamalarında yoğun artışlar görülmüştür. Bu durum, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nü, imar uygulamalarında, kapanan yollar ve meydanlar ile ilgili işlemlerin herhangi bir duraksamaya yol açmaması bakımından, önlemler almaya zorlamıştır.

Bu doğrultuda yapılan ilk düzenleme, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 07.11.1985 tarihli ve 1477 sayılı genelgesinde yapılmış ve **“kapanmış yol fazlalıklarının”** belediye sınırları içinde belediyelerin, belediye sınırları dışında ise buldukları köyün mülkiyetine geçecekleri, ancak belediye mücavir alan içinde bulunan yol fazlalıklarının ise belediyelere geçmesi söz konusu olmayıp, idari sınır göz önünde bulundurularak köy tüzel kişiliği adına tescil edilecekleri açıklanmıştır. Bu genelgede, **“...Ada dağıtım cetveline göre yoldan alınan kısımlar varsa, bunların ayrıca kadastro ada ve parseli olarak tesciline gerek olmayıp, tapu senedinin iktis-**

abında açıklanarak geldi sütununa (yoldan) ibaresinin yazılması yeterlidir...” denilmiştir. Kapanan yolların ve meydanların tapuda tesciline gerek olmadığı belirtilmesi, bu miktarların, imar planına bağlı kalımsızın belediyelerce gelişigüzel ve istedikleri kadar gösterilmelerine yol açmıştır. Türkiye'de imar ya da ıslah imar planı uygulamalarının en yoğun yaşandığı bir dönemin başlangıcında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından verilen bu hatalı karar, imar uygulamalarında, günümüze kadar uzanan istismaların ve yanlışlıkların kaynağını oluşturmuştur. İmar uygulamalarında, istismaları ve suistimalleri önlemek için, idari yargı da bile, yasa ve mevzuata aykırı pek çok kararlar verilmiştir (Danıştay 6. Dairenin 10.11.1994 tarih ve E.1994/1966, K.1994/4142; 03.06.1998 tarih ve E.1997/3703, K.1998/2935).

İmar uygulamalarında yaşanan karmaşaya ve yanlış uygulamalara son vermek için, bu kez, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından, Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği'ne (Resmî Gazete, 06.08.1973-14617) dayanarak 13.04.1989 tarihli ve 300-2/19 sayılı genelge eki yönerge yürürlüğe konulmuştur. Bu yönergede, **“...imar planı uygulanan yerlerde yapılacak ... yoldan ihdas ... işlemleri için ayrıca durum haritası düzenlenir...”** denilmiş (Madde: 41), ayrıca kadastro görmeyen yerlerde, kapanmış yol veya yol fazlası yerler hakkında yapılacak sınırlandırma işlemlerinde ise, taşınmazın sınır komşuları, muhtar, en az iki yerel bilirkişi ile ilgilendiriyorsa belediye, hazine ve diğer ilgili kuruluş temsilcilerinin ifadelerine başvurularak tutanak düzenlenmesi öngörülmüştür (Madde: 37, 47).

1994 yılına kadar alınan önlemlerin, uygulamada yeterli ve etkili olmadığı anlaşılması üzerine, kapanan yollar ve meydanlar konusu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürürlüğe konulan 06.04.1994 tarihli ve 1994/5 sayılı genelge eki yönerge ile **“Yoldan ihdas Haritaları”** başlığıyla yeniden düzenlenmiştir. Bu yönergede, **“...yoldan ihdas, imar planı uygulaması sırasında kapanan yol nedeniyle oluşan taşınmaz malın tescili amacıyla yapılan haritalardır...”** şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımda, **“kapanan yol”** deyimini dışında, Tapu, Kadastro ve İmar Kanunlarında yer verilen **“kapanan meydan”** ile **“yol fazlası”** deyimlerinin yer almaması bir eksiklik olmakla birlikte, bu yerlerin, imar uygulamaları sırasında tapuda tescilinin

öngörülmesi, gecikmiş de olsa olumlu ve yerinde bir karardır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 14.10.1996 tarihli ve 1996/6 sayılı bir başka genelgesinde de, "Kadim yol ve meydanların kapanmasıyla oluşan alanlar ve yol fazlalarının", "...2644 sayılı Kanunun 21. maddesi ve 3402 sayılı Kanunun 16/A maddesi uyarınca sınırı içinde bulunduğu belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gerektiği..." belirtilerek, yıllar sonra (1985-1999) 1477 sayılı genelge ile yaratılan duraksama ve yanlış uygulamaların önü tamamen kapatılmıştır.

Böylelikle, 1994 yılına kadar, belediyelerin belediye encümeni kararlarında, valiliklerin ise il idare kurulu kararlarında, yoldan ihdas adı altında, kapanan yollar ve meydanlar ile yol fazlalarının miktarlarını;

Düzenleme ortaklık payı oranını (DOPO) düşürmek,

Kurumları adına imar parselleri oluşturmak,

amacıyla ve kendi istekleri doğrultusunda gelişigüzel belirlemeleri son bulmuştur. Tapuda tescil edilmedikleri sürece, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesi uyarınca alınan belediye encümeni ya da il idare kurulu kararlarında, "yoldan ihdas" adıyla belirtilen miktarların imar uygulamalarına konu olmaları olanaksızdır. Ters durumda, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı alınsa bile, tapuya tescil edilmeden doğrudan belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescili istenen kapanan yollar ve meydanların reddedilerek düzeltilmek üzere belediyelere ya da valiliklere geri gönderilmeleri gerekmektedir.

Bilindiği üzere, anayasanın 125. maddesinde, "...idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır..." denilmekte, idarelerin yanlışlıklarından her zaman geri dönebilecekleri de idare hukukunun temel ilkeleri arasında bulunmaktadır. Belediyelerin ya da valiliklerin, belediye encümeni ya da il idare kurulu kararı almalarına karşın, imar uygulamaları sırasında yapmış oldukları yanlışlıkların, yapılan kontroller sırasında tespit edilerek tescilden önce düzeltilmesinin istenmesi, Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesinde belirtilen, "...Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur..." kuralının bir gereğidir. Devleti zarara sokacak, kadastro ve tapu sicili ile kamu düzenini olumsuz etkileyecek yanlışlıkların, işin daha başında iken düzeltilmesinde öncelikle kamu

yararı bulunmaktadır. Kaldı ki, yanlışlıkların düzeltilmesi istemi, Anayasanın 35. maddesi ile devlet güvencesi verilen gerek özel hukuk ve gerekse kamu tüzel kişilerinin mülkiyet haklarına ilişkin, "...Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir..." kuralının da bir gereğidir. Buna karşın, kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin, belediyeler veya valiliklerce yapılan imar uygulamalarında tespit ettikleri yanlışlıkların, alınacak "tashihi" encümen ya da il idare kurulu kararı ile düzeltilmelerini istemek yerine, yasal zorunluluğu gerekçe göstererek tescile konu yaptıkları görülmektedir. Oysa, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16 ve 19. maddelerinde belirtilen, 30 (otuz) gün içinde tescil edilme zorunluluğu, imar uygulamalarında herhangi bir yanlışlık ve belgelerde eksiklik bulunmaması durumlarında geçerlidir. Belediyelerin veya valiliklerin, idari kararlarla, imar planına, yargı kararlarına ve imar, tapu ve kadastro mevzuatına aykırı işlem tesis etmeleri olanaksızdır. Çünkü, hukuk kanuna aykırı eylemleri himaye etmez. Bu durumda, belediyelerin veya valiliklerin hatalı imar uygulamalarını bilek tapu siciline kaydeden, kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin de, Türk Ceza Kanunu'nun 235. maddesi gereği cezai yaptırım ile karşı karşıya kalmaları kaçınılmazdır (KOÇAK, 2002: 6).

Kapanan yollar ve meydanların hangi durumlarda tescile konu olacakları, kimler adına tescil edilecekleri, tescil sonrası ne şekilde tasarruf edilecekleri 2644, 2634, 2942, 3194, 3402 sayılı yasalarda belirtilmiştir.

Bu yerlerin tasarrufuna ilişkin 6785 sayılı yasada bulunmayan bir kurala (Madde: 41) ise, bunu yürürlükten kaldıran 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinin üçüncü fıkrasında yer verilmiş ve "...belediye ve valilikler ile şüyu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye ve valilikler hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almadan imtina ederse, şüyun izalesi suretiyle satırmaya..." yetkili oldukları belirtilmiştir. Danıştay'a göre (6. Daire, 09.12.1993 tarihli, E.1992/4612, K.1993/5197 sayılı karar; 19.10.1994 tarihli, E.1994/1108, K.1994/3671 sayılı karar; 12.02.1998 tarihli, E.1997/1847, K.1998/760 sayılı karar), daha önce ayırma-birleştirme ya da parselasyon işlemi nedeniyle, taşınmazlarının düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir kereye özgü ayrılmış olan bölümlerinin,

imar planında değişiklik yapılarak, tahsis amacının değiştirilmesi ya da yol artığına dönüştürülmesi durumunda, bu yerlerin eski maliklerine bedelsiz olarak geri verileceği konusunda herhangi bir kural bulunmamaktadır. Tersine belirli koşulların varlığı durumunda, imar planına uygunluğu sağlamak amacıyla, bu tür taşınmazların bedeli karşılığında özel mülkiyete geçirilmesine belediye veya valilikler yetkili kılınmışlardır. Bundan dolayı, daha önce yapılan düzenlemeler nedeniyle, bedelsiz olarak kamuya terk edilen yol ve meydanların, sonradan kapanarak tescile konu yer haline gelmeleri durumunda, bu bölümlerinin eski sahiplerine bedelsiz geri verilmeleri olanaksızdır.

Buna karşın, Yargıtay'ın, "...dava konusu taşınmaz mallardan yol geçirmekten vazgeçilmekle, bağışlanan bağışlama amacına tahsis olunmamış, bağışlamada bulunan davacıyı terkine zorlayan neden ortadan kalkmış ve bunun sonucu olarak bağışlama niteliğinde bulunan hukuki muamelenin sebebinde var olan bağışlama koşulu gerçekleşmemiş olmasına göre davalı belediyenin bedelsiz olarak aldığı taşınmazı, yine bedelsiz olarak iade etmek zorunluluğunun bulunduğu..." şeklindeki kararı (H.G.K. 20.06.1973 tarih ve E.1971/1-244, K.1973/524), çeşitli yayınlarda Yargıtay ve Danıştay arasında bir görüş ayrılığı bulunduğu şeklinde değerlendirilmektedir (Özmen ve Çorbacı, 1995: 670; Beyaz, 1999: 24; Kaya, 2001: 7; Karşahin, 2002: 605).

Oysa, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararının alındığı tarihte yürürlükte olan 6785 sayılı İmar Kanunu baştan aşağı değiştiği gibi, o tarihlerde yürürlükte olan, 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nda bulunmayan bir kurala da, bunu yürürlükten kaldıran 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 35. maddesinde yer verilmiştir (Arcak, 1986: 1924-1928). Buna göre, "... imar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez..." Yargıtay'da, yeni hukuksal durumu gözeterek, bunu kararlarına yansıtması ve imar planı uygulaması

sonucu gerek kendi isteği ile ve gerekse özel parselasyon sonucu, kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış olan yerlerde sonradan imar planı değişikliği yapılması durumunda, bu yerler imara açılsalar bile eski maliklerine geri verilemeyeceğine karar vermiştir (5.H.D. 13.09. 1995 tarihli, E.1995/12446, K.1995/13658 sayılı karar; 5.H.D. 28.05.1996 tarihli, E.1996/ 5090, K.1996/8622 sayılı karar).

Görülüyor ki, yargı organları, karar verdikleri tarihte yürürlükte olan hukuki durumu gözetmek zorundadırlar. Yargıtay'ın belirtilen kararları da bunun bir örneğidirler. Anayasa ve yasalarda yapılan değişiklikler sonrasında, yargının bunu kararlarına yansıtması, daha önceki kararlarıyla bir görüş ayrılığı bulunduğu şeklinde değerlendirilemez. Dolayısıyla, Yargıtay ve Danıştay arasında görüş ayrılığı bulunduğu şeklindeki değerlendirmeler yanlış ve isabetsizdir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 35. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesi birlikte değerlendirildiğinde, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 20.06.1973 tarihli ve E.1971/1-244, K.1973/524 sayılı kararının uygulama kabiliyetini kaybettiği söylenebilir.

İmar planına uygunluğun ve kentleşme açısından estetiğin sağlanması amacıyla, imar uygulamaları sonucu oluşan bu alanlar (Danıştay 6.Daire Kararı 16.03.1993, E.1992/1910, K.1993/1101; 07.04.1994, E.1993/ 1333, K.1994/1194), "müstakil inşaata elverişli olmaları ya da olmaları" durumlarına göre farklı işlemlere konu olurlar;

1. Müstakil inşaata elverişli olmayan kısımlar, bitişindeki parselin paydaşlarına payları oranında satılırlar (Danıştay 6.Daire Kararı 16.01.1974, E.1973/1178, K.1974/2599). **Parsel üzerinde bina bulunması satışa engel değildir** (Danıştay 6.Daire Kararı 13.12.1988, E. 1987/1065, K.1988/1599). **Yol fazlalarının, bitişindeki parsellerden hangileri için gerekli olduğu parselasyon planı ile belirlenmeden ve imar planına uygunluğun gerçekleşmiş olup olmadığı araştırılmadan satışa konu yapılması olanaksızdır** (Danıştay 6.Daire Kararı 09.04.1975, E.1974/2144, K.1975/2075). **Dolayısıyla, yol fazlalarının bitişik parsellerden hangilerine ne miktarlarda verilmesi durumunda imar planına uygunluğun sağlanmış olacağı saptanmalıdır** (Danıştay 6.Daire Kararı 21.01.1975, E.1974/962, K.1975/341). **Taşınmaz**

malikleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre takdir edilecek bedelle satın almayı kabul etmezlerse, belediyeler veya valilikler, kapanan yol, meydan ya da yol fazlalarını bitişindeki parselle hisselendirerek izale-i şüyu yoluyla satmaya yetkilidirler (Danıştay 6.Daire 28.02.1990, E.2780, K.281; 18.11.1998, E.1997/6239, K.1998/5540). Bu yerlerin bedel takdiri ve buna karşı yapılacak itirazlar da, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri geçerlidir. Takdir edilen bedelin uygunluğuna ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılan dava adli yargıda görülür (Danıştay 6.Daire Kararı 28.02.1990, E.2780, K.281). Kamulaştırma Kanunu'na göre biçilen değeri, belediye encümeninin değiştirme yetkisi ise bulunmamaktadır (Yargıtay 5.H.D. Kararı 22.10.1996, E.1996/13828, K.1996/14754).

İmar planı uygulama sınırı içinde, farklı yerlerde bulunan kapanan yol, meydan ve yol fazlalarından müstakil inşaata elverişli olmayanların, isabet ettikleri imar parsellerine hisselendirilmeleri yerine, bu miktarların birleştirilerek belediyelerin uygun gördükleri bir alanda kendi adlarına imar parseli oluşturmak için kullandıklarına sıkça rastlanmaktadır. Bilindiği üzere, gerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde ve gerekse 3290-3366 sayılı yasalarla değişik 2981 sayılı yasanın 10/c maddesinde, "...yol fazlaları..." da, tescil edilmeleri kaydıyla, diğer parsellerle birlikte imar uygulamalarına konu olmakta, isabet ettikleri imar parsellerine belediye ya da köy tüzel kişiliği adına tescil edilmektedirler. Tescil ile birlikte, bu yerlerin, hissedar yapıldıkları parsel maliklerine hisseleri oranında satılmaları gerekmektedir. Bu yerlerin, düzenleme alanındaki herhangi bir imar parselinde toplanarak, belediyeler adına, parsel oluşturmak için kullanılmaları olanaksızdır (Danıştay 6.Daire Kararı 28.04.1994, E.1994/335, K.1994/1679; 21.01.1998, E.1997/384, K.1998/438).

2. Müstakil inşaata elverişli olan kısımlar, bitişiklerindeki parsellere hisselendirilerek, parsel maliklerine satılamazlar (Danıştay 6.Daire 30.11.1988, E.1987/1011, K.1988/1501). Bu yerler, yola terke konu parsel maliklerinin kabul etmeleri durumunda, parsellerinin yola giden kısımlarından doğan alacaklarına karşılık olarak, gerektiğinde denklik sağlanması kaydıyla, değiştirmeye (takasa) konu olabileceklerdir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinde, "...gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek..." şeklinde tanımlanan takasın gerçekleştirilebilmesi için verilecek yol artığının, taşınmaz maliklerinin yola giden yerlerinden dolayı oluşan alacaklarının karşılığı olması gerekmektedir. Diğer bir deyişle, takasta ancak kişilere ait parsellerin yola giden kısımlarının alınması olanağı vardır. Tersine durumda, kişilere ait eksik imar parselleri belediyelerce satın alınarak yol fazlası yerin katılımı ile tam imar parseli oluşturmak için kullanılamaz. Danıştay'a göre (İ.D.D.G.K.Kararı 10.06.1994, E.1993/83, K.1994/312), imar uygulamalarında, belediyelere ve valiliklere verilen yetki, kişilere ait eksik imar parsellerine sahip olmaları için değil, tersine kamu hizmet alanlarını mülkiyet hakkını korumaya en çok özen göstererek gerçekleştirmek için kullanılmalıdır.

Görülüyor ki, müstakil inşaata elverişli olmayan kapanan yol, meydan ya da yol fazlalarının, bitişindeki ya da planda isabet ettikleri imar parsellerinin maliklerine payları oranında satılmaları, parsel malikleri satın almayı kabul etmezlerse, belediyelerin ya da valiliklerin bu kısımları hisselendirerek izale-i şüyu yoluyla satmaları gerekmekte; müstakil inşaata elverişli olanların ise, kişilere ait parsellerin yola giden yerleriyle takas edilmeleri gerekmektedir. Uygulamadan edinilen deneyimler göstermektedir ki, idareler, takas yerine satışı yaygın olarak uygulamaktadırlar. Bunun nedeni, belediyelerin, konuya, yalnızca mali kaynak yaratma açısından yaklaşımlarıdır (YAKAR, 2001: 12).

5. İmar Planı Değişiklikleri ve Kapanan Yollar, Meydanlar, Meralar İlişkisi

İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21. maddesine göre;

İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine ilişkin plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.

Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.

İmar planı değişikliklerinde plan müellifinin

gerekçeli uygun görüşünün alınması şarttır.

İmar planı değişikliklerinde, **“zorunluluk”** ile **“bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması”** koşullarının gözetilmediği bilinmektedir. Plan değişikliklerinin, çoğu kez, düzenleme ortaklık payı adıyla bedelsiz terk edilen yerlerde de yapıldıklarına rastlanmaktadır. Seçilen her belediye başkanının veya belediye meclisinin, bu alanlarda, plandaki kullanım amaçlarını gözetmeksizin değişiklikler önerdikleri ve bu eğilimin değişmeksizin günümüzde de devam ettiği görülmektedir. Kaldı ki, imar planı değişiklikleri, genelde siyasi çıkar, bireysel yarar, rant ya da spekülasyon amaçlar taşımakta, imar bütünlüğü içinde planlanan yörenin çevre, ulaşım, trafik, sosyal ve teknik altyapı gereksinmelerini ve bunlar arasındaki ilişkileri kapsamlı bir şekilde ele alarak yapılmamaktadırlar. Bununla birlikte, imar planlarında, gerekli koşulların sağlanması durumunda, imar planı değişikliklerinin yapılabileceği, Danıştay tarafından da kabul edilmektedir. Bu yetkinin, çoğu kez kötüye kullanıldığı da görülmektedir. Kişisel rant uğruna yap-boz durumuna gelen ıslah imar planlarındaki değişiklikleri önlemek için, Danıştay tarafından, **“...ıslah imar planında, varsa mevcut hatanın giderilmesine yönelik değişiklik yapılması dışında, ıslah imar planı tadilatı adı altında değişikliğe konu edilmesinin olanaksız olduğuna...”** karar verilmesine rağmen bu yöndeki uygulamaların önünün bir türlü alınmaması bunun bir örneğidir (Danıştay 6. Daire, 19.09.1996 tarihli, E.1995/7412, K.1996/3658 sayılı karar; 24.12.1997 tarihli, E.1997/689, K.1997/5115 sayılı karar). Danıştay’ın belirtilen kararlarına rağmen, belediyelerce yapılan ıslah imar planı değişikliklerine dayalı olarak, daha önce kamuya bedelsiz terk edilen yerler, tekrar imar uygulamalarına ve ardından tapuda tescile konu olmuşlardır. Bu işlemlerin, ıslah imar planı değişiklikleri sonucu yapıldıklarını sorgulamayan kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin, yargı kararlarına uygun davrandıkları söylenemez.

Belediyelerin veya valiliklerin hatalı imar uygulamalarının tescil edilmesi ile mülkiyet hakkının korunduğu ve bunun temelinde kamu ve toplum yararının bulunduğunu kimse iddia edemez. Görülmektedir ki, belediyelerin imar planı değişikliği yapma yetkilerinin bulunup bulunmadığını sorgulamak yerine, yapılan plan değişikliklerinin kurallara uygun yapıp yapılmadığının

denetlenmesi gerekmektedir.

Kadastro bilgilerini tümünden değiştirerek, bunların yerine imar planındaki arazi kullanım kararlarının yeni kadastro durumu olarak tapu siciline kaydedilmesini sağlayan imar uygulamaları, kadastroda yenileme ve değişimin en büyük kaynağını oluşturmaktadır. İmar planı, bir kez mekana uygulanarak verileri tapu siciline tescil edildiğinde, hiçbir kimse, bu durumun, yeni kadastro olmadığını söyleyemez. Artık, eski kadastro verileri geçersiz hale gelmiş ve imar uygulamaları sonucu oluşan veriler onun yerini almıştır. Bu durum, kadastronun kesintisiz sürdüğünün ve yaşadığının da bir göstergesidir. Görülmektedir ki, imar uygulaması öncesi imar yolu olan bir yer, uygulama sonrası kadastro yolu durumuna gelmektedir. Bu dönüşüm, kadastro ve imar sistemleri arasındaki ilişkinin herhangi bir yanlış anlamaya meydan vermeden kesintisiz sürdüğünü ve sürmeye de devam edeceğini göstermektedir.

Düzenleme ortaklık payı adı altında kamuya bedelsiz terk edilen yolların ve meydanların, imar planı değişiklikleriyle kapanması durumunda, kapanan kısımların “ihdas haritaları” ile belirlenmesi ve içinde buldukları belediye ya da köy tüzel kişiliği adına tescil edilmeleri gerekmektedir. Bu yerler, daha önce hazine (veya özel idare) tarafından belediyeye bedelsiz terk edilen yerlerden ise, mülkiyetlerinin tekrar aynı kuruma geri dönmesi gerekmektedir. İmar Kanununun 11. madde uygulaması yalnızca yollar ve meydanları kapsamaktadır. Yeşil alan, çocuk bahçesi, otopark ve benzeri yerlerin “kapandığı” gerekçesiyle bu yetki genişletilemez. Yasada, “kapanan” taşınmaz türleri açıkça belirtildiğinden, idarenin yorumuyla hüküm yürütülerek sayıları artırılmaz. Bununla birlikte, kamuya terk edilen tüm alanlar üzerinde, halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya, soyunma kabinleri, wc, açık otopark ve benzeri) öngörülmesi ve bu tesislerin yapımı sonrasında ya da bunların yapımı karşılığında kiralanması, tahsisi, kullanım hakkı verilmesi durumunda, bu tesislerin buldukları yerlerin tescili isteminde bulunulduğu ve bu istemlerin karşılanmasında tapu ve kadastro mevzuatı açısından sorunlar yaşandığı bilinmektedir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 30.09.1981 tarihli ve E.1980/3-1715, K.1981/1645 sayılı kararında da belirtildiği üzere, özel mülkiyet

konusu olamayan, belediyelerin mülkiyetine de geçmeyen (yol, park, yeşil alan, meydan gibi) yerlerde, belediyelerin, kamu hukuku kurallarından kaynaklanan ve bunların yönetimi ve korunması amacıyla yönelik birtakım yönetsel kararlar alıp bunları doğrudan uygulayabilmeleri olanaklıdır. İmar Kanununun 20. maddesinde de, yapıların, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceği, bu yerlerde, mülkiyeti kanıtlayıcı belge olarak, tapu dışında kamu kurumlarınınca verilen tahsis, irtifak hakkı tesisi belgelerinin de geçerli ve yeterli olduğu belirtilmektedir.

Kamuya terk edilen çoğunlukla yeşil alan, park, meydan gibi yerlerde, belediyeler tarafından yapılan projelerde bu alanlar üzerinde rekreasyon amaçlı günü birlik tesislere sıkça yer verilmektedir. Bunların üçüncü kişilere kiralanması, tahsisi gibi durumlarda ruhsata bağlanarak yapılması tercih edilmekte ve bunun için mülkiyet ya da tasarruf hakkına sahip olduğuna dair belgeye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durumda, mülkiyeti hazineye (veya özel idareye) ait olup imar planında kamusal hizmetlere ayrılan yerlerin, onaylı imar planı veya projesinde belirtilen amaç doğrultusunda kullanılmasını kaydıyla belediyelere terki ve tapudan terkinine ilişkin uygunluk yazıları da birer "tahsis belgesi" niteliğindedir.

Ayrıca, imar uygulamaları sonucu belediye encümeni kararına dayanarak kamuya bedelsiz terk edilen yerlerde de, terk amacıyla konu fonksiyonlarda değişiklik yapılmadığı sürece, onaylı plan ve projesine uygun rekreasyon amaçlı günü birlik tesis yapılmasında belediye encümeni kararı da tahsise esas yetkiyi ifade etmektedir. Bu konular, öncelikle belediyeleri ilgilendirmekte ve bedelsiz terk edilen yerlerde fonksiyon değişikliği yaratmadıkları sürece yapılmalarının önünde engel de bulunmamaktadır. Sorun, yukarıda belirtilen rekreasyon amaçlı günü birlik tesislere ek olarak bu yerlerin konut, sanayi, ticaret amaçlarıyla imara açılmaları isteklerinden kaynaklanmaktadır. Belediyelerin de, var olan kuralları gereğinden fazla zorlamamaları gerekmektedir.

Bununla birlikte, kamu mallarının geleceğinin, imar planlarında gelişigüzel yapılan değişikliklere ve idarenin her zaman değişebilir takdirine bağlı olması da, bu alanların hızla yitirilmesi yanı sıra, uygulamada ciddi sorunlara yol açmaktadır. Sakıncaları gidermek ve sorunları azaltmak için, yalnızca gerektiği kadar kamulaştır-

ma yapıp, inşaata elverişli bulunmayan parçaları satmakta güçlük çekmek yerine, işe yaramaz parçaları artırmayacak biçimde ifraza yeterli daha çok kamulaştırma yapmak yoluna gidilmesi önerilmektedir (Özkaya, 2002: 260-261).

6. Düzenleme Ortaklık Payı ile Kapanan Yollar ve Meydanların İlişkisi

Anayasa Mahkemesi'ne göre (21.06.1990 tarihli, E.1990/10, K.1990/14 sayılı karar), "3194 sayılı İmar Yasası'nın, uygulamada çağdaş anlayışlara uygun sonuçlar doğurması amaçlandığından, bu yasanın öngördüğü sınırlamaların, taşınmaz mülkiyetine, kamu yararına kullanma zorlamaları da getiren modern şehirciliğin gelişmesini de sağlayacak biçimde tazminat ödenmesi gerekli bulunmayan, yaygın yönetsel düzenlemelere olanak tanıyan kurallar niteliği taşıdığı öğretide kabul edilmektedir." Bu doğrultuda, İmar Yasası'nın 18. maddesi ve bu maddeye dayalı yönetmelikle getirilen hükümler yanı sıra, 2981-3290-3366 sayılı yasanın 10/c maddesi de, belediyelere veya valiliklere kamulaştırma yapmaksızın uygulama sorunlarının çözülmesi olanağı tanımaktadır. Buna göre, imar planında sınırı saptanarak düzenlenmesine karar verilen alan içinde bulunan ve düzenlemeye tabi tutulan yerlerin gereksinmesi olan, 1) Yol, 2) Meydan, 3) Park, 4) Yeşil Saha, 5) Otopark, 6) Çocuk bahçesi, 7) Cami ve 8) Karakol olarak ayrılan yerler için, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların tapuda kayıtlı yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, "**Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)**" olarak düşülebilir. DOP, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzdeotuzbeşini geçemez.

Anayasa Mahkemesi'nin, "**içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunulmadığının, anayasanın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiğinin kabulü gerekir**" (21.06.1990 Tarihli, E.1990/10, K.1990/14 Sayılı Karar) şeklinde tanımladığı imar uygulamaları (arsa ve arazi düzenlemeleri) ile, "**o yere getirilecek hizmet için, malikin taşınmazından belli bir miktarın, düzenleme ortaklık payı olarak alınması yetkisini, karşılık ödenmeden yapılan bir kamulaştırma olarak nitelendirmek olanaksızdır. Bu nedenle yönetimin kamulaştırmaz el atmada bulunduğundan söz edilemez.**"

Düzenleme ortaklık payı alınması işlemini, **“belediyenin yaptığı kamu hizmeti karşılığında ... alınan ... kendine özgü dengeli bir değerlendirme”** olarak tanımlayan Anayasa Mahkemesi'ne göre, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığında alınan düzenleme ortaklık payı, imarlı arsayı daha kolay elde edebilmek için kesilmekte ve yasada belirtilen sekiz ayrı genel hizmete ve bunlarla ilgili tesislere özgülediğinden, **“belediyenin mülkiyetine geçmemektedir.”** Oysa, kamulaştırmada mülkiyet el değiştirmekte, kamulaştırılan taşınmaz, kamulaştırılmayı yapan idarenin malı olmaktadır.

İmar uygulaması yapılacak alanın sınırı, imar planında **“etap”** halinde gösterilebileceği gibi, uygulama yönetmeliğinin 5. maddesinde belirtildiği üzere, belediye sınırları içinde belediye encümeni kararı ile, dışında ise il idare kurulu kararıyla da saptanabilir. Belirlenen düzenleme alanı, imar planında gösterilen bir imar adasından küçük olamaz. Düzenleme alanı sınırı kesinleşince, bu sınır içindeki alanlar hesaplanır;

Kamuya ayrılacak alanlar (KAA): İmar planlarında, 1) yol, 2) meydan, 3) park, 4) yeşil alan, 5) otopark, 6) çocuk bahçesi, 7) cami, 8) karakol gibi sekiz farklı alana özgülenen yerlerin plandaki yüzölçümleri toplamıdır.

Düzenlemeye alınan kadastro parselleri (Katılım kütlesi, K): Düzenlenecek alan içinde kalan ve tapu sicilinde kayıtlı olan özel ya da kamu mülkiyetindeki tüm parsellerin yüzölçümleri toplamıdır. Bu parsellerin içinde, imar planı ile kapanan yollar ve meydanlardan **“ihdas”** yoluyla oluşan yerler (k) yanı sıra, eski imar parselleri de (i) bulunmaktadır.

Dağıtım yapılacak imar parselleri (Dağıtım kütlesi, D): Düzenlemeye alınan kadastro parsellerinden kamuya ayrılacak alanların çıkarılmasıyla bulunan miktardır. İmar planında, konut, ticaret, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, sağlık tesisleri, kentsel ve belediye hizmet alanları, pazar yeri, hal, mezbaha, toplu taşıma istasyonu, terminal, mezarlık alanları, spor tesisleri gibi yerler, imar planı uygulamaları ile dağıtım konu imar parselleri içinde yer alırlar. Daha önce uygulama gören parseller de (imar parselleri) bu kütle içinde yer alırlar.

Bu durumda, kamuya ayrılacak alanların miktarı (düzenleme ortaklık payı)=KAA=K-D olarak bulunur. Düzenleme ortaklık payı oranı ise,

$DOPO = \frac{\text{Katılım Kütlesi} - \text{Dağıtım Kütlesi}}{\text{Katılım Kütlesi}}$, şeklinde hesaplanır.

Görüldüğü üzere, düzenleme ortaklık payı oranı, matematiksel olarak bir formülle hesaplanan değerdir. Bu değer, %35'in altında ya da üstünde olmasını belirleyen etken, imar planlarında belirtilen **“uygulama etapları”** içindeki kamuya ayrılacak alanlar ile imar parsellerinin yüzölçümleri toplamıdır. Dolayısıyla, uygulama etaplarının sınırları değiştiğinde, bu alanlar içindeki **“Katılım Kütlesi”** ve **“Dağıtım Kütlesi”** miktarları da değişeceğinden, düzenleme ortaklık payı oranı da bu miktarlara bağlı olarak değişecektir. Uygulayıcıların, düzenleme ortaklık payı oranını istediği şekilde belirleme olanağı ise bulunmamaktadır.

Yollar ve meydanların, imar planlarında **“Dağıtım Kütlesi”** içinde sayılan fonksiyonlardan herhangi birine isabet eden kısımlarının, **“ihdas haritaları”** ile tespiti ve tapuya tescili ile herhangi bir duraksamaya yer vermeyecek şekilde belirlenmesi gerekmektedir. **“İhdas”**larla oluşan parseller, düzenlemeye konu kadastro parselleri (katılım kütlesi) içinde yer alırlar ve imar uygulamalarına tabi tutulurlar. Bu yerlerin, imar parsellerine müstakil ya da hisseli olarak, buldukları yere göre, belediyeler veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilmeleri ardından, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinde belirtildiği şekilde tasarruf edilmeleri gerekmektedir.

Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) hesabına ilişkin yukarıda yapılan açıklamalara karşın, Danıştay'ın (6.Daire, 10.11.1994 tarihli, E.1994/1986, K.1994/4142 sayılı karar), **“...kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsel maliklerinden alınması gerektiği...”** şeklindeki kararı tartışmalıdır. Bu karar, düzenleme ortaklık payı oranının nasıl hesaplanacağını açıklayan 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin Uygulama Yönetmeliğinin 11 ve 13. maddelerine aykırı olduğu gibi, bazı Danıştay kararlarıyla da çelişmektedir (6.Daire, 13.06.1994 tarihli, E.1993/3088, K.1994/2443 sayılı karar). Danıştay'ın böylesi yanlış kararları, **“içtihadı birleştirme”** yoluyla düzeltilmesi olanaklıdır.

Parsel bazında yapılan ayırma-birleştirme, kamulaştırma gibi özel uygulamalar dışında, imar uygulamaları (arsa ve arazi düzenlemeleri) sırasında tapuda tescil edilmeden belediye encümeni ya

da il idare kurulu kararlarında "ihdasen" tescil talebinde bulunulan yerler hakkındaki istemlerin, kadastro ve tapu sicil müdürlükleri tarafından geri çevrilmesi veya yargı tarafından iptal edilmeleri gerekirken, bu miktarların, "kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından düşülmesi"ne karar verilmesi tartışmalıdır.

Buna karşın, tapuda tescil edilerek, düzenleme sınırı içindeki diğer kadastro parselleri ile birlikte imar uygulamasına konu olan kapanan yol, meydan veya yol fazlalarından düzenleme ortaklık payı kesilmesi ardından, isabet ettikleri imar parsellerine, belediye ya da köy tüzel kişiliği adına, bağımsız veya paylı olarak dağıtılmaları gerekmektedir. Danıştay'ın bu yöndeki uygulamalar hakkında olumsuz karar vermesi beklenebilir. Çünkü, 2644 sayılı Tapu Kanunu (Madde: 21), 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu (Madde: 8), 3402 sayılı Kadastro Kanunu (Madde: 16) ve 3194 sayılı İmar Kanunu (Madde: 11, 17, 18) kurallarının idari yargı kararları ile bertaraf edilmesi olanaksız olduğu gibi, yargının yürürlükteki anayasa ve yasa kurallarına aykırı kararlar vermesi de beklenemez.

Belediyeler de, kapanan yollar ve meydanlardan oluşan ve tapuya müstakil ya da hisseli olarak tescil edilen yerleri, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesine aykırı biçimde kullanamazlar ve tasarruf edemezler. Danıştay'ın bu yöndeki kararları ise yerindedir ve "...belediyenin kendi adına ne şekilde parsel oluşturduğu hususlarının araştırılarak yeniden karar verilmesi gerekmektedir..." şeklindeki kararları doğaldır (6.Daire, 09.12.1999 tarihli, E.1998/6273, K.1999/6359 sayılı karar). Görülmektedir ki, imar uygulamaları sırasında kapanan yollar ve meydanlarla ilgili, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 06.04.1994 tarihli ve 1994/5 sayılı genelgesi uyarınca "ihdas haritaları"nın düzenlenmesi zorunludur. Tescil edilmeden veya tescile esas harita ve belgeler düzenlenmeden "ihdas" adı altında gelişigüzel belirtilen miktarlar yoluyla parsel oluşturmak için, bu alanların amaçları dışında kullanılmaları, yargı da içinde olmak üzere, pek çok kesimi olumsuz etkilemekte ve uğraştırmaktadır. Önlem olarak, 3194 sayılı Kanunun 11. maddesinde hazine arazileri için öngörülen tapuda şerh konulması kuralının, bu tür yerler için de yararlı olabileceği düşünülmelidir.

KAYNAKÇA

ARCAK, Ali., 1986. **Kamulaştırma ve Devletleştirme Kanunları**, II. Cilt, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2nci Baskı, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2231s.

AYTAÇ, Fethi., 2001. **Açıklamalı Belediye Kanunu**, Yeni Görüş ve Kararlarla Genişletilmiş 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 1241s.

BEYAZ, Metin., 1999. **Yoldan İhdas Edilen Taşınmazların Hukuki Durumu**, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Sayı: 33, Haziran 1999, Ankara, s: 24-26.

ESMER, Galip., 1983. **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, Olgaç Matbaası, Ankara, XXXII+1182 s.

GÜLAN, Aydın., 1999. **Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim**, ALFA Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 256s.

KARASHAHİN, Halil İbrahim., 2002. **Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri**, Genişletilmiş ve Değiştirilmiş 2. Baskı, İzmir, 703s.

KAŞIKÇI, Mehmet., 1994. **Hazine Arazisinin Belediyeye Geçmesi Üzerine Düşünceler**, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Aralık 1994, Sayı: 14, s: 18-24.

KAYA, Mustafa., 2001. **İmar Tescilleri**, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Sayı: 40, Mart 2001, Ankara, s: 2-10.

KILIÇ, Halil., 2001. **Gayrimenkul Davaları, Teori-Açıklamalar-Kararlar**, Cilt: 2, İkinci Baskı 2001, Sözkese Matbaacılık, Ankara, 3622s.

KOÇAK, Hüseyin., 2002. **İmar Yollarının İhdası ve Kontrolü**, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Sayı: 45, Haziran 2002, Ankara, s: 6-7.

KÖKTÜRK, Erdal., 2001. **Türkiye'de Arazi Yönetimi ve Kamu Malları**, 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, s: 162-172.

ÖZKAYA, Eraslan., 2000. **Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı**, Seçkin Yayınları, Yenilenmiş 2. Baskı, Ankara, 1606s.

ÖZMEN, İhsan., ÇORBALI, Halim., 1995. **3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi**, Genişletilmiş Üçüncü Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1336s.

YAKAR, Aytuğ., 2001. **İmar Uygulamalarında Tescil Harici Alanların Durumu**, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Sayı: 40, Mart 2001, Ankara, s: 11-17.

SAYIN BAKAN OSMAN PEPE'YE TEŞEKKÜR ve BİR HATIRA

Mehmet ÇANAKÇIOĞLU
Tapu ve Kadastro Emekli Başmüfettişi

Ağustos 2003 ayının ilk günlerinde Sayın Çevre ve Orman Bakanı Osman Pepe'nin yaptığı bir açıklamada: "Türkiye Ormanlarının büyük bir kısmının Kadastro çalışmalarının bitirilmediğini imkanların sınırlı olduğunu" beyan etmişlerdi.

Sayın Bakanın bu tesbitleri oldukça önemli bir husustur. Türkiye Cumhuriyetinin miktarı, şeklini, içerisindeki orman ürünlerini bilmeden ormanların korunması, işletilmesi, geliştirilmesinin ve en önemlisi ulaşımının nasıl yapılacağı kolayca planlanamaz. Orman geliştirilmesi sadece rüzgar döllelenmesinden beklemez. Orman haritaları masaya yatırılarak uygun yerlerde fidan dikilmesine de ağırlık verilmelidir. Bunun nasıl yapılacağı için ehli tarafından planlanabilir.

Orman Kadastrosu ise bir ölçme işidir. Türkiye de bu hizmeti yürütecek personel ve malzeme kafi miktarda vardır. Kadastro hizmetinin hızlandırılabilmesi için:

- Öncelikle hükümet tarafından ödenek ayrılması,
- Yardım edebilecek Devlet Kuruluşlarından üniteler davet edilmesi,

- Özel sektörde artık bu hizmeti yapabilecek duruma gelmiş alet ve personel donanımını tamamlamış durumdadır. Bu sektörü devreye sokabilmek için:

a) Ödenek ayrılması için:

b) Orman içerisinde belirli sınırlarda MAKTA verilmesiyle,

c) Orman işletme hakkının belirli bir süre verilebilmesi,

d) Orman yapımına elverişli Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerlerden arazi verilmesiyle,

(Zeytinciliğin gelişmesi için Cumhuriyetin ilk yıllarında bu yol kullanılmıştır.)

Bu çabalar sonunda üretilen orman haritaları üzerine ORMAN İMAR planları çizilebilir. Bu yeni planlar sayesinde koruma, işletme, geliştirme ve özellikle yangın afetinin önlenmesi için yol problemi çözülebilir.

Bunların hepsinden de önemlisi orman koruyucusu ile hizmetlisi hergün görevinin başında orman elle tutulabilir hale gelir. Bu sayede gecekondular yapıları da önlenmiş olur. Bütün bu hizmetlerin planlanması için Topografik orman kadastro haritalarının üretilmesi lazımdır. Bu hizmetlerin parasal karşılığı yapılması düşünülen Orman niteliğini kaybetmiş ve bir daha orman olasılığı bulunmayan sahaların şağillere piyasa raicine göre satılarak elde edilecektir. Böylece ormandan sağlanan gelir yine ormana sarfedilmiş olacaktır.

Orman Kadastrosu yapılmakla:

- Orman arazisinin halihazır haritası elde edilmiş olacaktır.

- Orman sınırları Koordinatları belli noktalarla tayin edilir.

- Ormanın cins ve detay bilgilerini havi siciller teşekkül eder.

Orman işletmesi bu sicilleri sayesinde daha da verimli olacaktır.

- Orman içerisinde ki yerleşim zamanla kaldırılır ve geleceği kontrol altına alınmış olur.

Gelgelelim Hatıramıza:

1980'li yılın başında, İstanbul Büyükada ilçesinde bir parsel ve içerisindeki binanın orman içerisinde kalıp kalmadığı incelenmesi ve gerekirse tahkikatı bana tevdi edilmişti. İnceledim, bina 1913 yılında yapılmış ve halen kullanılmaktadır. Büyükadanın Kadastro çalışması sırasında orman idaresinden durum sorulmuş ve parselin orman dışında kaldığı bildirilmiş ölçme ekibi de parseli orman dışı olarak ölçüp tersim etmiş, ilân süresi içerisinde Orman İdaresi genel bir yazı ile itiraz etmiş, konu derecetten geçmiş ve mahkemeye intikal etmiş, Duruşmalar, keşifler, kararlar, yeniden itirazlar derken 1980 yılına gelinmiş, evraki üzerinde ve yerinde yapılan incelemeye göre:

Orman idaresi: Evvela orman dışındadır,

: sonra orman içindedir,

: Daha sonra kısmen orman içerisinde ve kısmen dışındadır.

Bu minval üzere birkaç yazı daha yazılmış ve son olarak müfettişliğime de gönderdiği yazıda bu EVET-HAYIR zikzaki içerisinde olduğu tesbit edilmiştir.

Raporumuzda evraka paralel olarak Kadastro memurlarının bir kötü bir fiiline rastlanmadığı, fakat tarih ve sayıları yazılı Orman İdaresinin Kadastro Müdürlüğüne, Mahkemeye ve Müfettişliğime gönderdiği yazılarda istikrarlı bir bilgi veremediği, bu itibarla Kadastro memurları hakkında bir işlem yapılmasına mahal olmadığı fakat Orman İdaresinin uyarılmasında isabet olacağı şeklinde tanzim edilmiştir.

Bir yıl sonra Harita-Kadastro Mühendisleri Odasının yıllık Kongresinde zamanın enli boylu ismini hatırlıyamadığım Orman Genel Müdürü söz alarak: "Biz Orman İdaresi olarak kadastro çalışmalarında istenen düzeye gelemedik. Harita mühendisleri bize yardım ederse bize istikrarlı hizmet yapabileceğiz." dedi. Böylece benim tesbitimi dile getirmiş oldu. 150-200 kişi kadar meslektaşım bunu büyük bir şok içerisinde dinliyordu.

Benim raporumda ki bu cümle Orman İdaresi'nin yetkilisinin ağzından da ifade edilince heyecanla ve tek başıma alkışlamaya başladım, arkadan bütün salon alkış tufanına garkolmuştu.

Sayın Osman Pepe'nin Kadastro işi ile ilgili son beyanatı bana bu hatırayı çağırıyordu. O günden bugüne anlıyorum ki fazla bir değişiklik olmamış ve halen Orman İdaresinin en yetkilisi orman kadastro sununun bitirilemediğinden yakınmaktadır. Yıllarca süren bu derdin çözülmesine parmak basan sayın Osman Pepe'ye bunun için alenen teşekkür eder geleceğine inandığım mali imkanla çalışmaların devamını dilerim.

Bir ölçek dahilinde küçültüp masaya yatırmadığımız orman için ciddi çalışma yapmak oldukça güçtür. Harbi kazanmak, doğru topografya olmasına bağlıdır. Yoksa harp kazanılmaz. Orman Kadastrosuna gereği kadar önem verilmeli ve sayın Osman Pepe'nin ızdırabına biran önce son verilmelidir, saygılarımla...

...

DÖNER SERMAYENİN DONANIM DAĞILIMI

Hüseyin KOÇAK

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinin donanım ihtiyaçları ile ilgili talepler ve bu taleplerin karşılanmasında izlenecek yol Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü çıkışlı 2000/10 nolu genelge ile düzenlenmiştir.

Bu genelgeye göre;

- Tapu sicil ve kadastro müdürlükleri, ihtiyaçları olan donanım eksikliklerini her yılın şubat ayının 10'una kadar, aynı genelgede bahsedilen formlar doldurularak, bağlı buldukları bölge müdürlüklerine bildirmektedir.

- Bölge müdürlüklerince de, tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinden gelen taleplerin öncelik sırası belirlenip, üç nüsha form düzenlenip, bir nüshası 20 şubata kadar ilgili daire başkanlığına (tapu sicil müdürlükleri ile ilgili formlar Tapu Dairesi Başkanlığına; Kadastro müdürlükleri ile ilgili formlar ise Kadastro Dairesi Başkanlığına) bildirilir. Diğer bir nüshası ise Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne gönderilmektedir.

Daire Başkanlıkları da Bölge Müdürlüğünden gelen formdaki talepleri revize edilerek 10 gün içinde Döner Sermaye İşletmesi müdürlüğüne iletilmektedir.

Yani Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne, aynı müdürlükle ilgili talep, bir Bölge Müdürlüğü aracılığıyla ve bir de revize edilmiş haliyle Daire Başkanlığı aracılığıyla iletilmektedir.

Bu durum çelişkiye neden olmakta; tapu sicil ya da kadastro müdürlüklerine gönderilen demirbaşlar Daire Başkanlıklarının bilgisi dışında kalabilmektedir.

Bu çelişkinin giderilmesi için;

Müdürlüklerin talepleri bölge müdürlüklerinde toplandıktan sonra, bu talepler doğrudan Daire Başkanlıklarına iletilmeli,

Daire Başkanlıklarınca, ihtiyaç duyulan donanımın her bir kalemi sayı olarak (ihtiyacı bulunan müdürlük ve bölge müdürlüğü adı belirtilmesizin) Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne iletilmesi, iletilen donanım çeşitlerinden kaçır adedinin karşılanabileceği Daire Başkanlıklarına bildirilmeli; Daire Başkanlıklarınca da bu donanımların paylaşılması bölge müdürlükleri bazında yapılarak bölge müdürlüklerine ulaşması sağlanmalıdır.

Bölge müdürlüklerince yapılan dağıtımlar ise yine Daire Başkanlıklarına bildirilmeli, böylece Daire Başkanlıkları bilgisi dışında donanım dağılımına da engel olunmuş olur.

* 2000/10 nolu genelgeye göre, bölge müdürlükleri kendi ihtiyaçlarını doğrudan Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne bildirmeye devam edebilir. Ancak -iki başlı uygulamaya son verilmesi ve Daire Başkanlıklarının bilgisi dışında müdürlüklere demirbaş tahsislerine son verilmesini sağlamak için- aynı genelge kapsamında müdürlük ihtiyaçlarının Döner Sermaye İşletmesine bildirilmesi yönündeki öngörü yeni bir düzenleme ile kaldırılmalıdır.

Mahkeme Kararı ve Döner Sermaye

Mahkeme kararı ile yapılan ifraz (veya tevhit) işlemlerinin infazından döner sermaye ücreti alınmaz. (Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğününün 24.03.1999 tarih ve 2 nolu Yönetim Kurulu Kararı)

Satış ve Döner Sermaye Tahsili

Tapu Sicil Müdürlüklerince yapılan işlemlerden hangilerinin döner sermayeye tabi, hangilerinin tabi olmadığını gösteren 1516 nolu genelgede satış işlemlerinden döner sermaye tahsil edileceği ya da edilmeyeceği konusunda herhangi bir belirtim bulunmamaktadır... Ancak; Genel müdürlüğün yönlendirmesi; satış işlemlerinin, döner sermayeye tabi olduğu yolundadır. (Tas.İşl.Da.Bşk.lığınının 23.08.2002 tarih 2955 s.talimatı.)

Aynı Teknik Belgenin İkinci Kez Kullanımı Yeni Bir Döner Sermaye Gerektirir

Bir serbest mühendis, daha önce yaptığı bir işlem için döner sermaye bedelini ödemek suretiyle kullandığı herhangi bir nirengi ya da poligon noktasına, daha sonraki bir işlem için yeniden ihtiyaç duyması halinde, yeni işlem için yeniden döner sermaye bedeli ödemek zorundadır.

Serbest Mühendisin Kendi Ürettiği Bir Değere Yeniden İhtiyaç duyması

Daha önce yapılan bir ifraz ya da parselasyon işlemi sırasında işlemi yapan serbest mühendis tarafından üretilen nirengi, poligon gibi noktalar aynı serbest mühendisin daha sonra yapacağı bir işlem için de gerekli olabilir.

Aynı mühendis kendi ürettiği nokta değerlerine yeniden ihtiyaç duyması halinde, bunu kullanabilmesi yine döner sermayeye tabidir.

Aynı Yevmiye İle Birden Fazla İşlem ve Döner Sermaye

Aynı yevmiye ile talep edilen birden fazla taşınmazın (*kat irtifakı veya kat mülkiyeti bağımsız bölümlerinin*) bir kişiye satılması ya da bir kişinin birden fazla taşınmaz malını değişik kişilere satması sırasında bir adet "*İşlem Belgesi Föyü*" verilmesi gerekir. (*Tas.İşl.Da. Bkn.lığının 23.08. 2002 tarih, 2955 s.talimatı.*)

Aynı şekilde bir taşınmazla ilgili olarak (*intikal ve satış gibi*) birden fazla işlem aynı

yevmiye ile yapılıyorsa, yine (*işlem sayısı kadar değil*) yevmiye bazında döner sermaye bedeli tahsil edilir. (*Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünün 19.04.2001 tarih, 1 nolu kararı.*)

* Merkeze ve Döner Sermaye İşletme Müdürlüğüne soru konusu edildikçe bu doğrultuda talimatlar verilmektedir. Genellik arzeden bu konuların ilgili Daire Başkanlıklarınca genelgeye dönüştürülmesi yararlı olacaktır.

2000/13 nolu Genelge ve Mühendislik Mesleki Denetimi

Haritası Serbest çalışan harita mühendisleri tarafından yapılan işlemler için daha önce mesleki denetim aranırken, Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 2000/13 nolu genelge ile bu zorunluluk kaldırılmıştır.

TMMOB-Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliğinin 5'inci maddesine göre böyle bir denetim zorunludur. Ve aksi durumda işlemi yapan mühendise yaptırım uygulanır.

Hal böyleyken, herhangi bir işlerliği bulunmayan 2000/13 nolu genelgedeki koşulun kaldırılması ve daha önce olduğu üzere harita serbest mühendislerce yapılan işlemler için mesleki denetim aranmasını gerekli kılan yeni bir düzenleme yapılması gerekir.

Ormanlar ve İmar Uygulaması

6831 sayılı Orman Yasasının, 22.05.1987 tarih, 3373 sayılı Yasa ile değişik 11'inci madde üçüncü fıkrası: "*Kadastrosu yapıp kesinleşen Devlete ait ormanlar, tapu dairelerince hiçbir harç, vergi ve resim alınmaksızın Hazine adına tescil olunur*" hükmündedir.

Anayasa ile katı kurallarla güvence altına alınmış olan ormanların imar uygulamasına tabi tutulması, arsa parçalara bölünmesi ve "*arsa*" vasfında yeni parsellerin oluşturulması mümkün değildir.

O nedenle de; uygulama sınırında orman bulunuyorsa; bu orman uygulama sahası dışında tutulur. Eğer orman küçük bir sahayı kapsıyorsa ve de tamamen uygulama sahası içerisinde kalıyorsa; o takdirde, orman olan bölüm, imara tabi toplam yüzölçüme dahil edilmez.

Yani, uygulama sahasının dış sınırı belirlendikten sonra, orman yüzölçümü düşülür ve umuma ayrılan tesisler için kesilecek DOP miktarı geri kalan yüzölçüme göre hesaplanır.

Ayrıca, var olan bu ormanlık saha için diğer taşınmazlardan DOP kesilmesi yoluna gidilmez.

Örneğin:

Uygulama sahasının toplam alanı 12 000 m²dir. Bu uygulama sahasında mevcut bulunan orman alanı 3 000 m²dir. Bu uygulama sahası içerisinde, umuma ait tesislerin toplam alanı 2 970 m² dir.

DOP oranının hesabı şu şekilde yapılmalıdır.

Önce toplam alandan ormanın alanı çıkarılmalı; (12 000 - 3 000 =) 9 000 m². Daha sonra umuma ayrılan alan, kalan bu alana oranı bulunmalıdır.

$$(2\ 970 / 9\ 000 =) \%33.$$

Bu uygulama alanı için DOP oranı %33 olarak hesaplanmış olur.

İmar Tadilatı ve Umuma Ait Yerin, Umuma Ait Başka Bir Tesisi Dönüşmesi

(*Park yerine Karakol Yapılması*)

Bir uygulama sahasında, DOP'lardan oluşan herhangi bir sosyal tesisin, plân tadilatıyla, yine DOP kesintileriyle oluşan bir başka tesise dönüşmesi mümkündür.

Örneğin, ilk uygulamada park olarak ayrılan bir yerin tamamına ya da bir kısmına cami ya da karakol yapılması şeklinde bir tadilat söz konusu olabilir.

Önceki tesis (*park*) ve yeni oluşturulacak tesis (*örneğin karakol*) her ikisi de 3194 sayılı Yasanın 18/3'üncü maddesi gereğince DOP'lardan oluşturulmaktadır. Herhangi bir uygulama sahasında umuma ait tesislerin hangisinin ne kadar bulunacağı konusundaki yetki, uygulamayı yapan idareye (*belediye ya da valilik*) aittir.

O nedenle de böyle bir tadilatın sakıncası bulunmadığı gibi Tadilat Yönetmeliğinin 21/2'nci maddesinde bulunan eşdeğer yer ayrılması koşuluna da gerek bulunmamaktadır

Tapu Sicili Yönüyle AKIMLIK HAKLARI (Mecralar)

I. Sedat ENGİN
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Ahmet ÖZULUDAĞ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

a-Tanım:

Komşuluk ilişkilerinden kaynaklanan mülkiyet hakkı üzerindeki daraltımlardan olan akımlık hakları yani, mecralar; taşınmaz üzerinde elektrik, gaz, su gibi şeylerin mecraları (akımları) için irtifak hakkı kurulmasıdır.

b-Niteliği:

Mülkiyet hakkı üzerinde kanundan doğan dolaylı bir kısıtlama ile başkasına ait akımlıkların geçişi için (elektrik, su, gaz vs. gibi) taşınmaz malikine kanunen katlanma borcu yüklenmesi nedeniyle, bu hakkın "Zorunlu su" (MK md.761) ve "Taşkın yapılar" (MK md.725) gibi taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan dolaylı kısıtlamaları olarak "Kanuni İrtifak Hakları" oldukları kabul edilmektedirler.

Nitekim Medeni Kanununun 744 ncü maddesinde;

"Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür." denilmiştir. (MK md.744/1)

Su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır.

Komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile aynı hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir.

İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyor-

sa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar. (MK md.727)

Bu sonuca göre; mecra dışarıdan görülmüyorsa (örneğin yer altından su borusu geçiyorsa) yüklü taşınmaz üzerinde kurulacak olan kanuni irtifak hakkının niteliği, bu haktan yararlanma biçimine göre farklılık gösterecektir. Diğer bir ifade ile;

Mecra irtifakı, kişi lehine kurulacaksa (MK md.838) şahsi irtifak niteliğinde olacaktır.

Mecra irtifakı, taşınmaz lehine kurulacaksa (MK md.779) arzî irtifak niteliğinde olacaktır.

Şahsi nitelikteki mecra irtifakının, gerçek şahıs veya tüzel kişi lehine kurulması mümkündür. (MK md.838)

Bununla birlikte, mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, bu Kanunun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz. (MK md.744/2)

c-Kurulması:

Komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın bir akımlık hakkı yani mecra ile aynı hak olarak yüklenmesi, irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilecektir.

Taraflar arasında rızaya dayalı olarak düzenlenecek olan resmi mecra hakkı kurma sözleşmesiyle bu hakkın hukuki sebebi oluşur.

İrtifak hakkı sözleşmelerinin geçerli olabilme koşulunu düzenleyen Medeni Kanunun konuyla ilişkili maddesinde; "İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmesine bağlıdır." denilmektedir. (MK md.781)

Buna göre,taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için öngörülmüş olan;"Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır."hükmüyle gerekli görülen resmi şeklin(MK md.706)irtifak hakkını kuran sözleşmeler içinde geçerli bulunduğu belirtilmektedir.

Akımlığın geçirilmesine, kurulacağı yüklü taşınmazın malikinin rıza göstermemesi durumunda mecra irtifakı hükmen kurulmakta ve tapu siciline tescil ile doğmaktadır.

Yüklü taşınmaz üzerinde akımlığın geçirilmesine ait güzergahının belirlenerek, zeminde ki yerinin plan üzerinde gösterilmesi tescilin yapılmasında zorunlu bulunmaktadır.

Akımlığın geçirilmesinin plan üzerinde gösterilmesi için kadastro müdürlüğünce tescil bildirim düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda; mecra irtifakı tesisi,kadastro ve tapu sicili yönü bulunan iki aşamalı bir işlemdir.

a.Mecra İrtifakı Sözleşmesi:

Taraflar arasında rızaya dayalı olarak düzenlenecek olan mecra irtifakı kurma sözleşmesinde(resmi senet)şağıda sıralanan unsurların bulunması gerekmektedir;

1.Kişisel irtifak niteliğinde bulunması halinde,şahıs lehine kurulacak olan taşınmazın yada taşınmaza bağlı yani arzî nitelik gösterecekse yüklü ve yararlanan taşınmazların tanımlanması,

2.Taşınmazın bulunduğu yerin idari konumuna göre;İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygunluğunun belediye encümeni veya il idare kurulunca onaylı kadastro müdürlüğünce düzenlenmiş olan tescil bildiriminin belirtilmesi,(mecra güzergahının yerinin belli edilmiş olduğu krokiyi içeren tescil bildirimini)

3. Mecra irtifakının süresi,

4. Mecra irtifakının kurulması sebebi ile hak sahibinin ödeyeceği bedel,

5. Hakkı kuran tarafından(malik) yapılan tescil talebi,

6. Lehine mecra hakkı kurulmanın kabul beyanının,

Bulunması gereklidir.

Mecra irtifakı;mahkeme kararına dayalı olarak kuruluyor ise,lehine karar verilen tarafın tescil talebi yeterli olup,bu konudaki talebin akitsiz işlemler için düzenlenen tescil istem belgesine alınması yeterlidir.(TST md.15)

b.Tescili:

Mecra hakkının, kanuni irtifak haklarından sayılmasının yanında, komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile aynı hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabileceğinden (MK md. 727/2) bu hak, irtifak haklarının tescilinde gösterilmiş olan biçim ve yöneme göre tapu kütüğünün "İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri"sütununa kayıt edilir.

Ancak mecradan yararlanacak olanın şahıs veya taşınmaz oluşuna göre,hakkın tescili arzî yada şahsi karakter gösterecektir.(ikili karakter)

Tescilin Şekli:

1.İrtifak hakkı ilk defa tescil ediliyor ise(A)harfi,daha önce bir tescil bulunuyor ise,bu harften sonra gelen harf verilir ve hak veya mükellefiyeti belirten "H" yada "M"harfinden sonra (-) şeklinde bir çizgi çizilir.

2.Hak ve mükellefiyetin mahiyeti, yani hangi taşınmazın lehine veya aleyhine kuruluyor ise;tapu kütüğündeki sayfa ve parsel numarası,

Şahıs lehine kuruluyor ise;hak sahibinin adı,soy adı,baba adı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilir ve var ise süresi gösterilir.

3. Her irtifak hakkının tescilinden sonra,terkin için bir satır boş bırakılır.(TST md.79)

Mecra irtifakının rızaya dayalı olarak kurulmasını anlaşılabilir olması yönüyle ve mecradan yararlanacak olanın şahıs veya taşınmaz oluşuna göre,örnek olaylar ile açıklık getirelim;

Örnek 1: Çankaya ilçesi merkez Beytepe Köyü 121 ada 129 parseli teşkil eden tarlanın tamamı Hasan oğlu Hüseyin KOÇAK adına kayıtlı iken, komşu parsel maliki Halil oğlu Faysal KANAT lehine krokisinde (A) harfi ile gösterili bulunan yerin altından pis su kanalı geçmesi resmi sözleşmeyle daimi mecrâ irtifakı kurulduğunu kabul edelim.

Şahsi nitelikteki mecrâ irtifakı için, aşağıda gösterilen şekilde resmi senet düzenlenerek tapu kütüğünün "İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyeti" sütununa tes-cil edilecektir.

Tapu Sicil Müdürlüklerinde Düzenlenen RESMİ SENET.		Y.Tarihi: 11.8.2003 Y.Numarası: 2288
..... Tapu Sicil Müdürü.....		FOTOĞRAF
..... hakkında		
incelenen kısıtlılarından medeni hakları kullanma yeteneğinde bulunuldukları anlaşılan ve kendilerine tebliğat kütüğü hükümleri anlaşılan:		
BİR TARAF T A N : Hüseyin KOÇAK (Vergi no:112542).....		
DİĞER TARAF T A N : Faysal KANAT (Vergi no:127731).....		
aşağıdaki hususlarla anlaşılmıştır.		
Bütün nitelikleri bu resmi senedin arka yüzündeki ilgili sütunda belirtilen, Çankaya-Beytepe Köyü 101 ada 129 parseli teşkil eden 1100m ² miktarda tarlanın tamamı Hasan oğlu Hüseyin KOÇAK adına kayıtlı iken, malik tarafından; bu parsel üzerindeki yeri belirleterek İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygunluğu Ankara İl İdare Kurulu(Bayındırlık Müdürlüğü)nin 15.6.2002 gün 1587 sy.ile onaylanan Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nün 20.5.2003 günlü tescil bildiriminde ki krokisinde (A) harfi ile gösterili bulunan yerin altından pis su kanalı geçmesi için Halil oğlu Faysal KANAT lehine daimi mecrâ irtifakı kurduğunu, irtifak hakkı bedeli olarak belirlenen 500.000.000TL (Beş yüz milyon)aldığını, bir alacağını bulunmadığını ve mecrâ irtifakı lehine adına tapu kütüğüne tescilli istediğini; Mecrâ irtifakı lehkârı Halil oğlu Faysal KANAT da, pis su kanalı geçmesi için lehine kurulan bu daimi mecrâ irtifakını aynı şartlarla kabul ederek, irtifak bedeli olarak belirlenen parayı ödediğini, taraflarca bildirilen değerim Emlak Vergisi değerine uygulanacak yeniden değerlendirme oranıyla bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi takdirde aradaki farkını Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre taraflardan kısır cezası ve gecikme faiziyle birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini birlikte ve karşılıklı olarak birbirlerine uygun ifade ve beyanda bulunmuşlardır.....		
Tapu sicilüne göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve tahvil bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.		
Taraflar, bu MECRÂ İRTİFAKİ TENİSİ okudun ve tescilini talep ettiler.		
İkili içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılı olarak okunup, örneklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra iki bin üç yıl Ağustos Ayının otuz birinci Perşembe günü saat 15.15 de buzdarda hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.		
Tapu Sicil Müdürü İsmail İmza		Resmî Senedi Düzenleyen Görevli memur İsmail İmza
OKUDUM		OKUDUM
Tarafların Hüseyin KOÇAK İmza		Tarafların Faysal KANAT İmza

GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ				
Tarla				
Umum No:	Husus No:	Nev'e:		
İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ				
Harf	H: Hak	M: Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No:
A	m-Krokisinde gösterilen yerin altından pis su kanalı geçmesi için Halil oğlu Faysal KANAT lehine daimi mecrâ irtifakı.		31.8.2003	2288

(Örnek 1)
Şahsi irtifak niteliğindeki mecrâ hakkı

Örnek 2:Arzi nitelik gösteren mecra irtifakı için,yukarıda(örnek 1) tanımlanan taşınmaz üzerinde kişi lehine değil de, komşusu 121 ada 130 parsel lehine aynı şartlar ile mecra irtifakı kurulmuş olduğunu kabul edelim.

Kurulan mecra irtifakı arzî nitelik taşıyacağı için,resmi senet düzenlendikten sonra yüklü ve yararlanan taşınmazların tapu kütüklerinin "İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyeti" sütununda ayrı ayrı gösterilmesi gerekmektedir.

Tapu Sicil Müdürlüklerinde Düzenlenen		Y.Tarihi:31.8.2003
RESMİ SENET.		Y.Numarası: 2289
Tapu Sicil Müdürlüğü	FOTOĞRAF	
<i>bu konuda</i>		
incelenen kütüklerden medeni hakları kullanım yeteneğinde bulunmaktadırlar onlar için ve kütüklerine tebliğat Kanunu hükümleri anlatılır:		
BİR TARAFYAN:	Hüseyin KOÇAK	(Vergi no:125423)
DiĞER TARAFYAN:	Faysal KANAT	(Vergi no:127714)
işbu şekilde hususlarla irtilmişlerdir.		
Butün nitelikleri bu resmi senedin arka yüzündeki ilgili sütunda belirtilen Çankaya-Beytepe Köyü 101 ada 129 parseli teşkil eden 1100m ² miktardaki tarlanın tamamı Hasan oğlu Hüseyin KOÇAK adına ve aynı yer 101 ada 130 parseli teşkil eden 800m ² tarlanın tamamında Halil oğlu Faysal KANAT adına kayıtlı iken, malikler tarafından bu taşınmazlardan 130 parsel lehine 129 parsel altından verilecek pis su kanalı için yaralanmak üzere ve bu parsel aleyhine olarak, yeri belirtilerek İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygunluğu Ankara İl İdare Kurulu(Bayındırlık Müdürlüğü'nün 15.6.2002 gün 1587 sy.ile onaylanan Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nün 20.5.2003 günlü tescil bildiriminde ki krokisimde (A) harfi ile gösterilen haldenaki yeri altından geçirilecek pis su kanalı için daimi mecra irtifakı kurdularım,maliklerden Hasan oğlu Hüseyin KOÇAK mecra irtifakı bedeli olarak belirlenen 500.000.000TL(beş yüz milyon)kadını ve bir alacağını kalmadığını,130 parsel lehine olan mecra irtifakını tapu kütüğüne tescilini istediğini,maliklerden Halil oğlu Faysal KANAT, kendi parseli lehine kurulan mecra irtifakını aynı şartlarla kabul ederek irtilmek üzere bedeli olarak belirlenmiş parayı ödediğini, taraflarca bildirilen değerin Emlak Vergisi değeri uygulanacak yeniden değerlendirme oranıyla bulunacak değerden düşük olmadığını,aksi takdirde aradaki farkın Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faiziyle birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususlarını tapu sicil müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini birlikte ve karşılıklı olarak birbirlerine uygun ifade ve beyanları bulmuşlardır.		
Tapu siciline göre maliklerden başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyit,bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.		
Taraflar,bu MECRA İRTİFAKI YESİLİ altından tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.		
Akab içeren bu resmi senet taraflardan düzenlenmiş ve yazılı okunup isteklerine tamamen uygun olduğunu onayladıkları sonradan bu bu üç yıl içerisinde birinci Perşembe günü saat 15.15 de hazırlanmış tapu irtilmek üzere ve tasdik altına		
OKUDUM OKUDUM		
Tapu Sicil Müdürlüğü İmza-mühür	Resmi Senedi Düzenleyen Görevli memur İmza	Taraf Hüseyin KOÇAK Mustafa GÜVEN İmza

GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ				
Tarlâ				
Umum No:	Husus No:	Nev'i:		
İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ				
Harf	H: Hak	M: Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No:
A	m-Bu parselden krokisinde gösterilen yeri altından geçirilen		31.8.2003	2289
	pis su kanalı için daimi mecra irtifakı 36 nci sayfa 101 ada			
	130 parseli aittir.			

(Örnek 2)
Arzi irtilmek niteliğindeki mecra hakkı
(Yuklu taşınmaz)

ARAZİ TOPLULAŞTIRMA YAZILIMI İÇİN PROGRAMLAMA DİLİ SEÇİMİ

Yrd. Doç. Dr. Tayfun ÇAY
Selçuk Ün. Müh. Mim. Fak. KONYA

Arş. Grv. Fatih İŞCAN
Selçuk Ün. Müh. Mim. Fak. KONYA

Dr. İbrahim YILMAZ
A.K.Ü. Müh. Mim. Fak. AFYON

ÖZET

Bugün Türkiye'de yapılan arazi toplulaştırma çalışmaları farklı kurumlar ve farklı mevzuatlara göre yapılmaktadır. Bu durum arazi toplulaştırma çalışmaları yazılım eğilimini azaltmıştır. Yazılımların yetersiz olması, kullanıcılara belirli programları kullanmaya zorlamakta ve seçme imkanı tanımamaktadır.

Bu bildiriye, arazi toplulaştırma alanındaki yazılımları artırmak amacıyla, ihtiyaçlara cevap verebilecek programlama dilleri açıklanarak, bu dillerin seçimi hakkında bilgi verilmiştir.

1.GİRİŞ

Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü (KHGM) ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü (TRGM) tarafından yürütülen arazi toplulaştırma çalışmaları; 1979 tarihli 'Arazi Toplu- laştırma Tüzüğü' (ATT) ne göre isteğe bağlı olarak (KHGM) ve 1984/2001 tarihli 3083/4626 sayılı 'Sulama Alanlarında Arazi Düzenleme- sine dair Tarım Reformu Kanunu'na göre isteğe bağlı veya zorunlu olarak (TRGM) bakanlar kurulunca kabul edilen yerlerde yapılmaktadır (Çay, 2001).

Arazi toplulaştırma projeleri, çok büyük alanları kapsayan, çok yönlü olmaları dolayısıyla zaman alan projelerdir. Projenin yapılış süresi, işletme sahiplerini ve üretimi olumsuz yönde etkilemektedir. Bu sebeple arazi toplulaştırma projelerini mümkün olduğunca az zamanda ve sağlıklı şekilde sonuçlandırmak için bilgisayar kullanımı büyük önem taşımaktadır.

Arazi toplulaştırma projelerinde iş akış diyagramı farklı kurumlara göre Şekil 1.a ve Şekil 1.b'de verilmiştir.

Arazi toplulaştırma çalışmalarındaki grafik ve grafik olmayan verilerin kullanımı Şekil 2'deki gibidir.

Şekil 2'de görüldüğü gibi arazi toplulaştırma projeleri çok yoğun veri yoğunluğuna sahiptir. Bu nedenle çalışmaların hatasız ve hızlı bir şekilde yapılabilmesi için arazi toplulaştırma yazılımına ihtiyaç vardır.

Yazılım, programlamayı ve konuyla ilgili

dökümantasyonları içeren genel bir terimdir. Yazılım deyince ilk olarak aklımıza programla- ma dilleri, bu diller kullanılarak yazılmış kay- nak programlar ve çeşitli amaçlar için oluşturul- muş dosyalar gelir.

Günümüzde kullanılan pek çok programla- ma dili mevcuttur. Ancak programlama dilleri- ni birbirlerinden ayıran çeşitli özellikler vardır. Acaba bir programlama dilinin diğerine karşı daha fazla tercih edilmesinin nedenleri ne ola- bilir? Kuşkusuz bütün dillerin yapısı hemen hemen diğerlerinin aynısı olsaydı, bu kadar sayıda dil belki de hiç ortaya çıkmayacaktı. Yazılımcıları yeni bir dil tasarlamaya iten en önemli etken, onun belli konularda sağlayacağı avantajlardan kaynaklanmaktadır.

Programlama dilleri kendi aralarında farklı şekillerde sınıflandırılabilir. Bu sınıflandır- malardan bazıları şu şekildedir (Aslan, 1998) :

Programlama dillerinin seviyelerine göre sınıflandırılması:

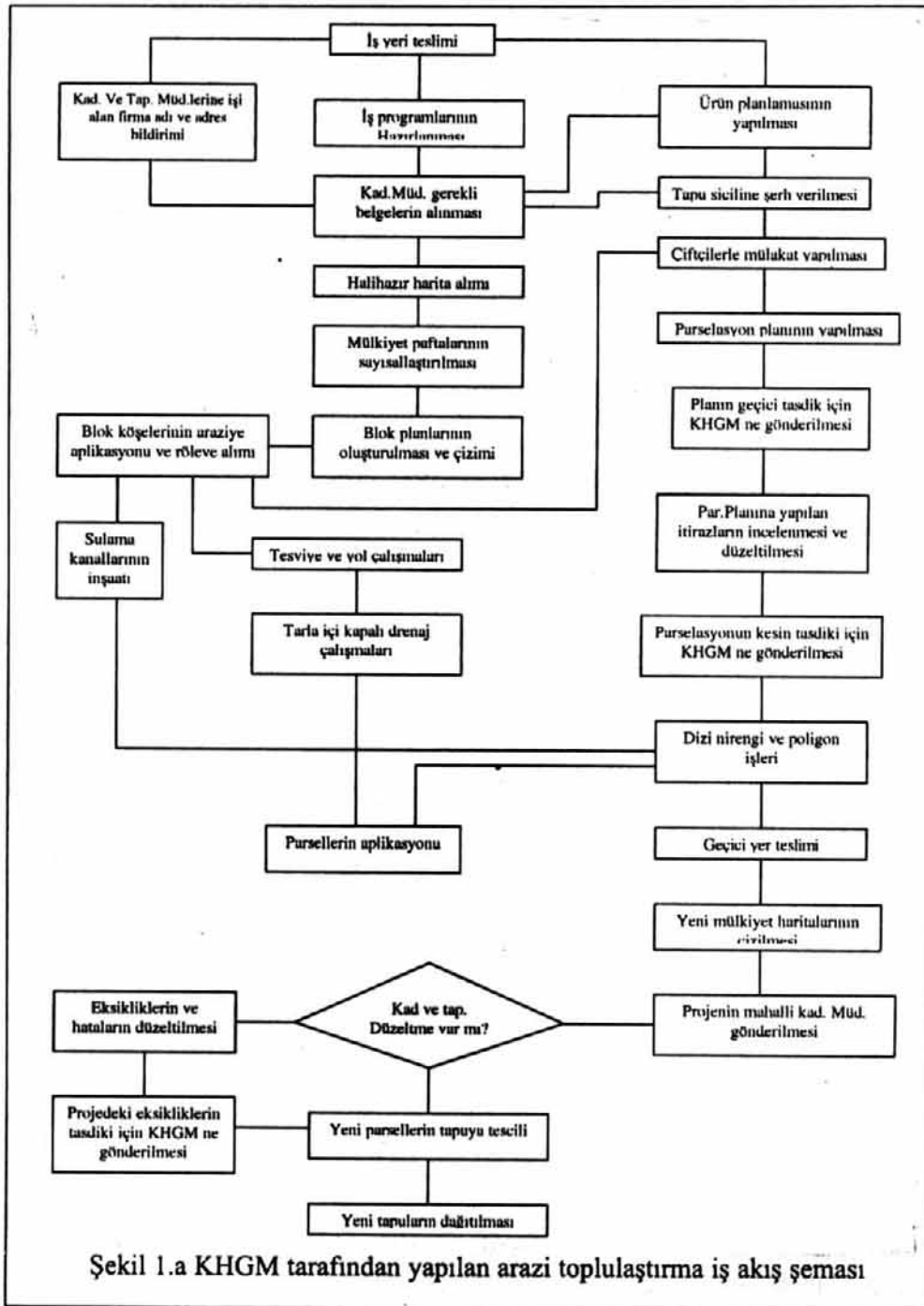
İnsana En Yakın: Çok yüksek seviyeli programlama dil- leri ya da görsel diller (Foxpro, Paradox, access, Visual Basic,....)

Yüksek seviyeli programlama dilleri (Pascal, Cobol, Fortran, Basic,....)

Orta seviyeli programlama dilleri (C, ADA)

Alçak seviyeli programlama dilleri (sembolik makine dilleri)

Bilgisayara En Yakın: Makine dilleri (Bilgisayarın doğal çalışma dilleri, 1 ve 0' ların dizilim- lerinden oluşan)



Şekil 1.a KHGM tarafından yapılan arazi toplulaştırma iş akış şeması

Programlama dillerinin uygulama alanlarına göre sınıflandırılması:

Bilimsel ve Mühendislik Diller: Bu diller daha çok bilimsel ve mühendislik problemlerinin çözümünde tercih edilirler. (PASCAL, DELPHİ ve C gibi)

Veritabanı Programlama Dilleri: Bu diller veritabanlarının genel olarak yönetiminde kullanılan dillerdir. (DBASE, PARADOX, FOXPRO, SQL...)

Yapay Zeka Dilleri: Bu diller insan davranışını taklit etmeye yönelik yapay zeka içeren programların yazımında kullanılan man-

tıksal dillerdir. En ünlüleri: LISP ve PROLOG.

Genel Amaçlı Diller: Çok çeşitli konularda uygulama geliştirmek amacıyla kullanılan dillerdir. C ve PASCAL'ı örnek verebiliriz.

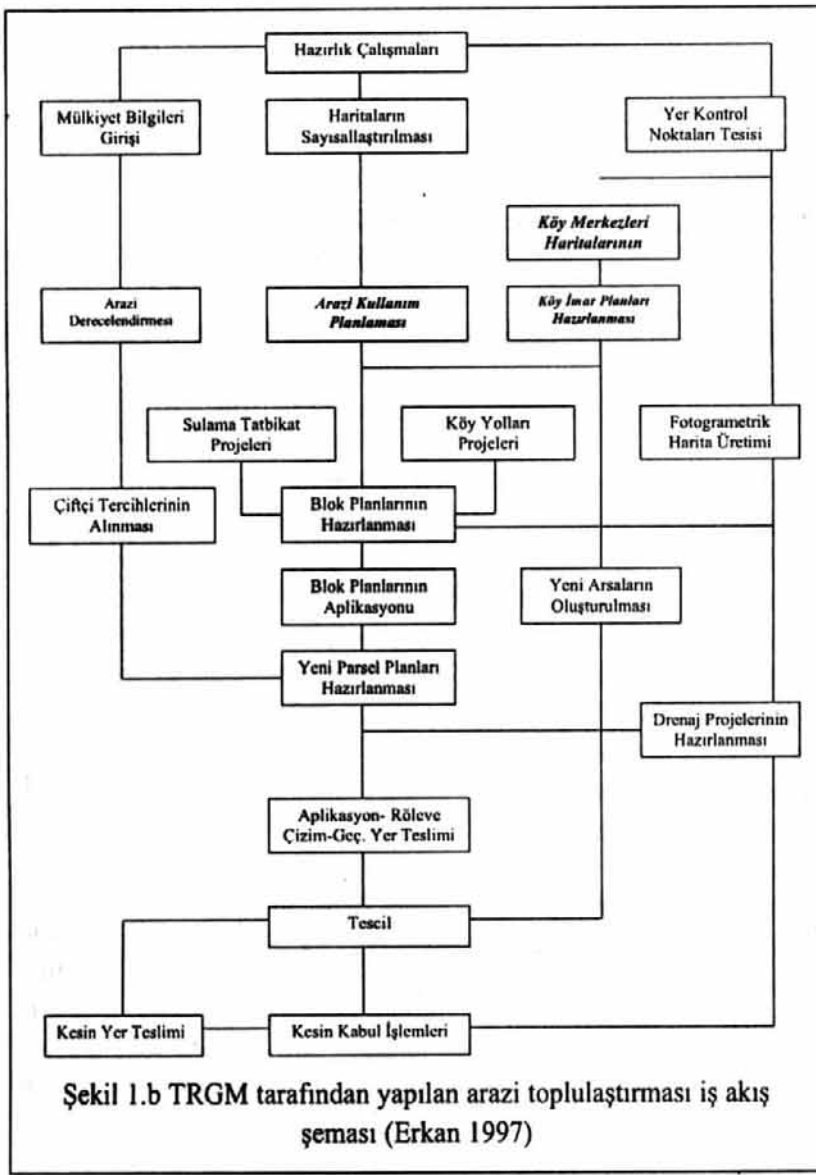
Sistem Programlama Dilleri: Sistem programlarının yazımında kullanılan dillerdir. C 'yi sembolik makine dillerini bu grup içinde ele alabiliriz.

2. PROGRAMLAMA DİLLERİ:

Programlama için, programlama dili büyük önem taşımaktadır. Programcılar, programlama dillerinin özelliklerini, onlardan en yüksek düzeyde faydalanmak için iyi bilmek zorundadırlar. Bu nedenle arazi toplulaştırma projeleri mühendislik çalışması olduğu için yukarıda sınıflandırdığımız bilimsel ve mühendislik dillerinden birkaçının genel özellikleri incelemek yerinde olacaktır.

TURBO PASCAL:

Yüksek seviyeli bir programlama dilidir. Günümüzde mühendislik, ticari ve bilimsel alanlarda ve özellikle program yazmada sağladığı büyük kolaylıklardan dolayı çok yaygın olarak kullanılan bir dil haline gelmiştir. Turbo Pascal' da yazılan programlar daha kısa, anlaşılması kolay ve çok hızlı olarak çalışırlar. Ayrıca programcıya kolaylık sağlaması ve istediği şekilde veri tipleri tanımlayabilmesi özelliğiyle de programın daha esnek ve daha kısa sürede tamamlanması sağlanmaktadır.

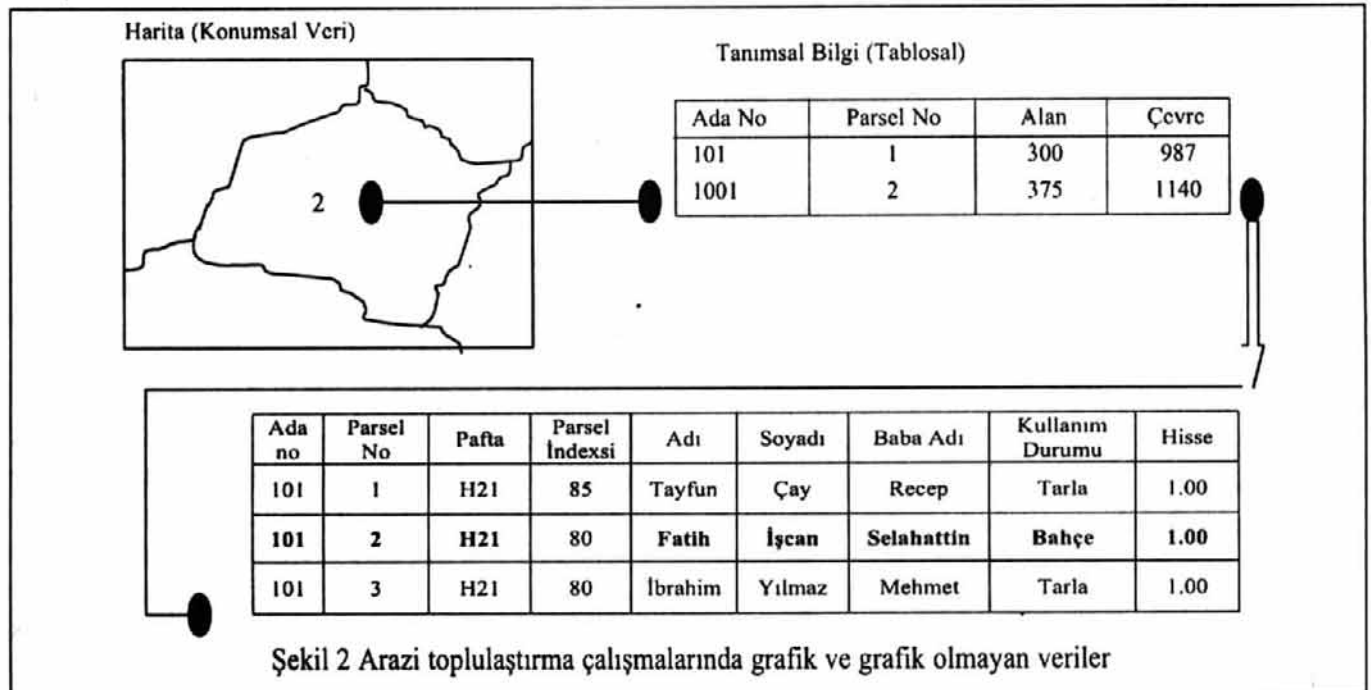


C Dili:

C programlama dili, günümüzde en yaygın kullanılan dillerden biridir. İşletim sisteminin

Visual C++ :

Visual C++, C ve C++ dillerinde program geliştirilmesini sağlayan, profesyonel yazılımcılar tarafından çok tercih edilen bir araçtır.



yazılımı olduğu için çevre birimlerine, makine adreslerine ve belleğe kolaylıkla erişim imkanı sağlar. Algoritmik bir dildir. Bu yüzden problemleri çözebilecek bir algoritma bilgisine de ihtiyaç duyulur. Güçlü bir dil olması sebebiyle tasarım özellikleri çok iyidir. C++ ile nesne yönelimlilik özelliğine de sahip olmuştur. Ancak çok esnek olduğu için programcının hata yapmayacak bir bilgiye ve deneyime sahip olması gerekir. Ayrıca öğrenebilmek için diğer dillerden daha fazla çaba göstermek gerekir.

C++ :

C++ yeni bir dildir ve C dilinden daha üstündür. Programcıların C dilinden C++ diline geçmek istemelerinin nedeni, C++ dili ile nesneye yönelik programlamanın mümkün olmasıdır. Aslında C++ tamamen nesneye yönelik bir programlama dili değildir, nesneye yönelik programlamayı destekler ve nesneye yönelik olmayan kısımları da vardır. Öğrenilmesi C dilinden daha zordur, özellikle daha önce nesneye yönelik programlama ile tanışık olmayan programcılar kendilerini farklı bir programlama mantığı içinde bulabilirler.

Visual Basic:

Windows altında çalışan bir programlama sistemi olan visual basic Windows tabanlı uygulamalar yazmak isteyen herkes için heyecan verici bir atılımdır. Visual Basic (VB), olay güdümlü program yapısı ve kullanımı kolay görsel araçlarıyla, Windows grafiksel ortamının tüm avantajlarından yararlanarak, güçlü uygulamaları kısa surede yazmanıza olanak verir. Menüler, yazı tipleri, iletişim kutuları, kaydırma yapabilen metin kutuları ve daha birçok grafiksel eleman kolayca tasarlanabilir. Veri giriş özellikleri sayesinde, pek çok bilinen veri tabanı formatı için size, veri tabanı ve front-end uygulamalar yaratma olanağı verir.

Delphi:

Delphi, Borland'ın derleyici teknolojisindeki en iyi yanlarını alan, bunları Borland'ın veritabanı teknolojisindeki en iyi yanlarıyla birleştiren ve yeni görsel programlama araçlarını kullanan yeni, özgün bir üründür. Bu özellikleriyle karma bir ürün olan Delphi, programcılara hem standart uygulamaları hem de işlemci/sunucu uygulamalarını hızlı hazırlama imkanını eşi görülmemiş bir biçimde sağlamaktadır. Başka bir deyişle, Delphi, Borland'ın derleyici ve veritabanı teknolojilerini güçlü bir araçta biraraya getirmek amacıyla görsel araçlardan yararlanan bir üründür.

Delphi'nin varlığı üç nedene dayanır:

. Dünyanın güçlü ve uzmanlaşmış bir istemci/sunucu aracına ihtiyacı var.

. Programcılar, karmaşık projeleri kısa zaman dilimi içinde bitirebilmek için görsel araçları kullanmaya gerek duyarlar.

. Birçok programcının aynı anda program yazmasının karmaşıklığı, programcıların sağlam ve uzmanlaşmış programları yazabilmeleri için yeniden kullanılabilir, nesneye dayalı program parçalarına erişimlerini gerektirmektedir.

Delphi, büyük ve karmaşık problemleri bile çözebilen iyi bir istemci/sunucu aracıdır. Çok yetenekli, nesneye dayalı bir dilin gücünden yararlanan gerçek bir derleyicidir. Programcılar, Delphi uygulamalarının yorumlanan diller kullanan istemci/sunucu araçlarıyla yazılan programlara göre birkaç kez daha hızlı çalışmalarını bekleyebilirler.

Ayrıca, Delphi veritabanı işlemlerini kısa zamanda yerine getirebilmek için Borland Veritabanı Motorunu kullanır. Bu Delphi'nin istemci/sunucu kısmının oluşturulduğu veritabanı araçlarının sağlam ve uzmanlaşmış bir teknolo-

jinin parçaları olduğu anlamına gelir (Calvert, 1997).

3. PROGRAMLAMA DİLİ SEÇİMİ

Programlama dillerinin değerlemesine ilişkin ölçütler şu şekilde sıralanabilir (Aslan, 1998):

- . İfade gücü (Expressivity)
- . Veri türleri ve yapıları (Data types and structures)
- . Giriş/ Çıkış kolaylığı (Input/output)
- . Taşınabilirlik (Portability)
- . Altprogramlama yeteneği (Modularity)
- . Nesne yönelimlilik (Object orientation)
- . Verimlilik (Efficiency)
- . Okunabilirlik (Readability)
- . Esneklik (Flexibility)
- . Öğrenme kolaylığı (Pedagogy)
- . Genellik (Generality)
- . Yapısallık (structurulness)

Yukarıda belirtildiği gibi, yazacağımız programların performansını, verimliliğini, taşınabilirliğini ve diğer özelliklerini artırmanın yollarını aramalıyız. Bu yüzden de kullandığımız araçlardan özellikle de programlama dillerinden çok şeyler bekleriz. Pek çok programlama dilinin olduğunu daha önceden söylemiştik Ancak bunlardan birkaçı gerçekten çok iyidir. Bir programlama dilinin iyi olması için, güçlü ve aynı zamanda esnek olması gerekir. Söz dizimi kısa ve öz, ama net olmalıdır. Önümüze engel çıkarmadan doğru kodun üretilmesini kolaylaştırmalıdır. Hepsinden de önemlisi dilin, yaptığımız işe uygun olduğuna karar vermeliyiz.

Elde edilen veriler kolaylıkla depolanması ve dosya bağlantılarının takibini daha sağlıklı yapılıbilmesi için uygulama yazılımının bir veri tabanı (paradox, oracle gibi) desteği olmalıdır (Kara-börk, 2002).

Genel olarak hangi dilin seçileceği, aslında bir mühendislik problemi gibidir ve şu soruların cevaplarında saklıdır (www.ulakbim.gov.tr):

Platformseçimi

Bu genel olarak bir işletim sistemi ve Web sunucusu seçimidir. Bazı diller, işletim sistemi seçildiği anda dışarıda kalmaktadır.

Dil seçimi

Kendini kabul ettirmiş birçok dil, birden fazla işletim sistemine taşınmıştır. Örneğin C, varolan bütün işletim sistemlerinde vardır.

Uygulamanın çalıştırılma sıklığı

Eğer yazılacak uygulama, sunucunuzun bütün trafiğini önışlemeden geçiriyorsa, ya da 1 gün içinde 100,000 gibi bir sıklıkta çalışmak zorundaysa, yorumlanan (interpreted) diller yer-

ine (Perl, Python, Tcl, PHP, kabuk programları vb) derlenen (compiled) dillerin (C/C++ vb) kullanılması daha yerinde olur. Tersini durumu ele alırsak, uygulamaların, sunucuya çok fazla yük bindirmeyeceği biliniyorsa, yorumlanan diller için daha kısa sürede yapılmasını sağlarlar, çünkü yorumlanan dillerin yapısı genel olarak daha basittir. Ancak bu durumda dilin basitliği nedeniyle kendine fazla güvenen acemi geliştiricilerin hata yapma olasılığı artar.

Örnek kodların ve harici modüllerin bulunabilirliği

Özellikle büyük uygulamaların yazılımında, eğer bu iş için ayırabilecek yeterli personeliniz yoksa, örnek kodlar çok işinize yarayacaktır. Bu kodları inceleyerek, programınıza uygun kısımları kendi kodunuzun içine yapıştırabilir, ya da teknikleri inceleyerek ilham alabilirsiniz. Eğer programın belli kısımlarını yazamayacak gibiyse, ya da dahası, bu işi yapan modüller piyasada mevcutsa, bu modülleri programınızın içine tümlendirebilirsiniz.

Sisteme tümlendirme

Yeni yazacağınız programlar, sisteminizde bulunan diğer programlarla iletişim kurmak zorundaysa, bu da dil seçiminizi etkileyecektir.

4. SONUÇ

Günümüzde harita tabanlı çalışan pek çok yazılım vardır. Netcad, Kartocad, Eghas bunlardan bazılarıdır. Bunlardan Netcad Visual Basic ile kartocad ise başlangıçta Borland C ile başlamış günümüzde Visual C ile devam etmektedir.

Genel olarak bugüne kadar harita mühendisliğinde kullanılan programlama dilleri şunlardır: (Çay, İşcan 2002)

• Basic	• Delphi	• C	• VB Script
• Fortran	• VBasic	• V C++	• Borland C
• Turbo C++	• Perl	• Power •	•
• Pascal	• XML	Builder	
• Avenue	• HTML	• Jawa script	
	• jawa		

Amacımız arazi toplulaştırma yazılımı hazırlamak olduğu için, şu ana kadar anlatılanlar da göz önüne alındığında ihtiyacımıza cevap verebilecek en verimli, en kolay, en hızlı ve öğrenimi kolay bir programlama dilini seçmemiz gerekmektedir. Bu yüzden hedefimizi gerçekleştirebilmemiz için en uygun dillerin Delphi, Visual Basic, C++ olduğunu düşünmekteyiz. Biz çalışmalarımızda; öğrenimi diğerlerine göre kolay, veri girişi ve pek çok veri tabanını desteklediği için bize büyük avantajlar sağlayan Delphi

Programlama dilini tercih ettik.

Çünkü Delphi programlama dilinin en büyük özelliği diğer visual dillerde de olduğu gibi Görsel bir programlama dili (yazılım geliştirme aracı) olduğu yukarıdaki bölümlerde bahsedilmektedir. Bu sayede programın ekran tasarımını kodlama ile değil tasarım zamanı bir resim çiziliyormuş gibi rahatça yapabilmektedir. Borland Delphi 'nin kod sayfası sayesinde ise ekrana mouse yardımı ile çizilen arabirimin kontrolünü sağlayabilmekteyiz. Yazılım sisteminde uygulanması gereken tüm işlemler kod sayfasına komut yazılarak yapılabilmektedir. Borland Delphi çok gelişmiş bir programlama dili olduğundan oldukça da kompleks bir yapıya sahiptir.

Ayrıca Arazi toplulaştırma iş akışından da görüldüğü gibi mülkiyet bilgilerinin giriş kısmında tablosal bilgilerin girişi yapılmaktadır. Delphi veri girişi ve pek çok veri tabanını desteklediği için bize çok büyük avantajlar sağlamaktadır. Aynı zamanda arazi toplulaştırması projelerinde çok yoğun hesaplama işleri vardır. Bilimsel, mühendislik araştırmaları ve uygulamada yapılan hesapların çoğunda değişik büyüklüklerdeki sayılarla çalışılır. Güvenilir sonuçlar elde edilmesi için bu hesaplarda mümkün olduğunca desimal inceliği yüksek sayılarla çalışılması gerekir. Arazi toplulaştırma projeleri de hassas yapılması gereken bir iş bütünü niteliğine sahiptir. Bu yüzden hesapların hatalı yapılması çok büyük maliyet ve zaman kaybına neden olacaktır. Delphi'nin hesap inceliği yüksek olması bizim önümüzü açmada büyük kolaylıklar sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

ASLAN, K., 1998. "A" dan Z'ye C Klavuzu". Pusula Yayıncılık ve İletişim Ltd.Şti., İstanbul.

Calvert, C., 1997. "Delphi Unleashed", Sistem Yayıncılık, İstanbul

Çay, T., 2001 "Arazi Düzenlemesi ve Mevzuatı", Petek Ofset, Konya

Çay, T., İşcan, F., 2002, " Harita Mühendisliğinde Kullanılan Programlama Dilleri ve Yazılımları", Akademik Bilişim 2002, KONYA

Erkan, H., 1997." Gap'ta Arazi Düzenleme Uygulamalar - Sorunlar, Arazi Toplulaştırması Paneli, TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası, 21 Şubat Adana

Karabörk, 2002. " Digital Fotogrametride Manuel ve Yarı Otomatik Yöntemlerin Değerlendirme Doğruluğuna Etkisi Üzerine Bir Araştırma", Doktora Tezi Fen Bilimleri Enstitüsü, Selçuk Üniversitesi, 143 sayfa, Konya

www.ulakbim.gov.tr

İNSAN KAYNAKLARI BİLGİ SİSTEMİ (İKBS)

Yrd. Doç. Dr. İbrahim YILMAZ

AKÜ Müh. Fak.-Jeodezi ve Fotogrametri-Mühendisliği Bölümü-AFYON

ÖZET: Bilgi sistemlerinin uygulama alanlarından birisi de Yönetim Bilgi Sistemi'nin bir alt dalı olan "İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi" dir. Bilgisayar yazılım ve donanımlarındaki gelişmelere paralel olarak verilerin hızlı ve ucuz işlenmesiyle, işletme yöneticilerine işyerlerinin kendi politika ve stratejilerini belirlemede ve bu stratejilerin uygulanmasında büyük kolaylıklar sağlamıştır. Bütün bunların doğru ve eksiksiz olarak yapılması İnsan Kaynakları Yönetimi'nin başarısına, dolayısıyla da İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi'nin oluşumuna bağlıdır. Bu çalışmada İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi tanıtılmaya çalışılacaktır.

1. Giriş

Küreselleşen dünyada bilgi teknolojilerinin yaygın şekilde kullanımı işletmeleri, rekabetçiliğe, yeniliklere açık ve kolay adapte olmaya, bu süreçte ortaya çıkan problemleri anlayıp gidermeye ve sonuç ürünleri kaliteli üretip daha çok kar sağlamaya yöneltmiştir. Bu yönelim doğrultusunda işletmedeki insan kaynaklarına ilişkin bilgilerin düzenli bir şekilde tutulması ve bu bilgilerin bilimsel yöntem ve tekniklerle işlenmesi gereklidir. İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi bu aşamada uygulanır. İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi, Yönetim Bilgi Sisteminin bir alt ögesidir ve görevi insan kaynaklarına ilişkin kararların oluşturulmasında insan kaynakları yöneticisine gerekli verileri sağlayıp, verilerin analizine yardım etmektir.

2. Tanımlar

Bilgi: İdari, hukuki, sosyal, bilimsel, teknik, ekonomik, endüstriyel, ticari, dini ve benzeri konularda araştırma yapmak, politika üretmek ve günlük olaylara yön vermek için üretilmesi gereken bir ihtiyaç olup, öğrenme, araştırma ve gözlem sonucu ortaya çıkar (Yomralıoğlu, 2000).

Veri: Çeşitli kaynaklardan elde edilen, grafik veya grafik olmayan, yorum ve işlem yapmaya yarayan kavram ya da komutlardır.

Sistem: Sonuç elde etmeye yarayan yöntemlerdir.

Bilgi Sistemi: Organizasyonların yönetimsel fonksiyonlarını desteklemek amacı ile bilgi toplayan, depolayan, üreten ve dağıtan bir mekanizmadır.

İnsan Kaynakları Yönetimi: Örgütte rekabetçi üstünlükler sağlamak amacıyla gerekli insan kaynağının sağlanması, istihdamı ve geliştirilmesi ile ilgili politika oluşturma, planlama, örgütleme, yönlendirme ve denetleme faaliyetlerini içeren bir

disiplindir (Yüksel, 1998).

İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi: Çalışanlarla ve işle ilgili bilgilerin düzenli biçimde toplanması, saklanması ve analiz edilerek çeşitli raporların elde edilmesi yöntemidir (Wayne, 1992).

2. İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi

Büyük veya küçük bütün işletmelerde yönetim faaliyeti önemli bir görevdir. Aynı zamanda yönetim faaliyeti büyük ölçüde ilgili sektörün özelliklerine de bağlıdır. Yönetim faaliyetini üstlenen İnsan Kaynakları Yöneticisi ise -kar ve risk başkalarına ait olmak üzere, mal ve hizmet üretmek için üretim elemanlarını örgütsel amaçlar çerçevesinde birleştiren ve işletmeyi yönetme sorumluluğu üstlenen kişi- dir. Bu nedenle İnsan Kaynakları Yöneticisinin işletme içi ve dışı bilgilere olan ihtiyacı oldukça fazladır ve yöneticinin görevini yaparken teknolojik gelişmelerden haberdar olması zorunlu hale gelmiştir.

İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi'nin görevi insan kaynaklarına ilişkin çeşitli bilgileri, düzenli biçimde tutmak ve bu bilgileri analiz etmektir. İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi'nde yoğun olarak bilgisayarlardan ve bilgi sistemleri ile ilgili yazılım ve donanımlardan yararlanır. İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi'nin geçerliliği,

- İnsan kaynakları ile ilgili verilerin toplanması
- Toplanan verilerin derlenmesi
- Derlenen verilerin analizi
- Analiz sonuçlarının istatistiksel sonuçlarla yorumlanması maddelerinin tam ve eksiksiz işleyişine bağlıdır. İnsan kaynakları ile ilgili toplanan veriler ise,
- Güncel
- Doğru
- Eksiksiz

- İstenilen nitelikte
- Açık ve anlaşılır

olmalıdır. Bunlardan birisinin eksikliği sistemin başarısını etkiler ve yöneticiye zaman kaybettirerek yanlış karar vermesine, dolayısıyla da işletmenin kalitesiz üretim yaparak zarara uğramasına neden olur.

İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi, yöneticiye, elektronik ortamda takip edilebilecek,

- Özlük bilgileri
 - Ücret bilgileri
 - Fazla mesai takibi
 - İzin takibi
 - Performans değerlendirme sistemi
 - Beceri değerlendirme sistemi
 - Değerlendirme anketleri
 - Seyahat takibi
 - Avans takibi
 - Eleman talepleri
 - İşbaşı onayları
 - Personel çıkış bildirimleri
 - Eğitim kataloğu
 - Eğitim başvuruları
 - Sendika bilgileri
 - Sağlık ve kaza bilgileri
 - Duyurular
 - İşe başlama yıldönümleri ve doğum günlerinde otomatik e-mail gönderme
- gibi konularda büyük kolaylıklar sağlar.

3. İnsan Kaynakları Bilgi Sisteminin Önemi ve Amacı

İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi, işletmedeki birimlerin birbirleriyle ve diğer işletmelerle olan ilişkilerini düzenler. Aralarındaki bilgi alış verişini sistematikleştirerek süre kazandırır, etkinliği artırır. İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi'nin amacı, organizasyondaki insan kaynaklarından etkin biçimde yararlanılmasında temel belirleyici olan, çalışanlara ilişkin doğru, ilgili, eksiksiz, güncel bilgiyi zamanında sağlamaktır. Bu süreçte meydana çıkabilecek sorunlar; zaman ve maliyet kaybına yol açarak, işletme performansını olumsuz yönde etkileyecektir. İşletmedeki İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi'nin etkinliği, mevcut personelin şimdiki ve geçmişteki performansına, yetenek, bilgi, beceri, eğitim ve benzeri özelliklerine ilişkin bilgilerin yanısıra, işletmenin gelecekte gereksin-

me duyacağı insan kaynaklarının nitelik ve niceliği ile ilgili tutarlı bilgiyi de sağlayabilmesine bağlı olacaktır (Kaynak, 1998).

İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi, yöneticiye önünü görme ve planlama imkanı verir. Ayrıca yöneticiye, insan kaynakları ile ilgili alacağı kararlarda danışmanlık yapar. İnsan kaynakları ile ilgili altyapı oluşturma, iş analizleri, iş değerlendirmeleri, iş görüşmeleri, kariyer planlaması gibi konularda kolaylıklar sağlar.

İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi, önceden olayları tahmin etme, karar verme ve kararla ilgili her türlü yönleri ortaya koymalıdır (URL 1).

4. Sonuç

Bilgi Sistemleri'ndeki yazılım ve donanımların gelişmesi, bilgi sistemlerine duyulan ihtiyaç doğrultusunda uygulama alanlarını da arttırmıştır. Ekonomik dalgalanmaların yaşandığı ve ekonomik kriz- kelimesinin gündemden düşmediği dünyada ve ülkemizde işletmelerin, özellikle de orta ve büyük ölçekli işletmelerin her türlü olumsuzluklara hazır ve her türlü yeniliklere açık olması gerekmektedir. İyi hazırlanmış bir İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi,

- İnsan kaynakları temin ve seçimi
- Ücretlendirme
- Performans değerlendirme
- İşveren-işgören ilişkileri
- Eğitim ve geliştirme

konularında eksiksiz, güncel, doğru ve tam bilgilerle donatılmış olduğundan, işletmelere ve işletme yöneticilerine her bakımdan hazır olma imkanı verir. Bu nedenle işletmelerin, İnsan Kaynakları Bilgi Sistemi'ni, sadece çalışanların özlük bilgilerini içeren bir sistem olmadığını göz önünde bulundurması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Kaynak, T., 1998, İnsan Kaynakları Yönetimi, İ.Ü. İşletme Fakültesi, Yayın No:276, 512s, İstanbul.
- Wayne, F. Cascio, 1992, Managing Human Resources, 3rd Edition, McGraw-Hill Book Company, 160p, Singapore.
- Yomralıoğlu, T., 2000, Coğrafi Bilgi Sistemleri, Akademi Kitabevi, 480s, Trabzon.
- Yüksel, Ö., 1998, İnsan Kaynakları Yönetimi, Gazi Kitabevi, 252s, İstanbul.
- URL 1, 2003, Berat Bayraktar, Bilgi Sistemleri ve Yönetim Bilgi Sistemi Olarak Yüksek Performans Yönetim Modeli, <http://www.isguc.org>

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİNDE VAZİYET PLÂNI ve İNŞAAT PROJESİNİN ÖNEMİ

Aydın ÖZENC
Beykoz Kadastro Müdürlüğü
Kontrol Mühendisi

Talebe bağlı olarak kadastro müdürlüklerince yapılacak Cins değişikliği işlemi için izlenecek yol, Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 01.12.1993 tarih ve 1993/6 sayılı genelgede açıklanmış, genelgede belirtilmeyen durumlar ise ilgili kanun ve yönetmelikler göz önüne alınarak sonuçlandırılmaya çalışılmaktadır.

1993/6 sayılı genelge de, Yapısız iken yapıya hale gelme talebinde istenecek belgeler;

1- Cins değişikliği istenen taşınmaz malın tapu senedi veya tapu kayıt örneği

2- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3- Taşınmaz malın tapuda kayıtlı maliki veya hissedarlarının kimliği yada vekillerinin vekaletname örneği ve kimliği

- Taşınmaz mal malikinin temsilcisi vasi veya kayyım ise mahkeme kararı ve kimliği, veli ise vukuatlı nüfus kaydı örneği ve kimliği

- Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise, yetki belgesi ile kimliği

4- Taşınmaz malın maliki ölmüş ise talepte bulunan mirasçılarının ilgili tapu sicil müdürlüğünden kendi adalarına intikal işlemini yapturmaları,

olarak sıralanmış ancak vaziyet planı ve inşaat projesi, istenecek belgeler arasında sayılmamıştır.

Özellikle, Blok ve yaygın yapılarda yapılacak cins değişikliği işlemlerinde, vaziyet planı ve inşaat projesinin, kadastro müdürlüklerince de istenmemiş olması işlemde ciddi sıkıntıya neden olmaktadır.

Zira, 634 sayılı kanunda 2814 sayılı kanun ile yapılan değişiklikler; Blok yapılarda, en az 8 bağımsız bölümün bulunduğu blok ve blokların tamamlanmış olması halinde cins değişikliğinin yapılabileceği, bloklar 8 bağımsız bölümden az ise arsa üzerindeki yapıların %40'nun tamamlanması gerektiği; Yaygın yapılarda ise (vilalar, tatil köyleri vb.) bütün bağımsız bölümlerin %40'nun tamamlanması halinde cins değişikliğinin yapılabileceği hükmü getirilmiştir.

Adı geçen kanuna dayanılarak TKGM tarafından hazırlanan 06.07.1983 tarih ve 1454 sayılı genelgede, Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından genel inşaat projesi ile birlikte vaziyet planının da istenmesi gerektiği belirtilmiş ancak 1993/6 sayılı genelge de, kadastro müdürlükleri tarafından istenilecek belgeler arasında vaziyet planı gösterilmemiştir.

Vaziyet planının istenmemiş olması, yapı kullanma izni alan blokların veya villaların belirlenmesinde sıkıntı meydana getirmekte, hangi blokların veya villaların ölçüleceği konusunda tereddüde düşülmektedir. Çoğunlukla bu sorun, kadastro müdürlükleri tarafından gayri resmi biçimde vaziyet planı istenilerek çözülmeye çalışılmaktadır. Ancak, Vaziyet Planının 1993/6 sayılı genelgeye eklenmesi işleme hız kazandıracaktır.

Diğer yandan önemli bir sorun ise, Yapı Kullanma İzin Belgesi alındıktan çok sonra yapılan cins değişikliği işlemleridir. Genelde Yapı Kullanma İzin Belgesi alındıktan sonraki bir ay içinde cins değişikliği işlemi de bitirilmektedir. Dolayısı ile kadastro müdürlüğü tarafından zemine ölçülen bina ile iskânlı bina, birbirleri ile uyumlu olmaktadır. Ancak, Yapı Kullanma İzin Belgesi alındıktan çok sonra yapılan müracatlarda (örneğin 5 yıl), İskanlı binada eklentiler yapılmışsa nasıl bir yol izlenecektir?

Bu gibi durumlarda, İnşaat Projesinin de istenerek projeye aykırı yapılan eklentilerin ölçülerek krokide gösterilmesi ancak kadastro paftasına tersim edilmemesi uygun olacaktır. Çünkü, yapılan işlem sadece yapı kullanma izni alan binanın ölçümü ve kadastro paftasında gösterimidir. Sonradan yapılan eklentiler ise kaçak bina (gecekondu) hükmündedir.

Sonuç olarak, Kadastro Müdürlükleri tarafından 1993/6 sayılı genelgeye göre yapılan cins değişikliği işlemlerinde, genelgede sayılan belgelerle birlikte vaziyet planı ve inşaat projesinin de istenmesi, ileride çıkabilecek bir çok sorunu önleyecektir.

...